

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 30/06/2024	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	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 30/06/2024	19
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	20
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	103
--	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	105
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	106
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/06/2024
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 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	3.774.940	3.533.780
1.01	Ativo Circulante	1.826.797	1.740.334
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	346.065	443.360
1.01.02	Aplicações Financeiras	594.351	559.158
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	594.351	559.158
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	594.351	559.158
1.01.03	Contas a Receber	12.062	10.671
1.01.03.01	Clientes	12.062	10.671
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	3.445	1.058
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	8.617	9.613
1.01.04	Estoques	2.308	1.665
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	2.308	1.665
1.01.06	Tributos a Recuperar	30.391	14.104
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	30.391	14.104
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	841.620	711.376
1.01.08.03	Outros	841.620	711.376
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	610.648	498.322
1.01.08.03.02	Outros créditos	230.549	213.054
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	423	0
1.02	Ativo Não Circulante	1.948.143	1.793.446
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	145.020	143.008
1.02.01.04	Contas a Receber	3.145	1.141
1.02.01.04.01	Clientes	2.644	640
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de investimentos	501	501
1.02.01.05	Estoques	8.205	8.400
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	8.205	8.400
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	133.670	133.467
1.02.01.10.03	Créditos diversos	115.808	102.082
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	12.527	11.858
1.02.01.10.05	Tributos a recuperar	5.335	19.527
1.02.02	Investimentos	1.646.789	1.561.437
1.02.02.01	Participações Societárias	1.646.789	1.561.437
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.512.163	1.443.685
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	134.626	117.752
1.02.03	Imobilizado	128.636	56.841
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	128.636	56.841
1.02.04	Intangível	27.698	32.160
1.02.04.01	Intangíveis	27.698	32.160

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	3.774.940	3.533.780
2.01	Passivo Circulante	593.493	650.415
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	30.447	21.558
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	30.447	21.558
2.01.02	Fornecedores	15.047	12.039
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	15.047	12.039
2.01.02.01.01	Fornecedores	14.800	11.930
2.01.02.01.02	Fornecedores Risco Sacado	247	109
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.561	1.282
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.561	1.282
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	3.561	1.282
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	255.684	241.106
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	247.294	233.709
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	247.294	233.709
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	8.390	7.397
2.01.05	Outras Obrigações	288.324	373.655
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	78.161	78.993
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	78.161	78.993
2.01.05.02	Outros	210.163	294.662
2.01.05.02.04	Contas a pagar	210.163	213.500
2.01.05.02.07	Dividendos propostos	0	81.162
2.01.06	Provisões	430	775
2.01.06.02	Outras Provisões	430	775
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	430	775
2.02	Passivo Não Circulante	928.956	929.960
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	915.857	919.141
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	838.975	905.533
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	838.975	905.533
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	76.882	13.608
2.02.02	Outras Obrigações	173	212
2.02.02.02	Outros	173	212
2.02.02.02.03	Contas a pagar	28	28
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	145	184
2.02.04	Provisões	12.926	10.607
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.926	10.607
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	30
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	650	657
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	12.276	9.920
2.03	Patrimônio Líquido	2.252.491	1.953.405
2.03.01	Capital Social Realizado	1.159.863	1.159.863
2.03.02	Reservas de Capital	178.009	176.492
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.620	6.550
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-2.301	-7.748
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	649.925	648.810

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.04.01	Reserva Legal	69.026	69.026
2.03.04.02	Reserva Estatutária	580.899	579.784
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	296.453	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-31.759	-31.760

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.397	12.031	5.193	12.157
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.406	-4.440	-2.379	-4.154
3.03	Resultado Bruto	2.991	7.591	2.814	8.003
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	135.400	259.133	109.424	172.455
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.936	-5.352	-2.565	-5.430
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-48.745	-92.799	-39.311	-76.277
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	51.659	165.013	150.097	153.916
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-33.788	-116.787	-111.528	-117.866
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	168.210	309.058	112.731	218.112
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	138.391	266.724	112.238	180.458
3.06	Resultado Financeiro	7.778	29.729	-7.797	-17.260
3.06.01	Receitas Financeiras	61.925	118.433	61.201	106.316
3.06.02	Despesas Financeiras	-54.147	-88.704	-68.998	-123.576
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	146.169	296.453	104.441	163.198
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	-2	-5
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	146.169	296.453	104.439	163.193
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	146.169	296.453	104.439	163.193
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,84	1,71	0,7	1,09
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,84	1,7	0,69	1,08

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	146.169	296.453	104.439	163.193
4.03	Resultado Abrangente do Período	146.169	296.453	104.439	163.193

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 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-202.607	-43.134
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-35.731	-30.681
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	296.453	163.198
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	12.250	11.955
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-309.058	-218.112
6.01.01.04	Provisão para garantia	698	1.473
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	65.105	87.250
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	3.455	6.710
6.01.01.07	Resultado na alienação de Investimentos	-83.761	-55.689
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.852	1.653
6.01.01.13	Provisão perda com contas a receber	7.214	0
6.01.01.14	Provisão para participação nos lucros	10.781	3.475
6.01.01.15	Hedge accounting - Valor justo	-26.388	30.255
6.01.01.16	Baixa de arrendamentos	-2.898	0
6.01.01.17	Provisão para Plano de Opções de Ações	2.635	2.857
6.01.01.18	Receita de Aplicações Financeiras	-27.424	-25.303
6.01.01.19	Resultado com derivativos	12.355	-40.403
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-166.876	-12.448
6.01.02.01	Contas a receber	-3.395	81
6.01.02.02	Estoques	-456	-1.485
6.01.02.03	Créditos diversos	-8.069	-16.376
6.01.02.04	Partes relacionadas	-103.330	-11.733
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-2.095	-9.413
6.01.02.07	Fornecedores	-181	-1.823
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	-1.892	-629
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	2.279	397
6.01.02.12	Contas a pagar	-46.057	2.882
6.01.02.13	Dépósitos judiciais	-669	-867
6.01.02.14	Garantia de Obra	-1.043	-773
6.01.02.15	Partes Relacionadas	-832	27.491
6.01.02.16	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-1.136	-200
6.01.03	Outros	0	-5
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-5
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	282.598	142.577
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	7.670	-92.481
6.02.02	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-3.572	-3.834
6.02.03	Acréscimo de intangível	-13.585	-9.441
6.02.04	Dividendos recebidos	114.590	159.332
6.02.05	Aplicações Financeiras	-7.769	-10.999
6.02.06	Venda de participações societárias	156.430	100.000
6.02.07	Aportes e Mutuos	28.834	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-177.286	-217.624
6.03.03	Dividendos pagos	-81.165	-104.287
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-43.057	-44.099

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 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.03.06	Juros pagos	-48.600	-63.683
6.03.10	Juros pagos por arrendamento	0	-1.172
6.03.11	Aumento (redução) de capital por não controladores	1	0
6.03.12	Amortização do financiamento por arrendamento	-4.432	-4.325
6.03.14	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-33	-58
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-97.295	-118.181
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	443.360	453.095
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	346.065	334.914

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024**(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	1.518	1.115	0	0	2.633
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.635	0	0	0	2.635
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-1.118	1.118	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-3	0	0	-3
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	1	0	0	0	1
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	296.453	0	296.453
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	296.453	0	296.453
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	146.250	649.925	296.453	0	2.252.491

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.857	0	0	0	2.857
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.857	0	0	0	2.857
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	163.193	0	163.193
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	163.193	0	163.193
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	141.431	398.425	163.193	0	1.456.031

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	63.151	50.207
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	14.925	14.157
7.01.02	Outras Receitas	55.440	36.050
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-7.214	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-19.049	-17.106
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-3.032	-1.514
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.999	-7.056
7.02.04	Outros	-8.018	-8.536
7.03	Valor Adicionado Bruto	44.102	33.101
7.04	Retenções	-12.250	-11.955
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-12.250	-11.955
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	31.852	21.146
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	427.491	324.428
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	309.058	218.112
7.06.02	Receitas Financeiras	118.433	106.316
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	459.343	345.574
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	459.343	345.574
7.08.01	Pessoal	71.291	56.800
7.08.01.04	Outros	71.291	56.800
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.895	2.005
7.08.02.01	Federais	2.895	2.005
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	88.704	123.576
7.08.03.03	Outras	88.704	123.576
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	296.453	163.193
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	296.453	163.193

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	8.800.828	7.571.598
1.01	Ativo Circulante	4.280.991	3.583.355
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	649.740	633.978
1.01.02	Aplicações Financeiras	772.261	693.193
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	772.261	693.193
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	772.261	693.193
1.01.03	Contas a Receber	789.184	521.946
1.01.03.01	Clientes	789.184	521.946
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	768.479	502.976
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	16.406	15.548
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	4.299	3.422
1.01.04	Estoques	1.710.112	1.420.699
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	840.241	479.916
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	65.513	76.334
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	804.358	864.449
1.01.06	Tributos a Recuperar	42.230	25.753
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	42.230	25.753
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	317.464	287.786
1.01.08.03	Outros	317.464	287.786
1.01.08.03.01	Créditos diversos	235.821	220.602
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	81.643	67.184
1.02	Ativo Não Circulante	4.519.837	3.988.243
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	4.108.832	3.671.816
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	54.200	0
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	54.200	0
1.02.01.04	Contas a Receber	665.640	471.665
1.02.01.04.01	Clientes	658.010	464.035
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	7.630	7.630
1.02.01.05	Estoques	3.210.466	3.041.218
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	3.210.466	3.041.218
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	178.526	158.933
1.02.01.10.03	Créditos diversos	141.507	113.274
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	21.046	18.111
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	15.973	27.548
1.02.02	Investimentos	193.645	169.375
1.02.02.01	Participações Societárias	193.645	169.375
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	193.645	169.375
1.02.03	Imobilizado	184.863	111.474
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	100.916	92.745
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	83.947	18.729
1.02.04	Intangível	32.497	35.578
1.02.04.01	Intangíveis	32.497	35.578

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	8.800.828	7.571.598
2.01	Passivo Circulante	1.137.196	1.042.766
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	65.472	45.411
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	65.472	45.411
2.01.02	Fornecedores	151.904	129.531
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	151.904	129.531
2.01.02.01.01	Fornecedores	144.459	121.652
2.01.02.01.02	Fornecedores - Risco Sacado	7.445	7.879
2.01.03	Obrigações Fiscais	43.321	36.179
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	43.321	36.179
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	27.663	24.418
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	1.820	2.335
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	13.838	9.426
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	257.035	242.389
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	248.566	234.933
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	248.566	234.933
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	8.469	7.456
2.01.05	Outras Obrigações	597.544	564.997
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	100.991	87.822
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	100.991	87.822
2.01.05.02	Outros	496.553	477.175
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	101.555	69.264
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	164.882	146.827
2.01.05.02.06	Contas a pagar	150.744	120.996
2.01.05.02.07	Passivo de Cessão	79.372	58.926
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	0	81.162
2.01.06	Provisões	21.920	24.259
2.01.06.02	Outras Provisões	21.920	24.259
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	21.920	24.259
2.02	Passivo Não Circulante	5.225.066	4.418.246
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.165.820	1.101.759
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.088.924	1.088.111
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.088.924	1.088.111
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	76.896	13.648
2.02.02	Outras Obrigações	3.989.068	3.253.938
2.02.02.02	Outros	3.989.068	3.253.938
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	3.061.010	2.668.090
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	490.847	378.427
2.02.02.02.05	Contas a pagar	69.157	69.157
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	9.977	10.004
2.02.02.02.07	Passivo de Cessão	358.077	128.260
2.02.03	Tributos Diferidos	24.107	18.589
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	24.107	18.589
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	24.107	18.589
2.02.04	Provisões	46.071	43.960

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	28.554	27.657
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	5	35
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2.455	3.083
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	26.094	24.539
2.02.04.02	Outras Provisões	17.517	16.303
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	17.517	16.303
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.438.566	2.110.586
2.03.01	Capital Social Realizado	1.159.863	1.159.863
2.03.02	Reservas de Capital	178.009	176.492
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.620	6.550
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-2.301	-7.748
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	649.925	648.810
2.03.04.01	Reserva Legal	69.026	69.026
2.03.04.02	Reserva Estatutária	580.899	579.784
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	296.453	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-31.759	-31.760
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	186.075	157.181

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	844.220	1.513.662	605.408	1.162.677
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-541.592	-970.432	-400.227	-759.652
3.03	Resultado Bruto	302.628	543.230	205.181	403.025
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-121.321	-203.711	-75.693	-170.639
3.04.01	Despesas com Vendas	-71.239	-126.304	-53.518	-96.878
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-52.355	-101.485	-43.423	-85.380
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	58.845	194.315	179.381	184.486
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-75.995	-216.113	-170.066	-191.554
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	19.423	45.876	11.933	18.687
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	181.307	339.519	129.488	232.386
3.06	Resultado Financeiro	3.506	26.714	-1.152	-20.449
3.06.01	Receitas Financeiras	69.213	132.670	68.147	118.110
3.06.02	Despesas Financeiras	-65.707	-105.956	-69.299	-138.559
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	184.813	366.233	128.336	211.937
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-14.901	-27.324	-13.564	-24.899
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	169.912	338.909	114.772	187.038
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	169.912	338.909	114.772	187.038
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	146.169	296.453	104.439	163.193
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	23.743	42.456	10.333	23.845
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,84	1,71	0,7	1,09
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,84	1,7	0,69	1,08

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	169.912	338.909	114.772	187.038
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	169.912	338.909	114.772	187.038
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	146.169	296.453	104.439	163.193
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	23.743	42.456	10.333	23.845

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 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-25.113	91.311
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	424.174	244.984
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	366.233	211.937
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	34.777	30.671
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-45.876	-18.687
6.01.01.04	Provisão para garantia	9.809	8.576
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	100.298	88.369
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	10.975	6.961
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-29.502	-8.709
6.01.01.08	Resultado de aplicações financeiras	-36.168	-27.095
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	19.939	237
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	2.635	2.857
6.01.01.11	Hedge accounting - Valor justo	-26.388	30.255
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	10.796	3.592
6.01.01.13	Baixa de arrendamentos	-2.898	0
6.01.01.14	Resultado com derivativos	12.355	-40.403
6.01.01.15	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.855	1.720
6.01.01.16	Provisão para perdas de contas a receber	24.927	5.175
6.01.01.17	Resultado das vendas de participações societárias	-39.730	-50.495
6.01.01.18	Correção do passivo de cessão	6.617	0
6.01.01.19	Despesas com cessão de recebíveis	2.520	0
6.01.01.20	Ajuste a valor recuperável líquido de estoque concluído	0	23
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-428.392	-132.721
6.01.02.01	Contas a receber	-489.568	-68.536
6.01.02.02	Estoques	116.020	45.347
6.01.02.03	Créditos diversos	-33.288	-57.650
6.01.02.04	Partes relacionadas	-8.111	8.182
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-4.902	-11.122
6.01.02.07	Fornecedores	24.012	-19.915
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	9.265	5.874
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	9.921	-942
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-81.585	-81.599
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	53.594	26.465
6.01.02.12	Contas a Pagar	-12.972	26.022
6.01.02.13	Partes Relacionadas	13.169	7.929
6.01.02.14	Depósitos judiciais	-2.935	-465
6.01.02.15	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-10.078	-3.446
6.01.02.16	Garantia de obra	-10.934	-8.865
6.01.03	Outros	-20.895	-20.952
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-20.895	-20.952
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-67.112	-7.300
6.02.01	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-12.881	-6.574
6.02.02	Acréscimo de intangível	-25.124	-10.441
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's)	-84.595	-109.697

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 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.02.04	Aplicações Financeiras	-97.100	5.537
6.02.05	Dividendos Recebidos	8.827	13.875
6.02.06	Aportes e Mútuos	19.490	0
6.02.07	Venda de participações societárias	124.271	100.000
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	107.987	-179.738
6.03.01	Ingresso de Cessão de recebíveis	277.459	0
6.03.02	Dividendos pagos	-81.165	-104.287
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	212.909	168.911
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-189.198	-168.812
6.03.05	Juros Pagos	-57.650	-70.254
6.03.06	Aumento (redução) de capital por não controladores	11.316	-28.980
6.03.09	Dividendos pagos a sócios não controladores	-24.877	0
6.03.10	Juros pagos sobre arrendamento	0	-1.217
6.03.11	Amortização do financiamento por arrendamento	-4.441	-4.359
6.03.13	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-33	-58
6.03.14	Passivo de Cessão	-36.333	29.318
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	15.762	-95.727
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	633.978	733.124
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	649.740	637.397

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024**(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	1.518	1.115	0	0	2.633	-13.562	-10.929
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.635	0	0	0	2.635	0	2.635
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-1.118	1.118	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-3	0	0	-3	-24.877	-24.880
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	1	0	0	0	1	0	1
5.04.09	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	11.315	11.315
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	296.453	0	296.453	42.456	338.909
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	296.453	0	296.453	42.456	338.909
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	146.250	649.925	296.453	0	2.252.491	186.075	2.438.566

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981	159.714	1.449.695
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981	159.714	1.449.695
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.857	0	0	0	2.857	-28.980	-26.123
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.857	0	0	0	2.857	0	2.857
5.04.08	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-28.980	-28.980
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	163.193	0	163.193	23.845	187.038
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	163.193	0	163.193	23.845	187.038
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	141.431	398.425	163.193	0	1.456.031	154.579	1.610.610

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	1.534.681	1.192.725
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.556.479	1.204.968
7.01.02	Outras Receitas	3.129	-7.068
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-24.927	-5.175
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-927.633	-717.850
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-778.266	-601.805
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-23.541	-15.599
7.02.04	Outros	-125.826	-100.446
7.03	Valor Adicionado Bruto	607.048	474.875
7.04	Retenções	-34.777	-30.671
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-34.777	-30.671
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	572.271	444.204
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	178.546	136.797
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	45.876	18.687
7.06.02	Receitas Financeiras	132.670	118.110
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	750.817	581.001
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	750.817	581.001
7.08.01	Pessoal	210.320	172.946
7.08.01.04	Outros	210.320	172.946
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	70.141	62.015
7.08.02.01	Federais	70.141	62.015
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	131.447	159.002
7.08.03.03	Outras	131.447	159.002
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	338.909	187.038
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	296.453	163.193
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	42.456	23.845



Belo Horizonte, 12 de agosto 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 2º trimestre de 2024 (2T24). 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 2T24

- ✓ **LUCRO LÍQUIDO DE R\$ 146 MILHÕES NO 2T24, CRESCIMENTO DE 40% SOBRE O 2T23, COM MARGEM LÍQUIDA DE 17,3%**
- ✓ **NO 1S24, O LUCRO LÍQUIDO ALCANÇOU R\$ 296 MILHÕES (+82% SOBRE O 1S23), RESULTANDO EM UMA MARGEM LÍQUIDA DE 19,6%**
- ✓ **RECEITA LÍQUIDA RECORDE PARA UM TRIMESTRE: R\$ 844 MILHÕES, CRESCENDO 39% SOBRE O 2T23**
- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 38,1% NO 2T24, 70 BPS ACIMA DO 1T24 E 160 BPS ACIMA DO 2T23**
- ✓ **ROE ANUALIZADO AJUSTADO² DE 25% NO 2T24**

OUTROS DESTAQUES

- **Melhor trimestre de Vendas Líquidas da Companhia: R\$ 1,6 bilhão no 2T24, crescendo 68% sobre o 2T23 e 24% sobre o 1T24.**
- **VSO consolidada de 26% no trimestre, (+470 bps sobre o 1T24 e +890 bps sobre o 2T23), com VSO de lançamentos atingindo seu maior patamar histórico: 28%.**
- **No 2T24, o Lucro Líquido Operacional² alcançou R\$ 135 milhões, um crescimento de 13% em relação ao 1T24 e de 82% em comparação ao 2T23.**
- **Margem Líquida Operacional² de 16,0% no 2T24, um incremento de 375 bps sobre o 2T23.**
- **No 2T24, diluição de 100 bps do G&A sobre a Receita Bruta em comparação ao 1T24 e de 90 bps em relação ao 2T23.**
- **Receita a Apropriar (REF) com crescimento nominal de R\$ 1,2 bilhão nos últimos 12 meses e Margem REF atingindo 43,4% no 2T24, um incremento de 30 bps sobre o 1T24.**
- **Geração de caixa de R\$ 219 milhões no trimestre, totalizando R\$ 162 milhões no 1S24.**
- **Evento subsequente: R\$ 277 milhões em distribuição de dividendos, representando R\$ 1,60 por ação (*dividend yield*³ de 7%).**

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

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

3 - Considerando a cotação em 28/12/2023.



ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	3
PRINCIPAIS INDICADORES.....	6
LANÇAMENTOS.....	7
VENDAS CONTRATADAS.....	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO).....	9
Distratos.....	9
ESTOQUE.....	10
REPASSES.....	11
EMPREENDIMENTOS ENTREGUES.....	11
BANCO DE TERRENOS.....	11
Aquisições de Terrenos.....	11
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	12
Receita Bruta.....	12
Receita com Vendas de Imóveis.....	12
Receita com Prestação de Serviços.....	13
Receita Líquida.....	13
Lucro Bruto.....	13
Despesas Gerais e Administrativas (G&A).....	14
Despesas Comerciais.....	15
Resultado de Equivalência Patrimonial.....	15
Outras Receitas e Despesas Operacionais.....	15
Resultado Financeiro.....	16
EBITDA.....	16
Participantes não controladores em SPE e SCP (“Minoritários”).....	17
Lucro Líquido.....	17
Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis.....	18
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL.....	19
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras.....	19
Contas a Receber.....	19
Endividamento.....	20
Geração de Caixa.....	21
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO.....	23
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA.....	24
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA.....	25
GLOSSÁRIO.....	26



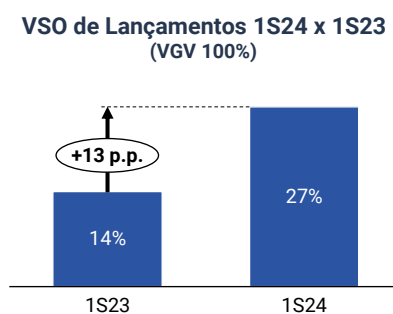
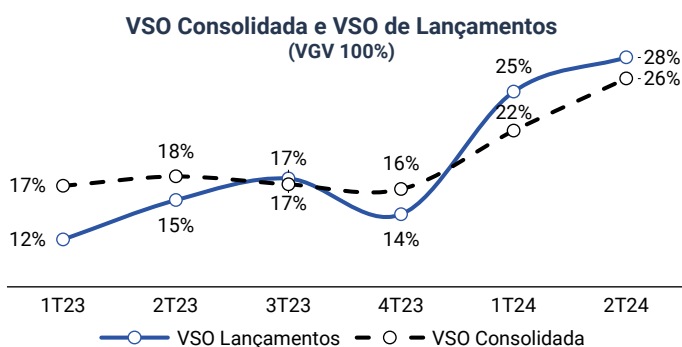
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Com grande satisfação, apresentamos a seguir os resultados referentes ao segundo trimestre de 2024 (2T24), os quais materializam todo o foco e a dedicação com que temos gerido as nossas operações. Aproveitando o cenário positivo pelo qual passa o setor da construção civil, sobretudo no segmento de empreendimentos econômicos – dadas as condições favoráveis do Programa Minha Casa, Minha Vida e a demanda aquecida que temos observado – acreditamos que nossa atuação e nossa forma de conduzir o negócio têm sido fatores primordiais para permitir ao Grupo Direcional ocupar posição de destaque no mercado imobiliário brasileiro.

No decorrer do trimestre, lançamos aproximadamente R\$ 1,4 bilhão em termos de VGV (R\$ 1,2 bilhão % Companhia), o que se traduz em mais de 4,1 mil novas unidades. Desse modo, no acumulado do ano até junho (1S24), os Lançamentos totalizaram R\$ 2,3 bilhões (R\$ 1,9 bilhão % Companhia), com 64% referentes a produtos Direcional e 36% sob a marca Riva. Em um período de 12 meses, alcançamos R\$ 5,0 bilhões em VGV lançado (R\$ 4,4 bilhões % Companhia).

Em termos de Vendas Líquidas, por mais um trimestre consecutivo, renovamos o recorde absoluto do Grupo Direcional, tendo alcançado expressivos R\$ 1,6 bilhão (R\$ 1,3 bilhão % Companhia), um crescimento de 68% em relação ao 2T23 e de 24% sobre o 1T24. Assim, no 1º semestre de 2024, vendemos o equivalente a R\$ 2,9 bilhões (R\$ 2,3 bilhões % Companhia), 66% acima do que havíamos vendido no mesmo período do ano anterior, com crescimento relevante tanto nos produtos da Direcional (+50% no período), quanto da Riva (+96% no período). Em 12 meses, as Vendas Líquidas já somam R\$ 5,2 bilhões (R\$ 4,0 bilhões % Companhia).

Com isso, em linha com a estratégia da Companhia de buscar aumento de giro por meio, principalmente, da aceleração das vendas, reportamos o nosso maior patamar trimestral de VSO (Vendas Sobre Oferta), que atingiu 26% na visão consolidada, 470 bps acima do 1T24 e 890 bps acima do 2T23. Nesse âmbito, destacamos a significativa e crescente contribuição das vendas de lançamentos para esse alcance. A VSO de lançamentos alcançou 28% no 2T24, endossando a assertividade dos empreendimentos que temos desenvolvido e das melhorias que temos promovido em nossos processos internos e na estratégia comercial. Os gráficos abaixo trazem o crescimento relevante da velocidade de vendas de lançamentos nos últimos períodos.



No 2T24, alcançamos o maior patamar de Receita Líquida da história da Direcional para um trimestre: R\$ 844 milhões. Comparativamente, crescemos 26% em relação ao 1T24 e 39% sobre o 2T23. No acumulado do ano até junho, a rubrica totalizou R\$ 1,5 bilhão, 30% a mais que no mesmo período de 2023.

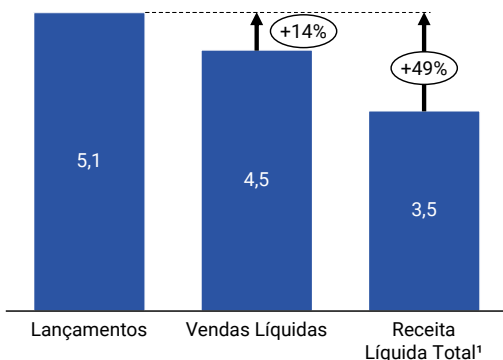
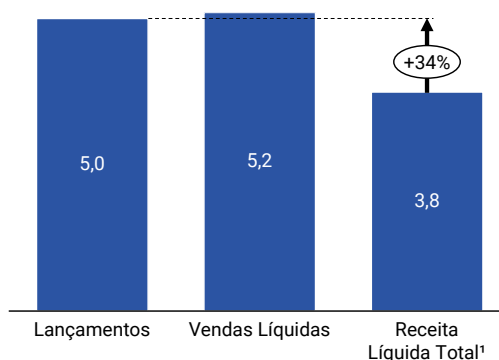
Levando em conta a Receita Líquida Total¹, ou seja, somando tanto a Receita Líquida contábil, quanto a receita não consolidada, advinda das SPEs não controladas e controladas em conjunto, atingimos R\$ 1,1 bilhão no 2T24, o que representa um aumento de 20% em relação ao trimestre anterior e de 40% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Em termos acumulados, a Receita Líquida Total¹ chegou a R\$ 2,1 bilhões no 1S24 e a R\$ 3,8 bilhões nos últimos doze meses (2T24 LTM).

Nesse sentido, considerando a lógica natural do negócio, na qual primeiro lançamos o produto, depois vendemos, construímos e apropriamos a receita, observa-se que o descasamento temporal entre o volume de lançamentos e o montante reconhecido de receita tem diminuído gradualmente.

No gráfico da esquerda, vemos essa relação conforme divulgamos no trimestre passado. À direita, entretanto, evidenciamos a evolução gradativa que foi possível observar no 2T24 LTM. No período, o VGV lançado somou R\$ 5,0 bilhões, enquanto as



Vendas Líquidas já alcançaram o patamar dos Lançamentos, ficando em R\$ 5,2 bilhões. Por sua vez, a Receita Líquida Total¹ foi de R\$ 3,8 bilhões, constituindo um passo importante para a convergência desses números. A continuidade de fechamento desse *gap* de 34% seguirá permitindo que nos beneficiemos de um importante ganho decorrente da alavancagem operacional, que tem se refletido em incremento das nossas margens EBITDA e líquida nos últimos trimestres.

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

Volume 2T24 LTM: Lançamentos, Vendas e Receita
 (VGV 100% - R\$ bilhões)


Além do crescimento considerável da Receita Líquida, o alto volume de Vendas Líquidas que temos registrado trimestre após trimestre também vem contribuindo de maneira importante para o aumento da Receita a Apropriar (REF), que totalizou R\$ 2,3 bilhões no encerramento do 2T24, um crescimento de 21% sobre o 1T24 e de 115% sobre o 2T23. Vale destacar a Margem REF do período, que foi de 43,4%, indicando uma continuidade no que se refere à solidez da rentabilidade que temos apresentado.

Com efeito, mais uma vez a nossa Margem Bruta Ajustada² manteve-se em níveis elevados, alcançando 38,1% no 2T24, 70 *bps* acima do 1T24 e 160 *bps* acima do 2T23. No 1S24, o indicador chegou a 37,8%, representando um crescimento de 140 *bps* em comparação ao 1S23.

O foco em eficiência também pôde ser observado em relação às Despesas Gerais e Administrativas (G&A), cuja representatividade sobre a Receita Bruta foi de 6,0% no trimestre, uma significativa diluição de 100 *bps* sobre o 1T24 e de 90 *bps* sobre o 2T23. Levando em conta a Receita Bruta Total¹, a representatividade do G&A foi de apenas 4,4% no trimestre, diminuindo 60 *bps* em relação ao percentual do 1T24 e 80 *bps* em relação ao 2T23.

As Despesas Comerciais, por sua vez, acompanharam o maior volume de vendas e receita da Companhia, chegando a R\$ 71 milhões no 2T24. Ainda assim, sua representatividade em relação à Receita Bruta de Incorporação foi de 8,3%, representando uma diluição de 50 *bps* em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Ainda contando com uma contribuição significativa das SPEs não controladas e controladas em conjunto no nosso resultado, tivemos uma linha de Resultado com Equivalência Patrimonial somando R\$ 19 milhões no 2T24, montante 61% superior quando comparado ao mesmo período de 2023. No acumulado do ano até junho, a Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 46 milhões, um crescimento de 145% sobre o 1S23. Esses números mostram o importante efeito que os projetos não consolidados têm tido no resultado, em linha com o forte volume de vendas que esses produtos têm mostrado.

A exemplo do que ocorreu no trimestre passado, foi concluída, no 2T24, mais uma venda de participação societária em uma SPE, nos mesmos moldes da operação realizada no 1T24. Assim, houve, na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais um resultado líquido positivo não recorrente de R\$ 9 milhões – sendo uma receita com venda de participações societárias em SPEs, no valor de R\$ 26 milhões, reduzida em R\$ 16 milhões, por ocasião de despesas não recorrentes relacionadas às SPEs. É bom ressaltar que essas operações possuem o objetivo principal de capturar valor para nossos acionistas, sobretudo por meio da redução do *equity* empregado nos projetos.

No 2T24, o EBITDA Ajustado³ somou R\$ 207 milhões, crescimento de 26% sobre o 1T24 e de 54% sobre o 2T23. Assim, a Margem EBITDA Ajustada³ alcançou 24,5% no trimestre, endossando a solidez da rentabilidade dos nossos produtos. No 1S24, o EBITDA Ajustado³ alcançou R\$ 371 milhões, um crescimento de 46% quando comparado ao mesmo período de 2023. A Margem EBITDA Ajustada³ também foi de 24,5% no período, um incremento de 260 *bps* em relação à margem do 1S23.



Chegamos, assim, em um Lucro Líquido de R\$ 146 milhões no 2T24, um crescimento de 40% em comparação ao mesmo trimestre do exercício anterior, com Margem Líquida de 17,3%. No acumulado do ano até junho, o Lucro Líquido totalizou R\$ 296 milhões, um crescimento de 82% sobre o 1S23. O resultado de tamanho crescimento refletiu-se na Margem Líquida da Companhia nesse período, que alcançou 19,6%, um incremento de 560 *bps*.

Excluindo os efeitos não recorrentes do trimestre, o Lucro Líquido Operacional³ da Companhia foi de R\$ 135 milhões no trimestre, considerando os ajustes por (i) resultado em operação de *swap* de ações; e (ii) resultado não recorrente alocado na linha de “Outras Receitas e Despesas Operacionais”. Nesse contexto, o crescimento foi de 13% sobre o 1T24 e de 82% em comparação ao 2T23. A Margem Líquida Operacional³ foi de 16,0% no trimestre, um incremento de 375 *bps* sobre o 2T23. Como resultado, o ROE Anualizado Ajustado³ atingiu 25%, recorde histórico para a Companhia, que mantém seu *track record* de sucesso no que se refere a retorno para o acionista.

Outro grande evento a ser destacado foi o fato de termos voltado a gerar caixa após um importante período em que aceleramos muito a nossa operação e transformamos o nível de entregas da Companhia. Diante disso, cabe ressaltar que, a despeito desse crescimento todo, temos conseguido reduzir de maneira substancial a necessidade de capital de giro do negócio. A geração de caixa totalizou, portanto, R\$ 219 milhões no 2T24. Além da contribuição da aceleração da VSO, que tem cumprido um papel fundamental no aumento do giro, a geração de caixa reportada no trimestre também foi influenciada pela liquidação de uma operação de venda de carteira de recebíveis, no montante líquido de, aproximadamente, R\$ 224 milhões. Destacamos também a geração de caixa operacional observada em junho – a primeira ocorrida no ano de 2024. Com isso, no acumulado do ano até junho, a geração de caixa totalizou R\$ 162 milhões.

Além do resultado marcante do trimestre, é importante ressaltar também que, no encerramento do 2T24, voltamos a nos tornar aplicadores líquidos – dessa vez, em R\$ 153 milhões. Assim, nosso índice de alavancagem (Dívida Líquida⁴ sobre Patrimônio Líquido) foi de -6,3%. Todos esses alcances nos fazem acreditar que estamos vivendo um momento ímpar, seguindo no caminho correto para continuarmos buscando o crescimento sustentável das nossas operações, sem comprometer em nada a solidez da nossa estrutura de capital.

Considerando esse ciclo virtuoso que temos visto, nosso Conselho de Administração aprovou, já no 1º dia do 3T24, o pagamento de dividendos intermediários no valor de R\$ 1,60 por ação, totalizando R\$ 277 milhões. Tiveram direito ao recebimento dos proventos os investidores com posição acionária no encerramento do pregão de 04 de julho de 2024. Nesse contexto, entre dividendos e recompras de ações, a Direcional já superou a marca de R\$ 1,5 bilhão em capital retornado para o acionista desde o seu IPO, ocorrido em 2009.

Não podemos deixar de citar também a publicação do nosso terceiro Relatório Anual de Sustentabilidade, no qual exploramos ainda mais os caminhos que temos trilhado em relação às operações e à temática ESG, além de mostrarmos um pouco mais da nossa visão e do nosso jeito de ser, que são a base que tornam possível alcançarmos os excelentes resultados apresentados aqui. O relatório foi construído seguindo as diretrizes da *Global Reporting Initiative* (GRI) e os requisitos setoriais do *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB). Como sempre, seu objetivo principal é ser um canal aberto de comunicação com os nossos *stakeholders*, prezando pela transparência e pela seriedade com a qual tratamos o tema. Dentro do propósito de sermos um dos mais relevantes agentes de transformação e desenvolvimento social do Brasil no que se refere à habitação popular, convidamos você a conhecer o nosso relatório anual, [clikando aqui](#).

Resultados e realizações como os reportados neste relatório corroboram ainda mais a nossa visão de que estamos vivendo o melhor momento de nossa história até aqui. Agradecemos todo o comprometimento e energia dos nossos milhares de colaboradores que, assim como nós, mantêm sempre viva a motivação para seguirmos buscando sempre mais.

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

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

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

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

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



PRINCIPAIS INDICADORES

	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S24 (d)	1S23 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	844,2	669,4	605,4	26,1%	39,4%	1.513,7	1.162,7	30,2%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	302,6	240,6	205,2	25,8%	47,5%	543,2	403,0	34,8%
<i>Margem Bruta</i>	35,8%	35,9%	33,9%	-0,1 p.p.	2,0 p.p.	35,9%	34,7%	1,2 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	318,9	249,9	221,1	27,6%	44,2%	568,7	423,5	34,3%
<i>Margem Bruta Ajustada¹</i>	37,8%	37,3%	36,5%	0,4 p.p.	1,3 p.p.	37,6%	36,4%	1,2 p.p.
EBITDA Ajustado ¹ (R\$ milhões)	206,9	164,5	134,2	27,9%	56,8%	399,8	255,2	56,7%
<i>Margem EBITDA Ajustada¹</i>	24,5%	24,6%	22,2%	0,4 p.p.	2,8 p.p.	26,4%	21,9%	4,5 p.p.
Lucro Líquido Operacional ² (R\$ milhões)	135,1	120,1	74,2	15,4%	86,9%	258,7	144,0	79,7%
<i>Margem Líquida Operacional²</i>	16,0%	17,9%	12,3%	-1,5 p.p.	4,2 p.p.	17,1%	12,4%	4,7 p.p.
Lançamentos								
GVV Lançado - 100% (R\$ milhões)	1.360,7	896,5	1.456,6	51,8%	-6,6%	2.257,2	2.067,8	9,2%
Direcional	867,2	332,3	880,3	161,0%	-1,5%	1.199,5	1.357,6	-11,6%
Riva	493,5	564,2	576,3	-12,5%	-14,4%	1.057,7	710,3	48,9%
GVV Lançado - % Cia (R\$ milhões)	1.196,8	653,5	1.088,9	83,1%	9,9%	1.850,2	1.699,4	8,9%
Direcional	786,5	259,0	711,2	203,7%	10,6%	1.045,5	1.187,7	-12,0%
Riva	410,2	394,5	377,7	4,0%	8,6%	804,7	511,7	57,3%
Unidades Lançadas	4.187	2.238	5.268	87,1%	-20,5%	6.425	8.030	-20,0%
Direcional	3.343	918	3.507	264,2%	-4,7%	4.261	5.983	-28,8%
Riva	844	1.320	1.761	-36,1%	-52,1%	2.164	2.047	5,7%
Vendas								
GVV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	1.618,8	1.307,7	962,5	23,8%	68,2%	2.926,4	1.765,9	65,7%
Direcional	966,0	756,9	581,8	27,6%	66,0%	1.722,9	1.152,0	49,6%
Riva	651,5	550,7	380,3	18,3%	71,3%	1.202,2	614,3	95,7%
Legado	1,3	0,0	0,4	n/a	242,4%	1,3	-0,4	-394,0%
GVV Líquido Contratado - % Cia (R\$ milhões)	1.260,1	1.004,2	733,9	25,5%	71,7%	2.264,3	1.376,8	64,5%
Direcional	786,8	587,4	467,7	33,9%	68,2%	1.374,1	931,0	47,6%
Riva	472,6	416,8	265,8	13,4%	77,8%	889,5	445,8	99,5%
Legado	0,7	0,0	0,4	n/a	97,6%	0,7	0,0	-
Unidades Contratadas	5.354	4.227	3.575	26,7%	49,8%	9.581	6.821	40,5%
Direcional	3.829	2.864	2.458	33,7%	55,8%	6.693	4.990	34,1%
Riva	1.523	1.363	1.116	11,7%	36,5%	2.886	1.832	57,5%
Legado	2	0	1	n/a	100,0%	2	-1	-300,0%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em GVV	26%	22%	18%	4,7 p.p.	8,9 p.p.	40%	28%	11,4 p.p.
Direcional	26%	21%	17%	4,9 p.p.	9,0 p.p.	39%	29%	9,6 p.p.
Riva	27%	22%	18%	4,6 p.p.	8,7 p.p.	41%	26%	14,3 p.p.
Legado	4%	0%	1%	3,9 p.p.	2,9 p.p.	4%	-2%	5,5 p.p.
Outros Indicadores								
ROE Anualizado Ajustado ²	25%	24%	20%	20%	21%	21%	17%	13%
Dívida Líquida ³ (R\$ milhões)	-153,0	66,1	-72,1	-88,8	268,2	289,9	193,4	291,6
Geração de Caixa ⁴ (R\$ milhões)	219,0	-57,0	-15,5	-51,1	21,7	7,8	98,2	-5,6
Dívida Líquida ³ / Patrimônio Líquido	-6,3%	2,9%	-3,4%	-4,2%	16,7%	19,2%	13,3%	19,1%
Estoque - VGV 100 % (R\$ milhões)	4.591,7	4.777,6	5.146,3	5.021,4	4.582,8	4.042,6	4.203,2	3.693,2
Landbank - VGV 100 % (R\$ milhões)	39.678,3	37.282,6	36.301,4	35.769,6	35.133,5	32.505,3	32.458,5	28.896,9

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

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

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

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

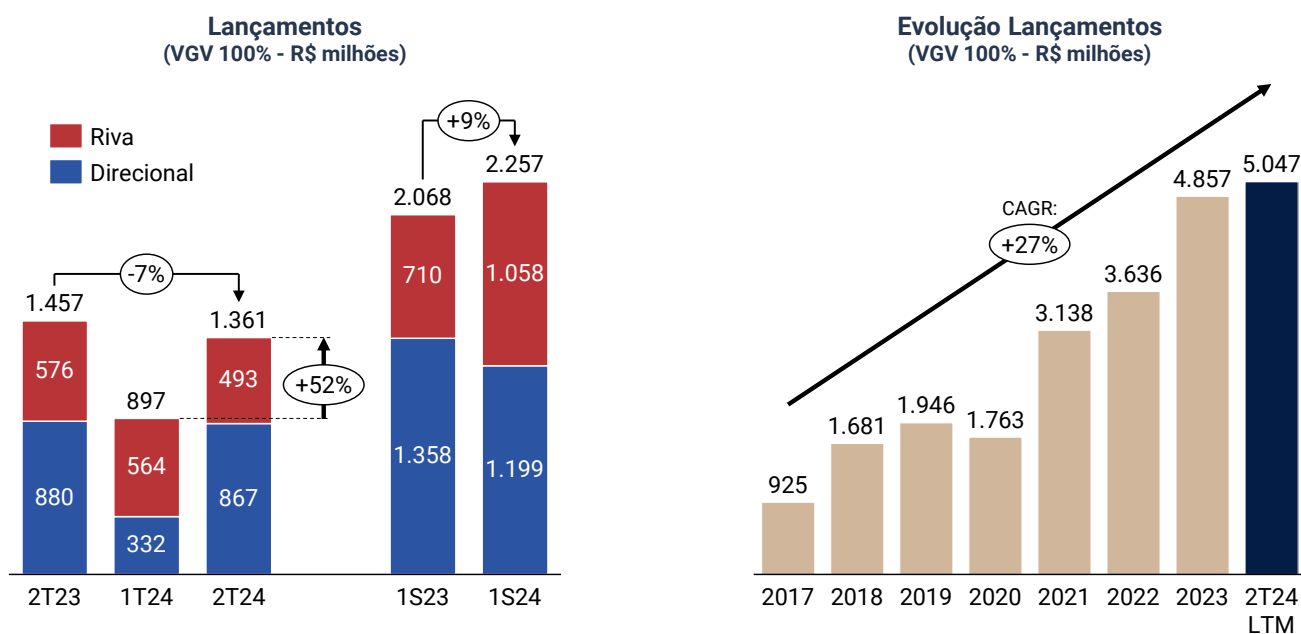


LANÇAMENTOS

O Grupo Direcional lançou 16 novos empreendimentos/etapas no decorrer do 2º trimestre de 2024 (2T24), o que representou um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 1,4 bilhão (R\$ 1,2 bilhão % Companhia), um crescimento de 52% sobre o trimestre anterior.

Considerando o 1º semestre do ano (1S24), os Lançamentos totalizaram R\$ 2,3 bilhões (R\$ 1,9 bilhão % Companhia). Assim, houve crescimento de 9% em relação ao volume lançado no 1S23. Os produtos sob a marca Direcional representaram 64% do VGV lançado no período, enquanto os empreendimentos da Riva responderam por 36%.

Cabe evidenciar que, ao se observar o período de 12 meses encerrado no 2T24 (2T24 LTM), os Lançamentos somaram R\$ 5,0 bilhões (R\$ 4,4 bilhões % Companhia).



Lançamentos	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S24 (d)	1S23 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado - 100% (R\$ milhões)	1.360,7	896,5	1.456,6	51,8%	-6,6%	2.257,2	2.067,8	9,2%
Direcional	867,2	332,3	880,3	161,0%	-1,5%	1.199,5	1.357,6	-11,6%
Riva	493,5	564,2	576,3	-12,5%	-14,4%	1.057,7	710,3	48,9%
VGV Lançado - % Cia (R\$ milhões)	1.196,8	653,5	1.088,9	83,1%	9,9%	1.850,2	1.699,4	8,9%
Direcional	786,5	259,0	711,2	203,7%	10,6%	1.045,5	1.187,7	-12,0%
Riva	410,2	394,5	377,7	4,0%	8,6%	804,7	511,7	57,3%
Unidades Lançadas	4.187	2.238	5.268	87,1%	-20,5%	6.425	8.030	-20,0%
Direcional	3.343	918	3.507	264,2%	-4,7%	4.261	5.983	-28,8%
Riva	844	1.320	1.761	-36,1%	-52,1%	2.164	2.047	5,7%
% Companhia Médio	88,0%	72,9%	74,8%	15 p.p.	13 p.p.	82,0%	82,2%	0 p.p.



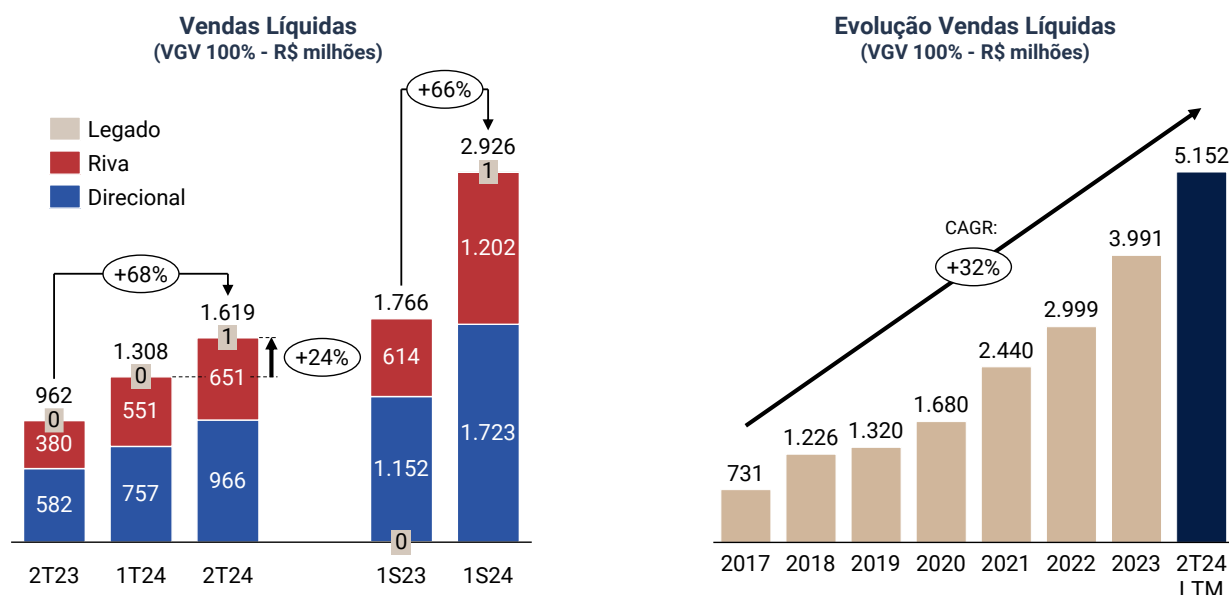
VENDAS CONTRATADAS

Seguindo a estratégia da Companhia de buscar aumento de giro sobretudo por meio da aceleração das vendas, o VGV líquido contratado no 2T24 marcou mais um recorde absoluto na história da Direcional: R\$ 1,6 bilhão (R\$ 1,3 bilhão % Companhia). Desse modo, o crescimento observado em relação ao 2T23 foi de expressivos 68%, e em comparação ao 1T24 (o recorde anterior), as Vendas Líquidas cresceram 24%.

Nos seis primeiros meses de 2024, o total vendido alcançou R\$ 2,9 bilhões (R\$ 2,3 bilhões % Companhia), volume 66% maior que no mesmo período do ano anterior. Nesse sentido, destaca-se o crescimento observado em todos os segmentos, tendo os produtos da marca Riva crescido 96% no período, enquanto as vendas do segmento Direcional cresceram 50%.

No 2T24 LTM, as Vendas Líquidas alcançaram o patamar de R\$ 5,2 bilhões (R\$ 4,0 bilhões % Companhia).

Assim como nos últimos trimestres, parte das vendas foi originada a partir de empreendimentos desenvolvidos em SPes que não são consolidadas no resultado da Direcional (sociedades controladas em conjunto e sociedades não controladas). Com isso, 79% das Vendas Líquidas registradas no 2T24 são referentes a projetos que contribuem com a linha de Receita Líquida da Companhia, enquanto 21% deverão impactar o resultado por meio de equivalência patrimonial.



Vendas Líquidas Contratadas	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S24 (d)	1S23 (e)	Δ % (d/e)
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	1.618,8	1.307,7	962,5	23,8%	68,2%	2.926,4	1.765,9	65,7%
Direcional	966,0	756,9	581,8	27,6%	66,0%	1.722,9	1.152,0	49,6%
Riva	651,5	550,7	380,3	18,3%	71,3%	1.202,2	614,3	95,7%
Legado ¹	1,3	0,0	0,4	n/a	242,4%	1,3	-0,4	-394,0%
VGV Líquido Contratado - % Cia (R\$ milhões)	1.260,1	1.004,2	733,9	25,5%	71,7%	2.264,3	1.376,8	64,5%
Direcional	786,8	587,4	467,7	33,9%	68,2%	1.374,1	931,0	47,6%
Riva	472,6	416,8	265,8	13,4%	77,8%	889,5	445,8	99,5%
Legado	0,7	0,0	0,4	n/a	97,6%	0,7	0,0	-3564,6%
Unidades Contratadas	5.354	4.227	3.575	26,7%	49,8%	9.581	6.821	40,5%
Direcional	3.829	2.864	2.458	33,7%	55,8%	6.693	4.990	34,1%
Riva	1.523	1.363	1.116	11,7%	36,5%	2.886	1.832	57,5%
Legado	2	0	1	n/a	100,0%	2	-1	-300,0%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	26%	22%	18%	4,7 p.p.	8,9 p.p.	40%	28%	11,4 p.p.
Direcional	26%	21%	17%	4,9 p.p.	9,0 p.p.	39%	29%	9,6 p.p.
Riva	27%	22%	18%	4,6 p.p.	8,7 p.p.	41%	26%	14,3 p.p.
Legado	4%	0%	1%	3,9 p.p.	2,9 p.p.	4%	-2%	5,5 p.p.

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

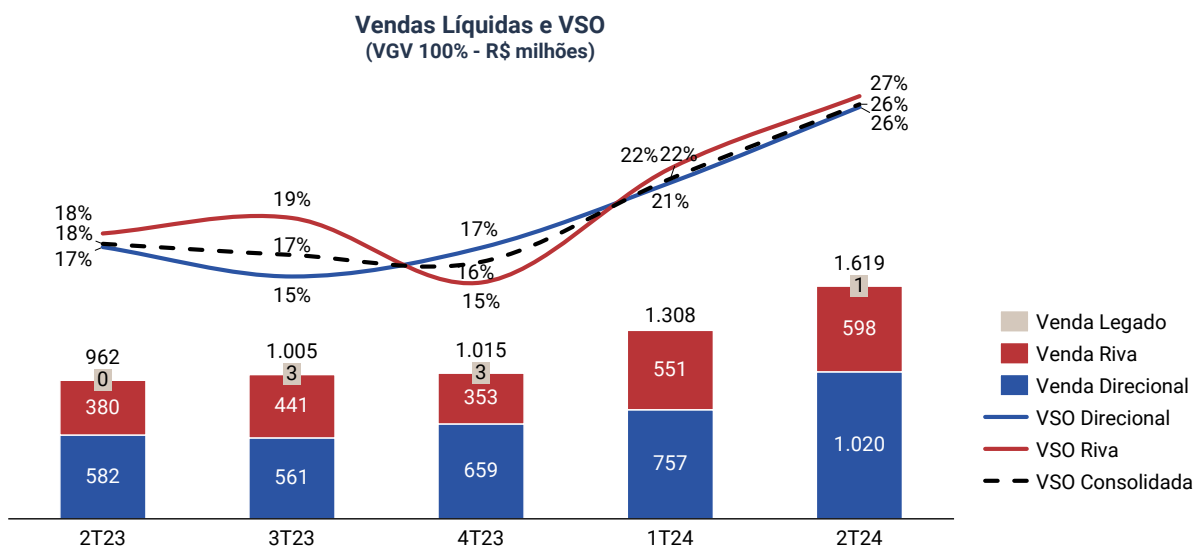


VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

Assim como havia ocorrido no 1T24, como consequência do forte volume observado em termos de Vendas Líquidas, a Velocidade de Vendas consolidada – medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta) – acelerou significativamente no 2T24, atingindo 26%, superando em 470 bps a VSO do trimestre anterior e em 890 bps a VSO do mesmo trimestre de 2023.

Considerando apenas os projetos da Direcional (excluindo o Legado), a Velocidade de Vendas alcançou 26% no trimestre, um incremento de 490 bps em comparação ao 1T24. Já a VSO da Riva foi de 27% no período, superando em 460 bps a VSO do segmento no 1T24.

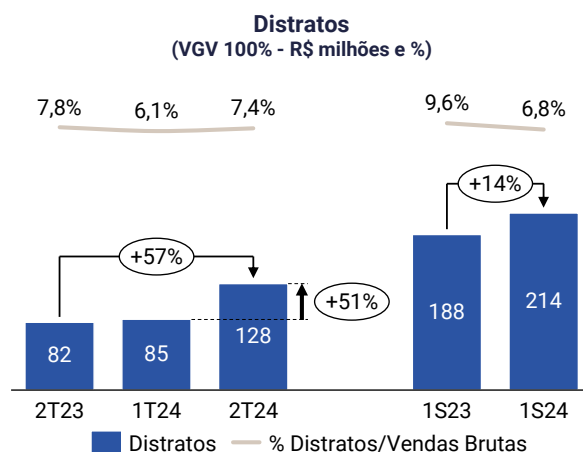
Endossando o objetivo de aumento de giro, vale destacar também a relevante aceleração da VSO de lançamentos no trimestre, que atingiu 28% na visão consolidada, o maior nível já observado para o indicador.



Distratos

O VGV distratado somou R\$ 128 milhões no 2T24 (R\$ 99 milhões % Companhia). Com isso, o percentual de vendas canceladas sobre vendas brutas manteve-se em patamares historicamente baixos, ficando em 7,4% no trimestre.

No 1S24, os Distratos totalizaram R\$ 214 milhões (R\$ 169 milhões % Companhia). A representatividade em relação às vendas brutas foi de 6,8%, o que correspondeu a uma diluição de 280 bps em comparação ao que havia sido observado no 1S23. A tabela a seguir apresenta maiores detalhes sobre os Distratos no 2T24 e no 1S24:



Distratos ¹	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S24 (d)	1S23 (e)	Δ % (d/e)
Distratos - 100% (R\$ milhões)	-128,4	-85,3	-81,7	50,6%	57,2%	-213,7	-187,6	13,9%
VGV Bruto Contratado (100%)	1.747,2	1.393,0	1.044,2	25,4%	67,3%	3.140,2	1.953,4	60,8%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	7,4%	6,1%	7,8%	1,2 p.p.	-0,5 p.p.	6,8%	9,6%	-2,8 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ milhões)	-99,0	-69,9	-68,2	41,8%	45,2%	-168,9	-155,1	8,9%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	1.359,1	1.074,1	802,1	26,5%	69,4%	2.433,2	1.531,9	58,8%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	7,3%	6,5%	8,5%	0,8 p.p.	-1,2 p.p.	6,9%	10,1%	-3,2 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

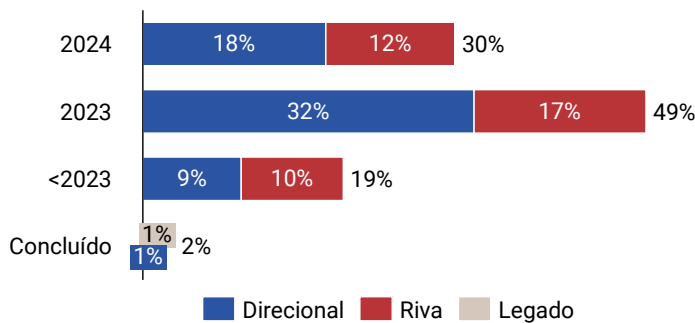
No encerramento do 2T24, o VGV em Estoque totalizou R\$ 4,6 bilhões (R\$ 3,8 bilhões % Companhia), representando aproximadamente 14,6 mil unidades.

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.**

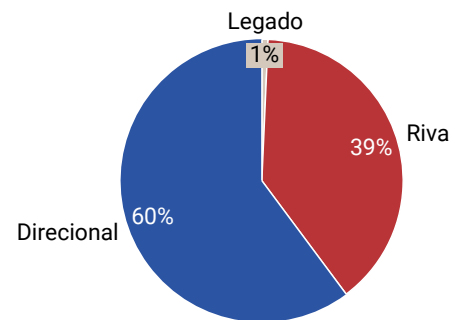
Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.716	1.790	0	4.507	2.452	1.322	0	3.774
% Total	59%	39%	0%	98%	64%	35%	0%	99%
Concluído (R\$ milhões)	47	6	32	85	31	4	19	54
% Total	1%	0%	1%	2%	1%	0%	0%	1%
Total (R\$ milhões)	2.764	1.796	32	4.592	2.482	1.326	19	3.828
% Total	60%	39%	1%	100%	65%	35%	0%	100%
Total Unidades	10.695	3.787	98	14.580	10.695	3.787	98	14.580
% Total Unidades	73%	26%	1%	100%	73%	26%	1%	100%

Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre o Estoque e sua segmentação. Cabe destacar que **cerca de 79% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2023.**

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



Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)

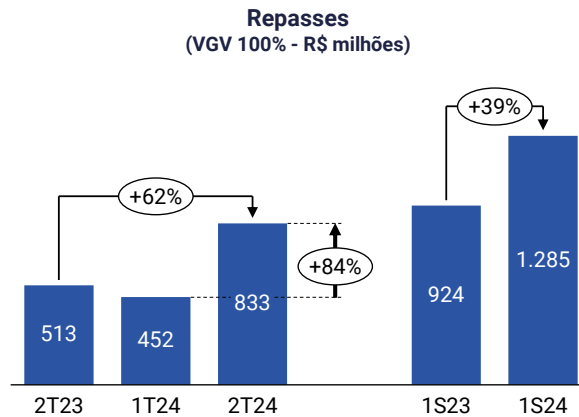




REPASSES

No segundo trimestre de 2024, os Repasses totalizaram R\$ 833 milhões em termos de VGV, volume 84% superior ao registrado no trimestre anterior e 62% superior ao observado no mesmo trimestre de 2023.

Considerando o 1S24, o VGV repassado somou R\$ 1,3 bilhão, o que representou um crescimento de 39% em relação ao 1S23.



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Durante o 2T24, o Grupo Direcional realizou a entrega de 9 empreendimentos/etapas, representando um total de 3.251 unidades, 81% das quais são de produtos sob a marca Direcional e 19% sob a marca Riva.

No 1S24, foram entregues 24 empreendimentos/etapas, correspondendo a 7.271 unidades, sendo 87% Direcional e 13% Riva.

BANCO DE TERRENOS

O banco de terrenos do Grupo Direcional totalizou um VGV de R\$ 39,7 bilhões (R\$ 35,6 bilhões % Companhia) ao final do 2T24, refletindo um potencial de desenvolvimento de cerca de 195 mil unidades.

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, com 85% do total sendo pago via 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 1S24	Lançamentos 1S24	Ajustes ¹	Terrenos 1S24	VGV % Cia. 1S24	Unidades
VGV Total	36.301	5.488	(2.257)	146	39.678	35.637	195.189

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

Aquisições de Terrenos

Ao longo do 2T24, foram adquiridos 22 terrenos, com VGV de R\$ 3,8 bilhões (R\$ 3,6 bilhões % Companhia) e potencial de construção de, aproximadamente, 16 mil unidades. O custo médio de aquisição no trimestre foi de 10% do VGV, sendo que 88% do pagamento se dará via permuta.

Considerando os terrenos comprados no decorrer do 1S24, o VGV potencial somou R\$ 5,5 bilhões (R\$ 5,1 bilhões % Companhia) e o custo médio de aquisição foi de 11%, com 88% do pagamento ocorrendo por meio de permuta.



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Bruta

O Grupo Direcional reportou uma Receita Bruta de R\$ 880 milhões no 2T24, **recorde absoluto em toda a história da Companhia**, superando em 26% o recorde anterior, que havia sido atingido no trimestre anterior. Em relação ao mesmo trimestre de 2023, o crescimento foi ainda mais significativo, alcançando 41%. A receita bruta com vendas de imóveis representou 98% do total apropriado no trimestre, enquanto a receita bruta com prestação de serviços foi responsável pelos 2% restantes.

Considerando o 1S24, a Receita Bruta totalizou R\$ 1,6 bilhão, volume 31% maior que no mesmo período de 2023. Em termos de *mix*, a linha de receita com vendas de imóveis teve representatividade de 97% no total apropriado no semestre, com 3% advindos da linha de receita com serviços.

Receita Bruta (R\$ milhões)	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S24 (d)	1S23 (e)	Δ % (d/e)
Receita Operacional Bruta	879,7	697,7	625,7	26,1%	40,6%	1.577,4	1.203,9	31,0%
Vendas de Imóveis	858,2	679,1	607,2	26,4%	41,3%	1.537,3	1.166,0	31,8%
Prestação de Serviços	21,5	18,6	18,5	15,8%	16,0%	40,1	37,9	5,8%

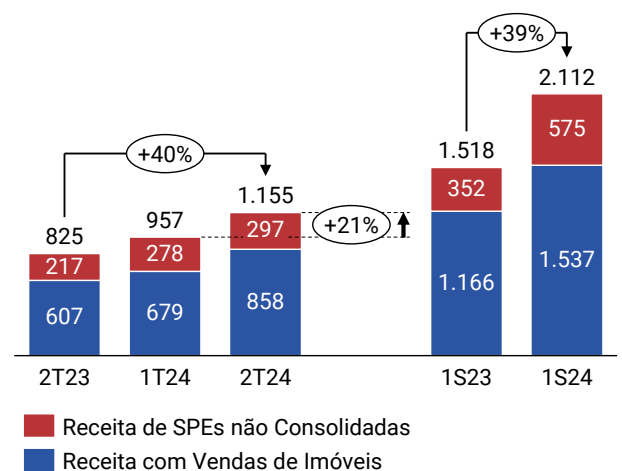
Receita com Vendas de Imóveis

No 2T24, a Receita Bruta com vendas de imóveis alcançou R\$ 858 milhões, um crescimento de 26% sobre o 1T24 e de 41% sobre o 2T23. Considerando a visão semestral, a Receita Bruta com vendas de imóveis foi de R\$ 1,5 bilhão, representando um aumento de 32% em comparação com o mesmo período de 2023.

O desempenho dessa linha é impactado, principalmente, pelo volume de vendas e pela evolução de construção observados em um determinado período. Conforme vem ocorrendo nos últimos trimestres, parte significativa das unidades vendidas é referente a empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia (SPEs controladas em conjunto e não controladas). Nesses casos, a receita gerada por meio dessas vendas não impacta diretamente a receita contábil da Companhia, mas sim a linha de Resultado de Equivalência Patrimonial, de acordo com a participação societária detida em cada SPE.

Considerando, portanto, a receita com vendas desses projetos não consolidados e a receita com vendas contábil da Companhia, observa-se uma Receita Bruta total com vendas de imóveis de R\$ 1,2 bilhão no 2T24, o que representa um aumento de 21% sobre o 1T24 e de 40% sobre o 2T23. No 1S24, o volume total nesse contexto foi de R\$ 2,1 bilhões, valor 39% superior ao reportado no 1S23.

Receita com Vendas de Imóveis
(R\$ milhões)



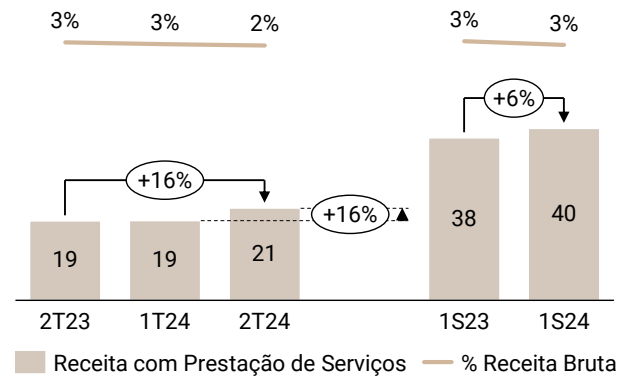


Receita com Prestação de Serviços

A linha de Receita Bruta com prestação de serviços, que é composta, principalmente, por (i) corretagem sobre as vendas realizadas pelas corretoras próprias; e (ii) taxa de administração de obras, alcançou R\$ 21 milhões no 2T24, volume 16% superior ao registrado no 1T24 e no 2T23. A representatividade dessa linha de negócio no *mix* de receita foi de 2% no período.

No acumulado do ano até junho, a receita apropriada por meio de prestação de serviços somou R\$ 40 milhões, 6% acima do observado no 1S23. No período, a representatividade sobre a Receita Bruta ficou estável em 3%.

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



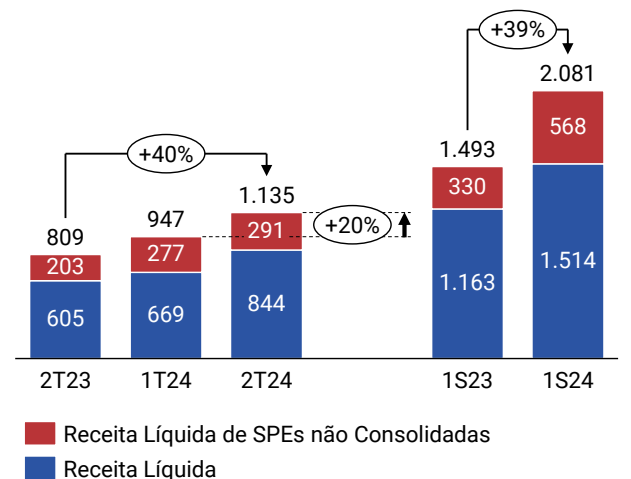
Receita Líquida

O Grupo Direcional apresentou uma Receita Líquida de R\$ 844 milhões no 2T24, um crescimento de 26% sobre o 1T24 e de 39% sobre o 2T23. No 1º semestre de 2024, a Receita Líquida totalizou R\$ 1,5 bilhão, montante 30% superior em comparação ao registrado no 1S23.

Considerando a Receita Líquida total, isto é, somando-se à receita contábil também a receita reconhecida nas empresas controladas em conjunto ou não controladas – que não afetam contabilmente a linha de receita, mas cujo impacto se dá no Resultado de Equivalência Patrimonial –, observa-se um montante de R\$ 1,1 bilhão no 2T24, o que representa um aumento de 20% em relação ao trimestre anterior e de 40% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Nesse contexto, a Receita Líquida total alcançou R\$ 2,1 bilhões no 1S24, um crescimento de 39% sobre o 1S23.

Receita Líquida
(R\$ milhões)



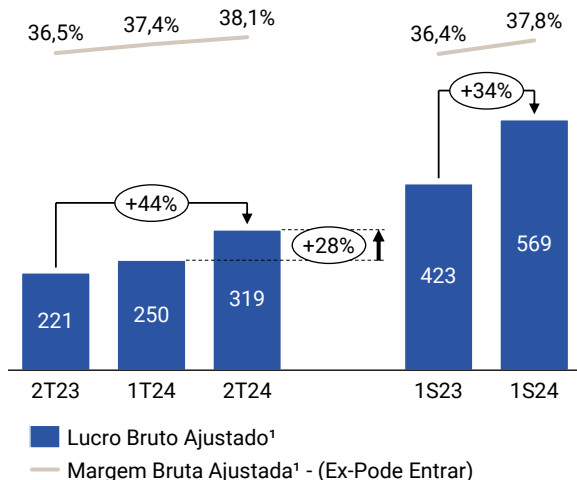
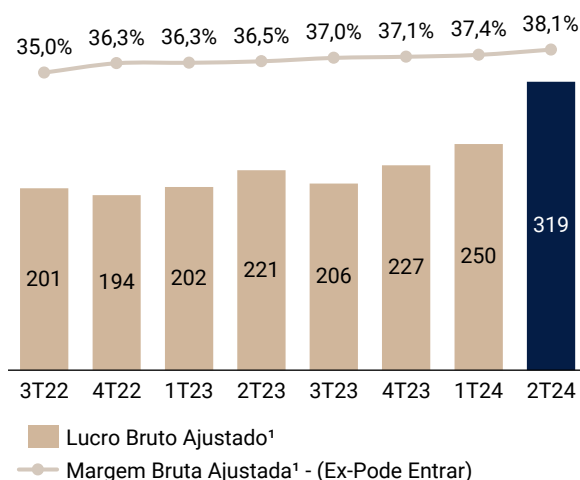
Lucro Bruto

No 2T24, o Lucro Bruto Ajustado¹ alcançou R\$ 319 milhões, crescendo 28% sobre o 1T24 e 44% sobre o 2T23. Considerando o acumulado do semestre, o Lucro Bruto Ajustado¹ foi de R\$ 569 milhões, 34% superior ao observado no 1S23.

Dessa maneira, novamente, destaca-se o sólido patamar de rentabilidade reportado pela Companhia, com uma Margem Bruta Ajustada¹ de 38,1% no 2T24, excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar (dadas as características particulares do programa em comparação a um projeto de incorporação tradicional). Com isso, o crescimento observado do indicador foi de 70 *bps* em relação ao 1T24 e de 160 *bps* em relação ao 2T23.

A Margem Bruta Ajustada¹ do 1S24 foi de 37,8%, 140 *bps* acima da margem do 1º semestre de 2023, também desconsiderando o impacto do Programa Pode Entrar, conforme citado acima.

Considerando os projetos contratados no âmbito do programa Pode Entrar, a Margem Bruta Ajustada¹ do 2T24 foi de 37,8% (40 *bps* maior que no 1T24 e 130 *bps* maior que no 2T23), enquanto a do 1S24 foi de 37,6% (120 *bps* acima do 1S23).


Lucro Bruto Ajustado¹
(R\$ milhões e %)

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


Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S24 (d)	1S23 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Bruto do Período	302,6	240,6	205,2	25,8%	47,5%	543,2	403,0	34,8%
(+) Juros Capitalizados	16,2	9,3	15,9	75,2%	2,1%	25,5	20,4	24,7%
Lucro Bruto Ajustado¹	318,9	249,9	221,1	27,6%	44,2%	568,7	423,5	34,3%
Margem Bruta Ajustada ¹	37,8%	37,3%	36,5%	0,4 p.p.	1,3 p.p.	37,6%	36,4%	1,2 p.p.
Margem Bruta Ajustada¹ - Ex-Pode Entrar	38,1%	37,4%	36,5%	0,7 p.p.	1,6 p.p.	37,8%	36,4%	1,4 p.p.

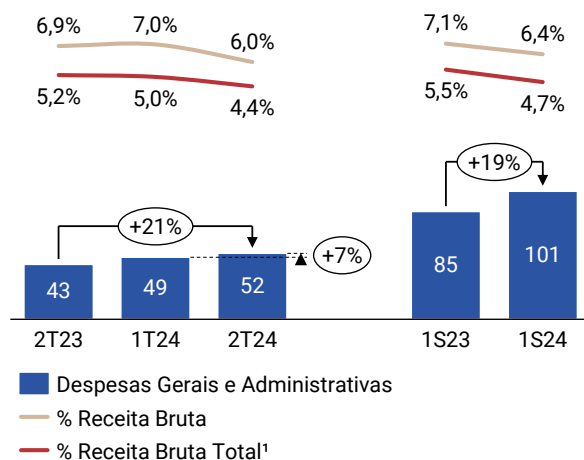
1 - Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 52 milhões, valor 7% maior que no 1T24 e 21% maior que no 2T23. Entretanto, a representatividade dessas despesas em relação à Receita Bruta foi de 6,0% no trimestre, uma significativa redução de 100 *bps* frente ao trimestre anterior e de 90 *bps* frente ao mesmo trimestre de 2023.

Em relação à Receita Bruta Total¹, isto é, levando-se em conta também a receita advinda de empreendimentos não consolidados no resultado da Companhia, a representatividade do G&A foi de 4,4% no trimestre, uma diluição de 60 *bps* na comparação com o 1T24 e de 80 *bps* na comparação com o 2T23.

Desse modo, no 1S24, o G&A somou R\$ 101 milhões (+19% em relação ao mesmo período de 2023), com uma representatividade sobre a Receita Bruta de 6,4% – uma diluição de 70 *bps* em relação ao 1S23. Por sua vez, considerando a Receita Bruta Total¹, a representatividade foi de 4,7%, diluindo 80 *bps* sobre o 1S23.

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


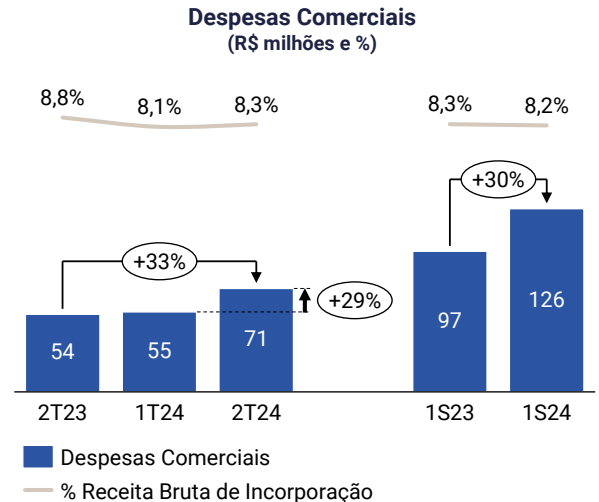
1 - Receita Bruta Total: ajuste incluindo a receita bruta de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).



Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais – compostas, sobretudo, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas – totalizaram R\$ 71 milhões no 2T24, 29% acima do 1T24 e 33% acima do 2T23, acompanhando o maior volume de vendas e receita registrado pela Companhia. A representatividade dessas despesas em relação à Receita Bruta de Incorporação foi 8,3% no período, representando uma diluição de 50 bps em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

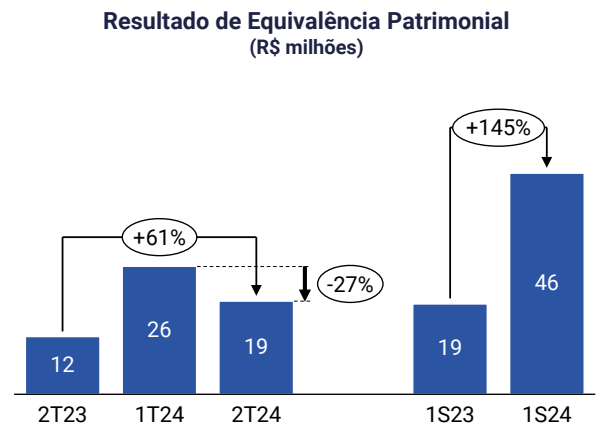
No 1S24, a linha somou R\$ 126 milhões, crescimento de 30% sobre o 1S23. Todavia, vale destacar que as vendas avançaram 66% no período, demonstrando todo o resultado proveniente da alavancagem operacional da qual a Companhia tem se beneficiado, fruto do crescimento da operação nos últimos anos. Assim, a representatividade das Despesas Comerciais sobre a Receita Bruta de Incorporação foi de 8,2%, diluindo 10 bps no período.



Resultado de Equivalência Patrimonial

Conforme abordado anteriormente, os projetos que não são consolidados no balanço da Direcional (SPEs não controladas e controladas em conjunto) têm tido papel importante nas vendas dos últimos trimestres. Contabilmente, esses empreendimentos não contribuem diretamente com a linha de receita da Companhia, mas, sim, com o Resultado de Equivalência Patrimonial, de acordo com a participação detida em cada SPE. Diante disso, a rubrica somou R\$ 19 milhões no trimestre, volume 27% menor que no 1T24 e 61% maior em relação ao 2T23.

No acumulado do ano até junho, o Resultado de Equivalência Patrimonial atingiu R\$ 46 milhões, um crescimento de 145% ante o mesmo período de 2023, quando a linha totalizou R\$ 19 milhões, evidenciando o atual impacto que os projetos não consolidados têm gerado no resultado.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

No encerramento do 2º trimestre de 2024, a linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais apresentou um resultado líquido negativo de R\$ 17 milhões. Os impactos mais representativos nessa rubrica decorreram de: (i) constituições e reversões de provisões, que somaram o montante líquido negativo de R\$ 14 milhões; (ii) resultado positivo não recorrente de R\$ 9 milhões, advindo de receita com venda de participações societárias em SPEs no valor de R\$ 26 milhões, reduzida em R\$ 16 milhões referentes a despesas não recorrentes relacionadas às SPEs; e (iii) despesas jurídicas recorrentes e afins, no valor de R\$ 6 milhões; além de outras receitas e despesas mais pulverizadas e de menor relevância.

Dessa forma, desconsiderando o efeito não recorrente da operação de venda de participação societária, a rubrica teria somado um valor negativo de R\$ 26 milhões no 2T24, o que corresponderia a uma representatividade de cerca de 3% da receita líquida.



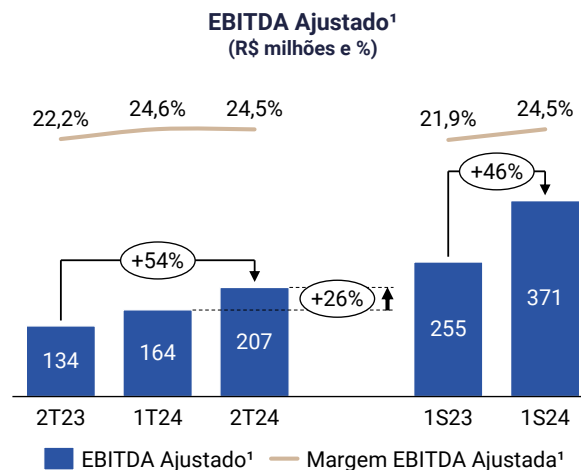
Resultado Financeiro

No 2T24, a Companhia registrou um resultado líquido positivo de R\$ 3,5 milhões. Essa linha foi impactada, sobretudo, por: (i) resultado recorrente positivo no valor de R\$ 7 milhões, referente a atualização monetária e juros contratuais sobre o reembolso de taxas cartorárias e ITBI, devidas pelos clientes e antecipadas pela Companhia; (ii) receita financeira não recorrente de R\$ 2 milhões, em decorrência da marcação a mercado do *swap* referenciado em ações da Direcional; e (iii) resultado líquido negativo de R\$ 2 milhões considerando as despesas com juros e bancárias e as receitas com aplicações financeiras ocorridas no período.

EBITDA

O EBITDA Ajustado¹ do 2T24 somou R\$ 207 milhões, crescimento de 26% sobre o 1T24 e de 54% sobre o 2T23. Dessa maneira, a Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 24,5% no trimestre. Para cálculo dessa métrica, o referido ajuste exclui os juros capitalizados na linha de Custos e os resultados não recorrentes alocados na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

Considerando o 1º semestre de 2024, o EBITDA Ajustado¹ totalizou R\$ 371 milhões, o que significou um crescimento de 46% quando comparado ao mesmo período de 2023. Nesse sentido, a Margem EBITDA Ajustada¹ atingiu 24,5%, um incremento de 260 bps no período.



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

Recomposição do EBITDA (R\$ milhões)	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S24 (d)	1S23 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	146,2	150,3	104,4	-2,7%	40,0%	296,5	163,2	81,7%
(+) Depreciação e amortização	18,6	16,1	17,1	15,4%	8,8%	34,8	30,7	13,4%
(+) Imposto de renda e contribuição social	14,9	12,4	13,6	19,9%	9,8%	27,3	24,9	9,7%
(+) Participação dos acionistas minoritários	23,7	18,7	10,3	26,9%	129,8%	42,5	23,8	78,1%
(+/-) Resultado financeiro	(3,5)	(23,2)	1,2	-84,9%	n/a	(26,7)	20,4	n/a
EBITDA	199,9	174,4	146,6	14,7%	36,4%	374,3	263,1	42,3%
Margem EBITDA	23,7%	26,0%	24,2%	-2 p.p.	-0,5 p.p.	24,7%	22,6%	2 p.p.
(+) Juros capitalizados na linha de Custos	16,2	9,3	15,9	75,2%	2,1%	25,5	20,4	24,7%
(-) Ajuste resultado não recorrente	(9,3)	(19,2)	(28,3)	-51,7%	-67,3%	(28,4)	(28,3)	0,0%
EBITDA ajustado¹	206,9	164,5	134,2	25,8%	54,2%	371,4	255,2	45,5%
Margem EBITDA ajustada¹	24,5%	24,6%	22,2%	-0,1 p.p.	2,3 p.p.	24,5%	21,9%	2,6 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.



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

O resultado atribuído aos participantes não controladores em SPEs e SCPs (“Minoritários”) foi de R\$ 24 milhões no 2T24, o que representa um crescimento de 27% sobre o trimestre anterior e de 130% sobre o 2º trimestre de 2023.

No 1S24, o resultado atribuído aos Minoritários somou R\$ 42 milhões, representando um aumento de 78% em comparação ao 1S23.

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

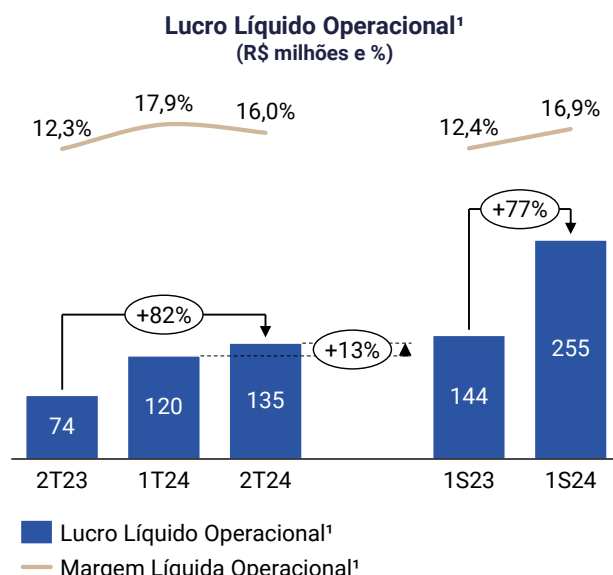
O Lucro Líquido do Grupo Direcional totalizou R\$ 146 milhões no 2T24, crescendo 40% em relação ao mesmo trimestre do exercício anterior. Diante disso, a Margem Líquida do 2T24 alcançou 17,3%.

Considerando o 1S24, o Lucro Líquido totalizou R\$ 296 milhões, um crescimento de 82% em comparação ao 1S23, resultando em uma Margem Líquida de 19,6%, um incremento de 560 *bps* no período.

Ao excluir eventuais efeitos não recorrentes do 2T24, o Lucro Líquido Operacional¹ da Companhia foi de R\$ 135 milhões no trimestre, considerando os ajustes por (i) resultado em operação de *swap* de ações; e (ii) resultado não recorrente alocado na linha de “Outras Receitas e Despesas Operacionais”.

Nesse contexto, o crescimento foi de 13% em relação ao 1T24 e de 82% em comparação ao 2T23. A Margem Líquida Operacional¹ foi de 16,0% no trimestre, um incremento de 375 *bps* sobre o 2T23. Com isso, o **ROE Anualizado Ajustado¹ atingiu 25%, o maior patamar já alcançado pela Direcional nessa métrica.**

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



Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões)	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S24 (d)	1S23 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	146,2	150,3	104,4	-2,7%	40,0%	296,5	163,2	81,7%
(+/-) Resultado com swap	-1,8	-11,0	-9,9	-83,5%	-81,6%	-12,9	-9,5	35,8%
(+) Despesas com cessão de recebíveis	-	-	7,9	n/a	-100,0%	-	18,6	-100,0%
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes	-9,3	-19,2	-28,3	-51,7%	-67,3%	-28,4	-28,3	0,3%
Lucro Líquido Operacional¹	135,1	120,1	74,2	12,5%	82,1%	255,2	144,0	77,2%
Margem Líquida Operacional¹	16,0%	17,9%	12,3%	-1,9 p.p.	3,8 p.p.	16,9%	12,4%	4,5 p.p.

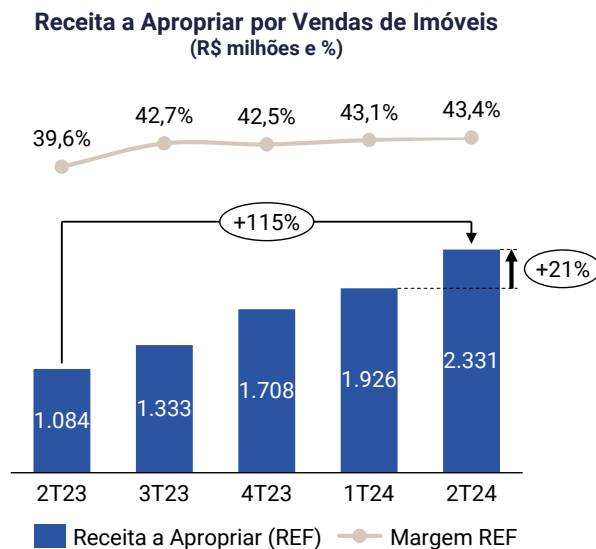
1 – Lucro Líquido e Margem Líquida Operacional: ajuste pelo resultado de *swap* de ações, resultado não recorrente alocado na rubrica “Outras Receitas e Despesas Operacionais” e, no caso do 2T23, despesas de cessão de recebíveis.



Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis

Ao final do 2T24, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de vendas de imóveis somou R\$ 2,3 bilhões, correspondendo a um crescimento de 21% na comparação com o 1T24 e de 115% na comparação com o 2T23. Com isso, houve um crescimento nominal da Receita a Apropriar de R\$ 1,2 bilhão nos últimos 12 meses.

Demonstrando em mais um trimestre a solidez que vem sendo observada em relação à rentabilidade do Grupo Direcional, a Margem REF foi de 43,4% no encerramento do 2T24, 30 bps acima do observado no 1T24 e 380 bps acima do 2T23.



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

Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis (R\$ milhões)	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Vendas de Imóveis	2.331,3	1.926,3	1.083,7	21,0%	115,1%
Custo a Incurrir	-1.319,2	-1.095,9	-654,0	20,4%	101,7%
Resultado a Apropriar Incorporação	1.012,2	830,4	429,7	21,9%	135,6%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	43,4%	43,1%	39,6%	0,3 p.p.	3,8 p.p.



DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

O saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras somou R\$ 1,4 bilhão ao final do 2º trimestre de 2024. Esse incremento deveu-se, sobretudo, à liquidação de uma operação de venda de carteira de recebíveis, que gerou uma captação líquida de, aproximadamente, R\$ 224 milhões no 2T24.

Dessa maneira, o Grupo Direcional mantém sua posição de caixa em níveis confortáveis para dar suporte ao crescimento operacional, sem abrir mão de uma estrutura de capital bem equilibrada e conservadora, buscando também maximizar o retorno de capital para seus acionistas.

Caixa e Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões)	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	649,7	445,8	637,4	45,7%	1,9%
Aplicações Financeiras	772,3	730,5	475,8	5,7%	62,3%
Total	1.422,0	1.176,4	1.113,2	20,9%	27,7%

Contas a Receber

No encerramento do 2T24, o saldo contábil de Contas a Receber¹ foi de R\$ 1,4 bilhão, representando um incremento de 20% na comparação com o 1T24 e de 96% na comparação com o 2T23. 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 149 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 2T24 era de R\$ 3,8 bilhões.

Desse total, os recebíveis referentes às parcelas de financiamento direto com o cliente em caráter pró-soluto totalizaram, aproximadamente, R\$ 547 milhões ao final do 2T24.

Contas a Receber ¹ (R\$ milhões)	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	1.425,3	1.190,1	719,9	19,8%	98,0%
Prestação de Serviços	16,4	14,1	16,0	16,3%	2,3%
Venda de Terreno	5,5	4,9	4,1	13,1%	33,4%
Total	1.447,2	1.209,1	740,1	19,7%	95,5%
Parcela Circulante	789,2	635,0	399,3	24,3%	97,6%
Parcela Não-Circulante	658,0	574,1	340,8	14,6%	93,1%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	1.425,3	1.190,1	719,9	19,8%	98,0%
Receita Líquida – Venda de Imóveis	858,4	654,1	589,9	31,2%	45,5%
Dias de Contas a Receber ²	149	164	110	-8,7%	36,0%

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

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



Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos do Grupo Direcional foi de R\$ 1,3 bilhão ao final do 2T24, com 81% desse total estando no longo prazo (passivo não circulante). Nesse contexto, o prazo médio ponderado de vencimento do endividamento foi de 47 meses.

Considerando os saldos de Empréstimos e Financiamentos, bem como os saldos de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras, além da posição de contratos de *swaps* de juros, a Companhia encerrou o trimestre aplicadora líquida em R\$ 153 milhões. Nesse cenário, o índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida¹ sobre o Patrimônio Líquido, foi de -6,3% (caixa líquido). 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.

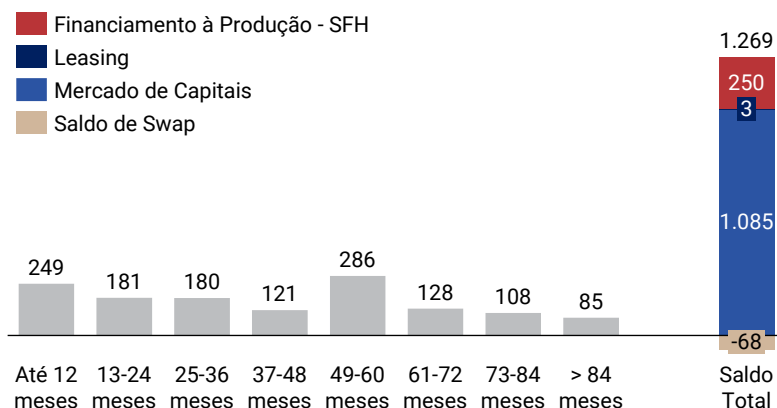
Abaixo, são apresentados a abertura do endividamento por modalidade e indexador, além de seu cronograma de amortização.

Endividamento (R\$ milhões)	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.337,5	1.316,2	1.444,6	1,6%	-7,4%
CRI	983,0	1.000,1	914,2	-1,7%	7,5%
Debêntures	101,6	104,8	362,6	-3,1%	-72,0%
Financiamento à Produção	250,0	208,0	160,7	20,2%	55,5%
FINAME e Leasing	2,9	3,3	7,0	-11,4%	-59,0%
Caixa e Equivalentes	1.476,2	1.176,4	1.113,2	20,9%	27,7%
Dívida Líquida antes dos <i>swaps</i>	-84,5	139,8	331,4	-160,4%	-125,5%
Posição de contratos de <i>swaps</i>	68,5	73,8	63,2	-7,2%	8,4%
Dívida Líquida¹	-153,0	66,1	268,2	-331,5%	-157,0%
Dívida Líquida¹ / Patrimônio Líquido	-6,3%	2,9%	16,7%	-9,2 p.p.	-22,9 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.337,5	1.316,2	1.444,6	1,6%	-7,4%
TR	250,0	208,0	160,7	20,2%	55,5%
IPCA ²	641,1	639,7	696,5	0,2%	-8,0%
CDI	382,2	402,8	587,3	-5,1%	-34,9%
Prefixado ²	64,2	65,7	0,0	-2,3%	n/a

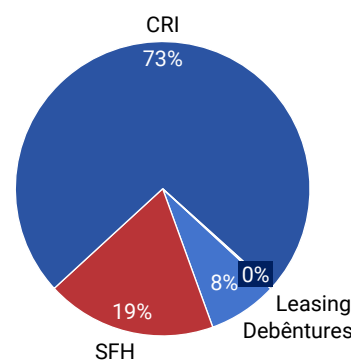
1 - Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de *swaps* para proteção de flutuações de taxas de juros.

2 - Para os títulos indexados ao IPCA 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

O Grupo Direcional reportou geração de caixa de R\$ 219 milhões no 2T24. É importante ressaltar que, a despeito do importante crescimento operacional observado nos últimos períodos, a Companhia tem conseguido reduzir de maneira relevante a necessidade de capital de giro do negócio. Além da contribuição da aceleração da VSO, a geração de caixa reportada no trimestre também foi influenciada pela liquidação de uma operação de venda de carteira de recebíveis, no montante líquido de, aproximadamente, R\$ 224 milhões. Destaca-se também que, no mês de junho, a Companhia registrou geração de caixa operacional pela primeira vez em 2024.

Com isso, no 1º semestre de 2024, a geração de caixa totalizou R\$ 162 milhões.

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

EVENTO SUBSEQUENTE – DIVIDENDOS

Dada a evolução observada em relação à geração de caixa, bem como os patamares atuais de VSO que a Companhia tem reportado, o Conselho de Administração da Direcional aprovou o pagamento de dividendos intermediários no valor de R\$ 1,60 por ação, totalizando a quantia de R\$ 277 milhões. O direito ao recebimento dos proventos foi garantido aos investidores com posição acionária no encerramento do pregão de 04 de julho de 2024.

Cabe ressaltar que, levando em consideração dividendos e recompras de ações, a Direcional superou a marca de R\$ 1,5 bilhão em capital retornado para o acionista desde o seu IPO, ocorrido em 2009.



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

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 28/06/2024: R\$ 25,11

Número de Ações (Ex-Tesouraria):

173 milhões

Valor de Mercado:

R\$ 4,4 bilhões / US\$ 783 milhões

Free Float:

63%

Volume médio diário 2T24:

2,0 milhões de ações

R\$ 49,0 milhões

7.970 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Data: 13/08/2024 - Terça-feira

09:00 - Horário de Brasília

08:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Zoom

https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_YD8n26ezSqasJ6tYs0YvTw

YouTube

<https://www.youtube.com/live/ulvWNRQLV14>**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**DIRR**
B3 LISTED NM**IBRX100 B3** **IMOB B3** **SMLL B3** **INDXB3** **ICON B3**
IGC-NM B3 **IGC B3** **IGCT B3** **IDIV B3** **ITAG B3**

**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**

IFRS

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/06/2024	31/12/2023	Δ %
Ativo circulante	4.280.991	3.583.355	19%
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.422.001	1.327.171	7%
Contas a receber	789.184	521.946	51%
Estoques	1.710.112	1.420.699	20%
Crédito com partes relacionadas	81.643	67.184	22%
Tributos a recuperar	42.230	25.753	64%
Contas a receber por alienação de investimentos	-	-	-
Outros créditos	235.821	220.602	7%
Ativo não circulante	4.519.837	3.988.243	13%
Aplicações financeiras	54.200	0	-
Contas a receber	658.010	464.035	42%
Estoques	3.210.466	3.041.218	6%
Depósitos judiciais	21.046	18.111	16%
Tributos a recuperar	15.973	27.548	-42%
Contas a receber por alienação de investimentos	7.630	7.630	-
Outros créditos	141.507	113.274	25%
Investimentos	193.645	169.375	14%
Imobilizado	184.863	111.474	66%
Intangível	32.497	35.578	-9%
Total do ativo	8.800.828	7.571.598	16%

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/06/2024	31/12/2023	Δ %
Passivo circulante	1.137.196	1.042.766	9%
Empréstimos e financiamentos	248.566	234.933	6%
Fornecedores	144.459	121.652	19%
Risco Sacado	7.445	7.879	-6%
Obrigações trabalhistas	65.472	45.411	44%
Obrigações tributárias	43.321	36.179	20%
Financiamento por arrendamento	8.469	7.456	14%
Credores por imóveis compromissados	164.882	146.827	12%
Adiantamento de clientes	101.555	69.264	47%
Outras contas a pagar	150.744	120.996	25%
Passivo de cessão	79.372	58.926	35%
Dividendos propostos	0	81.162	-100%
Provisão para garantia	21.920	24.259	-10%
Débitos com partes relacionadas	100.991	87.822	15%
Passivo não circulante	5.225.066	4.418.246	18%
Empréstimos e financiamentos	1.088.924	1.088.111	0%
Fornecedores	9.977	10.004	-0%
Provisão para garantia	17.517	16.303	7%
Obrigações tributárias	24.107	18.589	30%
Financiamento por arrendamento	76.896	13.648	463%
Credores por imóveis compromissados	3.061.010	2.668.090	15%
Adiantamento de clientes	490.847	378.427	30%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	28.554	27.657	3%
Outras contas a pagar	69.157	69.157	-
Passivo de cessão	358.077	128.260	179%
Patrimônio líquido	2.438.566	2.110.586	16%
Capital social	1.159.863	1.159.863	-
Reservas de capital	177.690	177.690	-
Outorga de opção de ações	2.620	6.550	-60%
Ajuste de avaliação patrimonial	-31.759	-31.760	-0%
Ações em tesouraria	-2.301	-7.748	-70%
Reservas de lucros	649.925	648.810	0%
Lucro do Período	296.453	0	-
	2.252.491	1.953.405	15%
Participação dos não controladores	186.075	157.181	18%
Total do passivo e patrimônio líquido	8.800.828	7.571.598	16%



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S24 (d)	1S23 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	858.179	679.145	607.155	26,4%	41,3%	1.537.324	1.166.002	31,8%
Receita com prestação de serviços	21.492	18.563	18.524	15,8%	16,0%	40.055	37.870	5,8%
Receita bruta	879.671	697.708	625.679	26,1%	40,6%	1.577.379	1.203.872	31,0%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-35.451	-28.266	-20.271	25,4%	74,9%	-63.717	-41.195	54,7%
Receita operacional líquida	844.220	669.442	605.408	26,1%	39,4%	1.513.662	1.162.677	30,2%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-541.592	-428.840	-400.227	26,3%	35,3%	-970.432	-759.652	27,7%
Lucro bruto	302.628	240.602	205.181	25,8%	47,5%	543.230	403.025	34,8%
Despesas gerais e administrativas	-52.355	-49.130	-43.423	6,6%	20,6%	-101.485	-85.380	18,9%
Despesas comerciais	-71.239	-55.065	-53.518	29,4%	33,1%	-126.304	-96.878	30,4%
Resultado com equivalência patrimonial	19.423	26.453	11.933	-26,6%	62,8%	45.876	18.687	145,5%
Outras receitas e despesas operacionais	-17.150	-4.648	9.315	269,0%	-284,1%	-21.798	-7.068	208,4%
Receitas (despesas) operacionais	-121.321	-82.389	-75.694	47,3%	60,3%	-203.711	-170.640	19,4%
Despesas financeiras	-65.707	-40.249	-69.299	63,3%	-5,2%	-105.956	-138.559	-23,5%
Receitas financeiras	69.213	63.457	68.147	9,1%	1,6%	132.670	118.110	12,3%
Resultado financeiro	3.506	23.208	-1.152	-84,9%	-404,3%	26.714	-20.449	-230,6%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	184.813	181.421	128.335	1,9%	44,0%	366.233	211.936	72,8%
IR e CSLL - corrente e diferido	-14.901	-12.423	-13.564	19,9%	9,9%	-27.324	-24.899	9,7%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	169.912	168.998	114.771	0,5%	48,0%	338.909	187.036	81,2%
Participantes em SCPs e SPEs	-23.743	-18.714	-10.333	26,9%	129,8%	-42.456	-23.844	78,1%
Lucro líquido do período	146.169	150.284	104.439	-2,7%	40,0%	296.453	163.192	81,7%
Margem Bruta	35,8%	35,9%	33,9%	-0,1 p.p.	2,0 p.p.	35,9%	34,7%	1,2 p.p.
Margem Bruta Ajustada¹	37,8%	37,3%	36,5%	0,4 p.p.	1,3 p.p.	37,6%	36,4%	1,2 p.p.
Margem Líquida	17,3%	22,4%	17,3%	-5,1 p.p.	0,1 p.p.	19,6%	14,0%	5,5 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)	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	366.233	211.937
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	34.777	30.671
Resultado de equivalência patrimonial	-45.876	-18.687
Receita de aplicações financeiras	-36.168	-27.095
Provisão para garantia	9.809	8.576
Juros sobre encargos e financiamentos	100.298	88.369
Hedge accounting - Valor justo	-26.388	30.255
Resultado com derivativos	12.355	-40.403
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	10.975	6.961
Resultado com permuta física	-29.502	-8.709
Alienação de investimentos	-39.730	-50.495
Baixa de arrendamentos	-2.898	-
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	19.939	237
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.855	1.720
Correção do passivo de cessão	6.617	-
Despesas com cessão de recebíveis	2.520	-
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	-	23
Provisão para perdas de contas a receber	24.927	5.175
Provisão para plano de opções de ações	2.635	2.857
Provisão para participação nos Lucros	10.796	3.592
Acréscimos (decrécimo) em ativos		
Contas a receber	-489.568	-68.536
Estoques	116.020	45.347
Créditos diversos	-33.288	-57.650
Partes relacionadas	-8.111	8.182
Depósitos judiciais	-2.935	-465
Tributos a recuperar	-4.902	-11.122
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	24.012	-19.915
Obrigações trabalhistas	9.265	5.874
Obrigações tributárias	9.921	-942
Credores por imóveis compromissados	-81.585	-81.599
Adiantamento de clientes	53.594	26.465
Contas a pagar	-12.972	26.022
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-10.078	-3.446
Partes relacionadas	13.169	7.929
Garantia de obra	-10.934	-8.865
Imposto de renda e contribuição social pagos	-20.895	-20.952
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	-25.113	91.311
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SCPs e SPEs)	-84.595	-109.697
Dividendos recebidos	8.827	13.875
Alienação de investimentos	124.271	100.000
Aportes e Mútuos	19.490	-
Acréscimo do imobilizado	-12.881	-6.574
Acréscimo de intangível	-25.124	-10.441
Aplicações financeiras	-97.100	5.537
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	-67.112	-7.300
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos	-81.165	-104.287
Ingresso de Cessão de recebíveis	277.459	-
Pagamento de Cessão de recebíveis	-36.333	29.318
Amortização do financiamento por arrendamento	-4.441	-4.359
Juros pagos sobre arrendamento	-	-1.217
Ingressos dos empréstimos	212.909	168.911
Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-33	-58
Amortizações dos empréstimos	-189.198	-168.812
Juros pagos	-57.650	-70.254
Dividendos pagos a sócios não controladores	-24.877	-
Aumento / Redução de capital por não controladores	11.316	-28.980
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	107.987	-179.738
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	15.762	-95.727
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	633.978	733.124
No final do período	649.740	637.397



GLOSSÁRIO

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

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

MCMV	Empreendimentos residenciais com preço médio por unidade de até R\$ 264 mil, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixas 1.5, 2 e 3”. Até 3T15, os projetos deste segmento foram denominados “Popular”.
Riva	Empreendimento destinados a clientes de média renda, desenvolvidos nas SPEs objeto de aporte de ativos na subsidiária integral da Direcional denominada Riva Incorporadora S.A.
Médio Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima do teto do programa MCMV, até R\$ 500 mil.
Médio-Alto Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima de R\$ 500 mil.
MAC	Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.
Legado	Empreendimentos do segmento MAC desenvolvidos no modelo de incorporação e construção anterior.
Novo Modelo	Modelo de negócios consolidado a partir de 2015 para desenvolvimento dos empreendimentos residenciais da Companhia. Tem como principais características a possibilidade de repasses na planta e a adoção de construção industrializada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 30 de junho 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 12 de agosto 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 junho 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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	1.499	1.350	139.194	156.295
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	344.566	442.010	510.546	477.683
Total	346.065	443.360	649.740	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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Aplicações em Letra Financeira do Tesouro (Títulos Públicos)	29.928	45.358	29.928	45.358
Fundos de investimentos exclusivos (i)	473.525	449.504	478.834	453.803
Fundos de investimentos não exclusivos (ii)	90.898	64.296	263.499	194.032
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) (iii)	-	-	54.200	-
Total	594.351	559.158	826.461	693.193
Circulante	594.351	559.158	772.261	693.193
Não Circulante	-	-	54.200	-

(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 106,00% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento de investimento. Em 30 de junho de 2024, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses foi de 101,88% 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 junho de 2024
(Em milhares de reais)**

4. Contas a receber**4.1. Contas a receber - operacional**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Contas a receber por incorporação de imóveis				
Unidades concluídas	3.445	1.057	337.597	237.317
Unidades não concluídas	-	-	1.191.511	804.545
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	5.515	4.050
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(44.473)	(36.057)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(59.365)	(39.426)
	3.445	1.057	1.430.785	970.429
Contas a receber por prestação de serviço				
Administração de obras	790	860	790	860
Intermediação imobiliária	-	-	2.121	1.768
Construção por empreitada	7.767	8.934	10.712	12.349
Outros serviços	2.704	460	2.786	575
	11.261	10.254	16.409	15.552
	14.706	11.311	1.447.194	985.981
Circulante	12.062	10.671	789.184	521.946
Não circulante	2.644	640	658.010	464.035

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente de caráter pró-soluto, que em 30 de junho de 2024 totalizam o montante de R\$547.332 (R\$421.065 em 31 de dezembro de 2023). O valor é contabilizado em contrapartida de uma conta redutora do grupo de "Outras receitas (despesas) operacionais" no resultado.

Vide abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2023	(-) Provisão	(+) Reversão	(-) Baixa por alienação de investimentos	30/06/2024
Movimentação da PDD	(36.057)	(12.841)	4.394	31	(44.473)
	31/12/2022	(-) Provisão	(+) Reversão		30/06/2023
Movimentação da PDD	(29.565)	(10.750)	7.822		(32.493)

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

Ajuste a valor presente

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

Notas Explicativas



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

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 líquido negociado	Saldo a receber da cessão		Passivo de cessão	
			30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	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	-	-	53.223	61.097
Banco XP S.A. (iv)	21/03/2023	59.999	-	-	36.061	40.240
True Securitizadora S.A (v)	19/12/2023	110.246	602	602	72.938	85.849
True Securitizadora S.A (vi)	14/06/2024	300.000	-	-	275.227	-
			1.094	1.094	437.449	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 junho 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 junho 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 junho 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.
- (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.

Notas Explicativas

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

Em 30 de junho 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	
	30/06/2024	31/12/2023
A vencer		
até 3 meses	228.771	181.011
de 3 a 6 meses	183.613	120.052
de 6 a 9 meses	150.842	42.394
de 9 meses a 1 ano	155.288	127.971
	<u>718.514</u>	<u>471.428</u>
Vencidos		
até 1 mês	9.844	11.743
de 1 a 2 meses	7.525	2.886
de 2 a 3 meses	3.695	2.513
de 3 a 4 meses	2.574	2.181
de 4 a 6 meses	4.440	3.614
Acima de 6 meses	42.592	27.581
	<u>70.670</u>	<u>50.518</u>
	<u>789.184</u>	<u>521.946</u>

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

	30/06/2024	31/12/2023
Entre 1 e 2 anos	294.715	205.420
Entre 2 e 3 anos	127.163	95.273
Entre 3 e 4 anos	70.406	49.293
Após 4 anos	165.726	114.049
	<u>658.010</u>	<u>464.035</u>

Notas Explicativas



**Notas explicativas da administração às informações trimestrais
em 30 de junho 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	(+) Alienação de quotas	(-) Recebimentos	30/06/2024
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
Total Controladora			501	156.853	(156.430)	924
Lago da Pedra Participações S/A (i)	20/08/2021	90,00%	501	-	-	501
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)	-
Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra (iii)	21/06/2022	35,00%	5.297	-	-	5.297
Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	28/04/2022	25,00%	1.832	-	-	1.832
Total Consolidado			7.630	124.271	(124.271)	7.630
				Controladora		Consolidado
			30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Circulante			423	-	-	-
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 junho 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 junho 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 junho 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 junho 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.

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

4.3. Outros Créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Contas a receber por venda de imobilizado	9.771	9.212	9.826	9.267
Adiantamentos diversos	17.700	17.700	18.020	18.553
Créditos junto a cliente (i)	161.054	141.516	173.879	160.563
Derivativos a receber	69.262	67.951	69.262	67.951
Mútuos a receber	17.991	10.760	17.989	10.931
Dividendos a receber (ii)	59.670	55.670	4.000	-
Despesas comerciais antecipadas	16	-	59.294	41.992
Demais créditos	10.893	12.327	25.058	24.619
Total	346.357	315.136	377.328	333.876
Curto Prazo	230.549	213.054	235.821	220.602
Longo Prazo	115.808	102.082	141.507	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 seis meses findo em 30 de junho de 2024, foi reconhecido como PECLD o valor de R\$7.214 (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\$16.009 em 30 de junho de 2024.
- Ainda no período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, foi reconhecido como PECLD o valor de R\$12.987 (R\$ 5.141 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) sobre as parcelas de juros de obra.
- (ii) Dividendos a receber a Riva Incorporadora S.A. referente aos exercícios findos de 2021, 2022 e 2023.

Notas Explicativas



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

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	-	1.665	65.513	76.334
Imóveis em construção	-	-	804.357	864.449
Terrenos a incorporar	10.513	8.400	4.050.708	3.521.134
	10.513	10.065	4.920.578	4.461.917
Circulante	2.308	1.665	1.710.112	1.420.699
Não circulante	8.205	8.400	3.210.466	3.041.218

Em 30 de junho 2024, os saldos de estoques foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em junho de 2024 é de R\$3.077 (R\$3.173 em dezembro de 2023).

	31/12/2023	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	30/06/2024
Consolidado	(3.173)	(68)	164	(3.077)
Consolidado	(3.173)	(68)	164	(3.077)

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

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

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção e operações de cessão de créditos estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 30 de junho de 2024, foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$26.580 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\$19.514 (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 10,66% em junho de 2024 (11,52% em 31 de dezembro de 2023). Em 30 de junho 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 junho de 2024
(Em milhares de reais)**

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	228	228	10.106	10.504
Conta corrente com empreendimentos (b)	610.420	498.094	71.537	56.680
Circulante	610.648	498.322	81.643	67.184
Passivo	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	-	-	49.087	43.413
Conta corrente com empreendimentos (b)	78.161	78.993	51.904	44.409
Circulante	78.161	78.993	100.991	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 junho 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
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	3	8	18
Remuneração fixa anual	2.300	200	5.500	8.000
Remuneração variável	500	-	3.100	3.600
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	5.000	5.000
	2.800	200	13.600	16.600

Notas Explicativas

**Notas explicativas da administração às informações trimestrais
em 30 de junho 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 junho 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 junho 2024:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2023	Dividendos	Equivalência Patrimonial	(-) Amortização de Mais-Valia em investimentos	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Alienação de participação societária	30/06/2024
Riva Incorporadora S/A	94,50%	476.516	-	117.181	(117)	-	-	593.580
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	45.376	-	(17)	-	-	-	45.359
Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	43.503	-	(40)	-	-	-	43.463
Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	40.041	(10.179)	13.046	-	-	-	42.908
Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	21.558	-	12.518	-	(948)	-	33.128
Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	32.811	-	(571)	-	-	-	32.240
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	27.528	-	260	-	-	-	27.788
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	21.729	-	4.183	-	-	-	25.912
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	30.501	(12.275)	6.734	-	-	-	24.960
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19.438	(1.400)	3.919	-	-	-	21.957
Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.475	(539)	9.975	-	-	-	21.911
Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	17.995	-	3.133	-	-	-	21.128
Alcobaca Construcoes e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	19.163	-	(180)	-	-	-	18.983
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	21.202	(4.676)	2.126	-	-	-	18.652
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.897	-	(2)	-	-	-	16.895
Arraial Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	18.015	(7.312)	6.130	-	-	-	16.833
Santa Cecilia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.660	-	5.705	-	-	-	16.365
Vista do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.224	-	5.222	-	-	-	15.446
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15.415	-	(10)	-	-	-	15.405
Munique Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	9.599	(1.300)	7.030	-	-	-	15.329
Lagamar Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.218	(8.317)	18.157	-	-	-	14.058
Santa Margarida Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	13.574	-	-	-	-	-	13.574
Prados Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	9.086	-	4.270	-	-	-	13.356
Nova Uba Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.436	(2.078)	4.970	-	-	-	13.328
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.950	-	338	-	-	-	13.288
Sao Tome Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	-	13.458	-	-	-	-	(13.458)	-
Agua Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	-	18.701	-	-	-	-	(18.701)	-
Novo Caparao Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	-	10.262	-	60	-	10.527	(20.849)	-
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	-	1.790	-	2.692	-	4.579	(9.061)	-
Atibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1	-	(1)	-	356	(356)	-
Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	-	1	-	-	-	65	(66)	-
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	-	8.657	-	(5)	-	2.021	(10.673)	-
Outras Controladas	-	429.906	(71.658)	47.575	(30)	(29.476)	-	376.317
Total Controladas:		1.443.686	(119.734)	274.398	(147)	(12.876)	(73.164)	1.512.163

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

Empresas Controladas em conjunto e coligadas	Participação	31/12/2023	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	(-) Amortização de Mais-Valia em investimentos	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Alienação de participação societária	30/06/2024
Lago da Pedra Participacoes S/A	10,00%	15.081	(1.896)	3.139	-	3.556	-	19.880
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,00%	19.589	(2.652)	11.325	-	(9.225)	-	19.037
Canario Engenharia Ltda.	20,00%	11.577	-	6.869	-	(1.487)	-	16.959
GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.	35,00%	17.628	(4.130)	1.609	(752)	-	-	14.355
Sobralia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	40,00%	6.690	-	2.082	-	-	-	8.772
Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliarios S.A.(i)	28,00%	6.948	-	-	-	-	-	6.948
Quota Empreendimentos e Participacoes Imobiliarios SPE Ltda	15,00%	2.876	(532)	579	-	-	-	2.923
Outras coligadas e controladas em conjunto		37.362	(6.500)	9.057	-	5.833	-	45.752
Controladas em Conjunto e coligadas (na controladora)		117.751	(15.710)	34.660	(752)	(1.323)	-	134.626
Total Controladora		1.561.437	(135.444)	309.058	(899)	(14.199)	(73.164)	1.646.789
Controladas em Conjunto e coligadas (na controladora)	-	117.751	(15.710)	34.660	(752)	(1.323)	-	134.626
Controladas em Conjunto e coligadas (em controladas)	-	51.624	(5.950)	11.216	-	2.129	-	59.019
Total Consolidado		169.375	(21.660)	45.876	(752)	806	-	193.645

- (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 junho 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 de junho 2024:

Balanco Patrimonial - 30/06/2024							
Empresas Controladas	Participação	Ativo			Passivo		Resultado
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)
Riva Incorporadora S/A	94,50%	500.649	543.277	356.431	59.479	628.016	124.001
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	46.825	59	1.526	-	45.358	(18)
Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	25.256	17.646	6.703	908	(40)
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	56.795	49.751	24.252	39.343	42.951	13.059
Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	46.227	4.447	7.717	9.829	33.128	12.518
Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	25.631	56.040	33.184	16.215	32.272	(571)
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	27.177	39	(1.170)	570	27.816	260
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	32.809	30.179	18.195	18.855	25.938	4.187
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	42.107	32.378	39.784	9.716	24.985	6.741
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	6.330	17.771	2.122	-	21.979	3.923
Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	37.936	48.326	23.792	40.537	21.933	9.985
Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	16.399	4.735	6	-	21.128	3.133
Alcobaca Construções E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	1	178.190	453	158.756	18.982	(180)
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	17.845	46.659	10.447	35.387	18.670	2.128
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12	18.091	1.191	-	16.912	(2)
Arraial Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	20.468	2.143	4.527	1.234	16.850	6.136
Santa Cecilia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	21.973	3.405	9.013	-	16.365	5.705
Vista Do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	39.622	2.600	5.754	21.022	15.446	5.222
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19	17.780	78	2.301	15.420	(10)
MunIQUE Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	41.548	57.663	20.692	63.175	15.344	7.037
Lagamar Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	34.942	2.805	9.834	13.855	14.058	18.157
Santa Margarida Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	13.574	-	-	13.574	-
Prados Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	14.326	3.674	4.104	527	13.369	4.274
Nova Uba Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	46.832	3.966	20.063	17.394	13.341	4.975
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13.319	39	37	19	13.302	339
Outras Controladas	-	2.840.120	3.505.022	1.469.103	3.781.194	1.094.845	278.240
TOTAL CONTROLADAS		3.929.913	4.667.869	2.078.781	4.296.111	2.222.890	509.199

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

Empresas Controladas em Conjunto e coligadas	Participação	Ativo			Passivo	Resultado	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro
Lago Da Pedra Participações S/A	10,00%	92.248	388.223	110.156	171.519	198.796	31.385
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,00%	51.860	9.464	7.631	14.843	38.850	23.111
Canario Engenharia Ltda.	20,00%	223.767	19.381	52.299	106.052	84.797	34.346
GtIs Lx Participações S.A.	35,00%	10.608	32.399	3.292	-	39.715	4.599
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	44.359	1.991	13.655	10.766	21.929	5.204
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%	6.652	33.285	16.390	4.062	19.485	3.857
Outras Controladas em conjunto e coligadas	-	355.875	261.488	168.355	171.558	277.450	103.420
CONTROLADAS EM CONJUNTO E COLIGADAS		785.576	774.223	375.163	478.800	705.836	205.922

Em 30 de junho 2024 e em 31 de dezembro de 2023, 55,31% 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 junho de 2024

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

8. Imobilizado

Abaixo a movimentação dos saldos para os períodos:

Controladora

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8,33%	(c)	-	-
Custo									
Saldo em 31/12/2022	12.190	198.459	3.707	779	9.289	9.885	55.245	227	289.781
Adições	47	3.736	89	-	1.009	800	-	3	5.684
Baixas	-	-	-	-	-	-	(2.330)	-	(2.330)
Saldo em 31/12/2023	12.237	202.195	3.796	779	10.298	10.685	52.915	230	293.135
Adições / Remensuração	21	16.668	20	-	418	220	68.745	-	86.092
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/06/2024	12.258	218.863	3.816	779	10.716	10.905	121.660	230	379.227
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	(24)	(9.460)	(142)	-	(617)	(555)	(3.499)	-	(14.297)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/06/2024	(12.010)	(181.042)	(3.246)	(779)	(7.866)	(7.648)	(37.775)	(225)	(250.591)
Valor contábil									
Em 31/12/2023	251	30.613	692	-	3.049	3.592	18.639	5	56.841
Em 30/06/2024	248	37.821	570	-	2.850	3.257	83.885	5	128.636

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

Consolidado

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio (ii)	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estande de vendas	Ativos de direito de uso (i)	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8%	(a)	(c)	-	
Custo										
Saldo em 31/12/2022	24.078	212.340	9.181	2.458	17.157	10.562	55.039	56.710	1.260	388.785
Adições	509	8.095	774	-	2.131	1.463	26.973	-	9	39.954
Baixas	(28)	(4.415)	(72)	-	(262)	(51)	(2.750)	(3.198)	-	(10.776)
Saldo em 31/12/2023	24.559	216.020	9.883	2.458	19.026	11.974	79.262	53.512	1.269	417.963
Adições / Remensuração	198	17.374	364	-	1.418	549	11.623	68.745	-	100.271
Venda SPE	(114)	-	-	(33)	(14)	-	(114)	-	(3)	(278)
Saldo em 30/06/2024	24.643	233.394	10.247	2.425	20.430	12.523	90.771	122.257	1.266	517.956
Depreciação										
Saldo em 31/12/2022	(22.284)	(139.039)	(6.768)	(2.443)	(11.271)	(6.267)	(28.810)	(30.554)	(1.234)	(248.670)
Depreciação do período	(596)	(38.001)	(622)	(15)	(2.124)	(1.196)	(12.996)	(7.394)	(21)	(62.965)
Baixas	-	-	6	-	40	3	1.932	3.165	-	5.146
Saldo em 31/12/2023	(22.880)	(177.040)	(7.384)	(2.458)	(13.355)	(7.460)	(39.874)	(34.783)	(1.255)	(306.489)
Depreciação do período	(229)	(12.667)	(296)	-	(1.122)	(692)	(8.233)	(3.527)	(2)	(26.768)
Venda SPE	114	-	-	33	14	-	-	-	3	164
Saldo em 30/06/2024	(22.995)	(189.707)	(7.680)	(2.425)	(14.463)	(8.152)	(48.107)	(38.310)	(1.254)	(333.093)
Valor contábil										
Em 31/12/2023	1.679	38.980	2.499	-	5.671	4.514	39.388	18.729	14	111.474
Em 30/06/2024	1.648	43.687	2.567	-	5.967	4.371	42.664	83.947	12	184.863

(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 junho 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, veículos e máquinas e equipamentos. O ativo arrendado de maior relevância é a sede administrativa da Companhia.

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

(ii) A Companhia e suas controladas possuem 15 contratos de arrendamento mercantil financeiro relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 30 de junho de 2024 foi de R\$30.310 (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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.006.026	1.060.315	1.006.026	1.060.315
Debêntures (d)	102.423	102.694	102.423	102.694
Financiamento à construção (a)	-	-	250.004	182.960
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	1.666	3.486	2.883	4.328
Total da dívida	1.110.115	1.166.495	1.361.336	1.350.297
Custo de emissão / estruturação				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(22.996)	(26.148)	(22.996)	(26.148)
Debêntures	(850)	(1.105)	(850)	(1.105)
Total dos custos com emissão / estruturação	(23.846)	(27.253)	(23.846)	(27.253)
Total geral	1.086.269	1.139.242	1.337.490	1.323.044
Circulante	247.294	233.709	248.566	234.933
Não circulante	838.975	905.533	1.088.924	1.088.111

Notas Explicativas


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

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

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

	Controladora						
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	30/06/2024
Certificado de Recebíveis							
Imobiliários – CRI (c)	1.060.315	-	55.457	(26.388)	(41.667)	(41.691)	1.006.026
Debêntures (d)	102.694	-	6.080	-	-	(6.351)	102.423
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	3.486	-	128	-	(1.390)	(558)	1.666
Total da dívida	1.166.495	-	61.665	(26.388)	(43.057)	(48.600)	1.110.115
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis							
Imobiliários - CRI	(26.148)	(18)	3.170	-	-	-	(22.996)
Debêntures	(1.105)	(15)	270	-	-	-	(850)
Total dos custos com emissão / estruturação	(27.253)	(33)	3.440	-	-	-	(23.846)
Total geral	1.139.242	(33)	65.105	(26.388)	(43.057)	(48.600)	1.086.269
	Consolidado						
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	30/06/2024
Certificado de Recebíveis							
Imobiliários – CRI (c)	1.060.315	-	55.457	(26.388)	(41.667)	(41.691)	1.006.026
Debêntures (d)	102.694	-	6.080	-	-	(6.351)	102.423
Financiamento à Produção (a)	182.960	211.011	9.615	-	(144.600)	(8.982)	250.004
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	4.328	1.898	214	-	(2.931)	(626)	2.883
Total da dívida	1.350.297	212.909	71.366	(26.388)	(189.198)	(57.650)	1.361.336
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis							
Imobiliários - CRI	(26.148)	(18)	3.170	-	-	-	(22.996)
Debêntures	(1.105)	(15)	270	-	-	-	(850)
Total dos custos com emissão / estruturação	(27.253)	(33)	3.440	-	-	-	(23.846)
Total geral	1.323.044	212.876	74.806	(26.388)	(189.198)	(57.650)	1.337.490

Notas Explicativas


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

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

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

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

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

(*) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI e Debêntures. Foi empenhado no período findo em 30 de junho de 2024 o montante de R\$33 (R\$7.706 no exercício de 2023). Houve ainda amortizações no montante de R\$ 3.440 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 junho 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

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

Em março de 2021 foi contratado um instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até dezembro de 2024), para proteção de sua exposição à taxa IPCA. Tal operação tinha como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas através da substituição de IPCA por CDI menos 1,45% ao ano. Em dezembro de 2021, esse *swap* foi liquidado, para que fosse possível, a partir de uma nova contratação de *swap* na mesma data, efetuar a contabilização da operação pela metodologia de *hedge accounting*. O objetivo dessa movimentação possui caráter puramente contábil, para proteger o balanço da Companhia de possíveis oscilações decorrentes da marcação a mercado (MtM), ao mesmo tempo em que se preza pela continuidade da proteção em relação à variação do IPCA. A contratação permitiu a substituição do IPCA por CDI menos 0,89% ao ano. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 22.

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

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

2E Série 001: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Trata-se da 9ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Direcional. Foram emitidas 300.000 (trezentas mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 6,4899% ao ano somados a 100% da variação acumulada do IPCA. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em junho de 2032.

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

241ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Trata-se da 10ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, em até 3 séries da Direcional. Foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de (i) 0,7% ao ano somados a 100% da variação acumulada da Taxa DI, na primeira série; (ii) 106,5% da variação acumulada da Taxa DI, na segunda série; (iii) 11,8% ao ano, na terceira série. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em novembro de 2028.

Em abril de 2024 foi contratado um outro instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até novembro de 2028), para proteção da terceira série das debêntures, remuneradas à taxa de 11,8% ao ano. A exposição à remuneração das debêntures passou a ser atrelada à variação do CDI mais 0,93% ao ano.

(d) Debêntures

6ª Emissão: Em setembro de 2020, a Companhia realizou a 6ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. As Debêntures possuem prazo de vencimento de cinco anos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em setembro de 2025. Foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Sobre a remuneração, 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).

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 30 de junho de 2024

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

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

Garantias e fianças oferecidas em operações de coligadas

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

Coligadas

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

627.257

Notas Explicativas


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

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

Controladas de Coligadas

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

Análise das cláusulas contratuais restritivas (“covenants financeiros”)

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

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

Patrimônio líquido

< 0,5

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

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

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

Período	30/06/2024	
	Controladora	Consolidado
Julho de 2025 a Junho de 2026	154.303	180.603
Julho de 2026 a Junho de 2027	112.920	179.964
Julho de 2027 a Junho de 2028	43.005	121.280
A partir de Julho de 2028	528.747	607.077
	<u>838.975</u>	<u>1.088.924</u>

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 30 de junho de 2024

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

9.2. Financiamentos por arrendamento

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

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

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

Abaixo a composição do arrendamento:

	30/06/2024	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2023	21.005	21.104
Adições/Remensurações	68.745	68.745
Pagamentos de principal	(4.349)	(4.358)
Pagamento de Juros	(83)	(83)
Baixa de arrendamentos	(2.898)	(2.898)
AVP (Juros apropriado)	2.852	2.855
Saldo em 30/06/2024	85.272	85.365
Curto Prazo	8.390	8.469
Longo Prazo	76.882	76.896
	31/12/2023	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2022	30.415	31.145
Pagamentos de principal	(8.210)	(8.275)
Baixas	(2.033)	(2.639)
Pagamento de juros	(772)	(772)
AVP (Juros apropriado)	1.605	1.645
Saldo em 31/12/2023	21.005	21.104
Curto Prazo	7.397	7.456
Longo Prazo	13.608	13.648

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

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

	30/06/2024	
	Controladora	Consolidado
Vencimento até 1 ano	8.390	8.469
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.843	6.857
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.421	6.422
Vencimento acima de 3 anos	63.618	63.617
	<u>85.272</u>	<u>85.365</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	8.469	8.821	352
2º ano	6.856	7.182	326
3º ano	6.422	6.746	324
4º ano	6.026	6.342	316
5º ano	5.657	5.959	302
6º ano	5.307	5.597	290
Acima 6 anos	46.535	47.619	1.084
	<u>85.272</u>	<u>88.266</u>	<u>2.994</u>

Efeitos no resultado de arrendamentos:

	Controladora	Consolidado
Baixas	2.898	2.898
Depreciação do período	(3.499)	(3.527)
Ajuste a valor presente (juros apropriado)	(2.852)	(2.855)
Total em 30/06/2024	<u>(3.453)</u>	<u>(3.484)</u>

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 30 de junho de 2024

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

10. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Fornecedores de insumos de obra	2.098	1.100	126.289	108.744
Fornecedores de Marketing e Propaganda	148	211	9.632	7.199
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	11.997	9.884	15.766	13.694
Outros fornecedores	949	1.028	10.194	9.898
Total geral	15.192	12.223	161.881	139.535
Fornecedores	14.944	12.114	154.436	131.656
Fornecedores Convênio – Risco sacado (a)	248	109	7.445	7.879
Total geral	15.192	12.223	161.881	139.535
Circulante	15.047	12.039	151.904	129.531
Não circulante	145	184	9.977	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 junho de 2024, o prazo médio de alongamento dos fornecedores foi de 19 dias (mesmo prazo em dezembro de 2023).

11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Salários e retiradas a pagar	4.372	3.440	8.916	7.419
Encargos trabalhistas e previdenciários	2.325	2.384	7.759	7.045
Provisões trabalhistas	22.045	13.409	46.239	27.903
Outros	1.705	2.325	2.558	3.044
	30.447	21.558	65.472	45.411

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 30 de junho 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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Impostos correntes				
PIS	393	82	486	146
COFINS	2.337	465	2.768	767
IRPJ	-	-	8.154	6.862
CSLL	-	-	1.261	1.600
Regime especial de tributação	-	17	559	735
Outros	753	629	6.223	5.751
	3.483	1.193	19.451	15.861
Impostos diferidos				
PIS	7	8	5.138	3.883
COFINS	34	39	23.794	17.948
IRPJ	24	28	17.503	13.181
CSLL	13	14	9.164	6.924
AVP	-	-	(2.445)	(1.588)
Outros	-	-	(5.177)	(1.441)
	78	89	47.977	38.907
	3.561	1.282	67.428	54.768
Circulante	3.561	1.282	43.321	36.179
Não circulante	-	-	24.107	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	500.428
(-) Pagamentos	(81.585)
(+/-) Revisões	18.575
(-) Cancelamento de contrato	(9.249)
(-) Venda de SPE	(17.194)
30/06/2024	3.225.892

Notas Explicativas


**Notas explicativas às Informações trimestrais
30 de junho 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
	30/06/2024	31/12/2023
Circulante	164.882	146.827
Não Circulante	3.061.010	2.668.090
		Consolidado
	30/06/2024	31/12/2023
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	164.882	146.827
Entre 1 e 2 anos	1.370.991	1.181.116
Entre 2 e 3 anos	591.552	547.797
Entre 3 e 4 anos	327.523	283.423
Após 4 anos	770.944	655.754
	3.225.892	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	(-) baixas/ cancelamento	30/06/2024	
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	391.061	126.602	(29.502)	-	(5.983)	482.178
Adiantamento por recebimento (ii)	56.630	89.584	(35.990)	-	-	110.224
Total adiantamentos	447.691	216.186	(65.492)	-	(5.983)	592.402
Circulante	69.264					101.555

28 de 55

Notas Explicativas


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

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

Não circulante	378.427	490.847
----------------	---------	---------

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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Débitos com clientes (a)	98.073	71.968	72.453	51.049
Débitos com parceiros (b)	-	-	11.081	11.081
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (c)	28	28	72.819	76.299
Passivo a descoberto (d)	39.699	24.374	420	-
Dividendos a pagar	-	-	3.241	3.241
Derivativos a pagar	799	-	799	-
Crédito cessão de recebíveis (e)	56.238	113.762	11.358	27.781
Outros	15.354	3.396	47.730	20.702
Total	210.191	213.528	219.901	190.153
Circulante	210.163	213.500	150.744	120.996
Não circulante	28	28	69.157	69.157

a) Refere-se a débitos de ITBI e Registro de unidades vendidas a pagar. A Companhia negocia as taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas para o Cliente e fica responsável por pagar essas taxas. Em alguns casos, algumas SPE's pagam as taxas e são posteriormente reembolsadas pela Companhia. Em 30 de junho de 2024, o saldo junto a SPE's (partes relacionadas) era de R\$26.067 (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 junho 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	30/06/2024
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
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)	2.252	68.241
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)	2.206	72.819
Circulante			17.303				13.674
Não Circulante			58.996				59.145
			Controladora		Consolidado		
			30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	
<i>Aging list:</i>							
Até 1 ano			-	-	13.674	17.303	
Entre 1 e 2 anos			28	28	8.473	9.856	
Entre 2 e 3 anos			-	-	8.445	9.828	
Entre 3 e 4 anos			-	-	8.445	9.828	
Após 4 anos			-	-	33.782	29.484	
			28	28	72.819	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 junho de 2024 era de R\$68.241.
- (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 junho 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 2023.
- 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 junho de 2024**

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

Controlada	Controladora	
	30/06/2024	31/12/2023
Direcional Barreirinhas Empreend. Imob. Ltda	4.403	2.782
Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.659	3.259
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.413	1.324
Scp Parque Carioca	1.723	1.410
Spe Jardim Amaralina	1.477	1.438
Genebra Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.176	807
Direcional Safira Empreendimentos Imob.	1.089	-
Vila Olimpia Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.059	-
Qrtz5 Incorporações De Imóveis Spe Ltda.	1.056	279
Scp Direcional/Acr Maura Valadares	1.019	980
Anapu Empreendimentos Imobiliários Ltda	982	1.018
Scp Parque Paranoá	944	465
Itajuba Empreendimentos Imobiliários Ltda	856	102
Direcional Tsc Jatuarana Emp. Imobil. Ltda	839	999
Spe Direcional Ambar Empreendimentos Ltda	829	691
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	750	477
Chapeco Empreendimentos Imobiliários Ltda	731	216
Direcional Tsc Jamari Emp. Imobil. Ltda	711	578
Direcional Corretora De Imóveis	703	-
	12.020	7.549
	38.439	24.374
	Consolidado	
Consolidado	30/06/2024	31/12/2023
Riva Incorporadora Sa - Scp Seletto	420	-

- 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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	-	-	437.449	187.186
Circulante	-	-	79.372	58.926
Não circulante	-	-	358.077	128.260

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

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

Consolidado	31/12/2023	(+) Cessão de Recebíveis	(-) Pagamentos / (-) Devoluções	(+) Correção	(+) Despesas com cessão	30/06/2024
Cessão de recebíveis	187.186	277.459	(36.333)	6.617	2.520	437.449

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	698	11.697
(-) Reversões	-	(1.851)
(-) Baixas por venda de SPE's	-	(37)
(-) Pagamentos	(1.043)	(10.934)

Notas Explicativas


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

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

	Controladora		430		39.437	
			Consolidado			
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023		
Saldo 30/06/2024						
Circulante	430	775	21.920	24.259		
Não circulante	-	-	17.517	16.303		
	430	775	39.437	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 junho 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	-	351	3.789	4.140
Reversões	(30)	(175)	(480)	(685)
Pagamentos	-	(183)	(953)	(1.136)
Saldo em 30 de junho de 2024	-	650	12.276	12.926
	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	-	2.398	14.541	16.939
Reversões	(30)	(1.141)	(4.793)	(5.964)
Pagamentos	-	(1.885)	(8.193)	(10.078)
Saldo em 30 de junho de 2024	5	2.455	26.094	28.554

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de junho 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 junho 2024, os valores consolidados são: trabalhista R\$39.448 (referem-se principalmente a ações de funcionários de empreiteiros pleiteando responsabilidade solidária da Companhia), tributário R\$21.635 (questionamento de ISS para liberação do habite-se e cobrança indevida de IPTU retroativo) e cível R\$396.880 (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.

Já durante o período encerrado em 30 de junho 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 1.104.991 ações do Programa.

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

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

17.3. Reservas de capital

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

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

17.4. Reserva de lucro

17.4.1. Reserva legal

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

17.4.2. Reserva de retenção de lucros

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 30 de junho 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 junho podem ser assim demonstrados:

	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Lucro líquido do período	296.453	163.193
Média ponderada do número de ações	<u>173.092.239</u>	<u>149.332.489</u>
Lucro líquido básico por ação - R\$	1,71	1,09
Efeito diluidor das opções de compra de ações	<u>1.278.606</u>	<u>1.785.038</u>
Média ponderada do número de ações (diluída)	<u>174.370.845</u>	<u>151.117.527</u>
Lucro líquido diluído por ação - R\$	1,70	1,08

17.6. Participações de não controladores

No período findo em 30 de junho de 2024, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram um aumento de R\$11.315 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$42.456, além disso foram pagos R\$24.877 referente a dividendos aos não controladores.

Até junho 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

	<u>Controladora</u>			
	<u>01/01/2024 a 30/06/2024</u>	<u>01/04/2024 a 30/06/2024</u>	<u>01/01/2023 a 30/06/2023</u>	<u>01/04/2023 a 30/06/2023</u>
Receita bruta de vendas	2.544	-	-	-
Receita bruta de serviços	12.381	5.431	14.157	5.850
Receita bruta total	<u>14.925</u>	<u>5.431</u>	<u>14.157</u>	<u>5.850</u>
Impostos incidentes sobre vendas	(2.337)	(751)	(2.000)	(657)
Vendas canceladas	(557)	(283)	-	-
Receita operacional líquida	<u>12.031</u>	<u>4.397</u>	<u>12.157</u>	<u>5.193</u>

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 30 de junho de 2024

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

	Consolidado			
	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2023 a 30/06/2023
Receita bruta de vendas	1.537.322	858.179	1.166.002	607.155
Receita bruta de serviços	40.055	21.492	37.869	18.524
Receita bruta total	1.577.377	879.671	1.203.871	625.679
Ajuste a valor presente	(20.898)	(11.904)	(4.078)	173
Impostos incidentes sobre vendas	(30.646)	(16.270)	(29.532)	(14.965)
Vendas canceladas	(12.171)	(7.277)	(7.584)	(5.479)
Receita operacional líquida	1.513.662	844.220	1.162.677	605.408

Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem no Programa de Integração Social - (PIS) e na Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) sendo 1,65% e 7,6% para as receitas auferidas sob o regime da não cumulatividade, 0,65% e 3% para as receitas auferidas sob o regime da cumulatividade, 0,37% e 1,71% para as receitas auferidas sob o regime de tributação especial de tributação aplicado às construtoras e incorporadoras, e 0,09% e 0,44% para as receitas vinculadas ao Minha Casa Minha Vida (MCMV) para unidades cuja renda bruta familiar mensal do cliente seja igual ou inferior a R\$2.640,00 (dois mil, seiscentos e quarenta reais).

A Companhia reconheceu também, como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção, o montante de R\$29.502 em 30 de junho 2024 (R\$8.709 em 30 de junho 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	2.331.324
Empreendimentos em Construção	
a) Receita de Vendas Contratadas	5.903.729
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	3.572.405
Receitas de Vendas Apropriadas	3.757.868
Distratos - Receitas estornadas	(185.462)
II) Receitas de Indenizações por distratos	1.277
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	1.319.156
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	3.508.585
b) Custo de Construção Incorrido	2.189.429
Encargos Financeiros Apropriados	59.436
c) Distratos - Custo de Construção	(104.796)
Distratos - Encargos Financeiros	(2.106)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%)	62,40%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	1.530.660
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.319.609
b) Custo de Construção Incorrido	788.949
Encargos Financeiros Apropriados	15.408
Unidades Vendidas	22.393

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

30 de junho de 2024

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

b) [Resultado apropriado](#)

	01/01/2024 a 30/06/2024		01/04/2024 a 30/06/2024		01/01/2023 a 30/06/2023		01/04/2023 a 30/06/2023	
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	2.544	(1.301)	-	-	-	-	-	-
Serviços	9.487	(3.139)	4.397	(1.406)	12.157	(4.154)	5.193	(2.379)
Total Controladora	12.031	(4.440)	4.397	(1.406)	12.157	(4.154)	5.193	(2.379)
Controladas								
Serviços	23.393	(17.234)	13.327	(10.416)	19.900	(14.243)	10.333	(8.574)
Incorporação - imóveis concluídos	113.990	(83.595)	44.213	(33.898)	103.017	(71.830)	33.826	(25.427)
Incorporação - imóveis em construção	1.364.248	(865.163)	782.283	(495.872)	1.027.603	(669.425)	556.056	(363.847)
Total Controladas	1.501.631	(965.992)	839.823	(540.186)	1.150.520	(755.498)	600.215	(397.848)
Total Consolidado	1.513.662	(970.432)	844.220	(541.592)	1.162.677	(759.652)	605.408	(400.227)

Notas Explicativas

19. Custos, despesas e outras receitas e despesas operacionais

19.1. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora			
	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2023 a 30/06/2023
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(3.032)	(825)	(1.514)	(1.134)
Despesas com pessoal	(57.876)	(30.005)	(50.468)	(26.550)
Depreciação e amortização	(12.250)	(5.986)	(11.955)	(5.901)
Serviços de terceiros	(6.939)	(4.307)	(5.867)	(2.856)
Energia elétrica, água e telefone	(1.059)	(583)	(1.189)	(596)
Despesas gerais com vendas	(2.337)	(671)	(2.013)	(823)
Provisão para plano de opções de ações	(2.635)	(1.311)	(2.857)	(1.301)
Provisão para PLR	(10.781)	(5.718)	(3.475)	(1.358)
Outras despesas	(5.682)	(2.681)	(6.523)	(3.736)
	<u>(102.591)</u>	<u>(52.087)</u>	<u>(85.861)</u>	<u>(44.255)</u>
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(1.746)	(205)	(582)	(577)
Custos de serviços prestados	(2.694)	(1.201)	(3.572)	(1.802)
Despesas comerciais	(5.352)	(1.936)	(5.430)	(2.565)
Despesas gerais e administrativas	(92.799)	(48.745)	(76.277)	(39.311)
	<u>(102.591)</u>	<u>(52.087)</u>	<u>(85.861)</u>	<u>(44.255)</u>
Descrição	Consolidado			
	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2023 a 30/06/2023
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(778.266)	(431.514)	(601.805)	(310.982)
Despesas com pessoal	(196.889)	(107.334)	(166.497)	(85.079)
Juros Capitalizados	(25.492)	(16.227)	(20.442)	(15.889)
Depreciação e amortização	(34.777)	(18.629)	(30.671)	(17.123)
Serviços de terceiros	(20.619)	(10.233)	(12.934)	(6.598)
Energia elétrica, água e telefone	(2.898)	(1.321)	(2.665)	(1.314)
Despesas gerais com vendas	(43.457)	(23.800)	(32.237)	(17.335)
Comissão de vendas	(64.211)	(38.685)	(56.191)	(33.205)
Provisão para plano de opções de ações	(2.635)	(1.311)	(2.857)	(1.301)
Provisão para PLR	(10.796)	(5.733)	(3.592)	(1.471)
Outras despesas	(18.181)	(10.399)	(12.019)	(6.871)
	<u>(1.198.221)</u>	<u>(665.186)</u>	<u>(941.910)</u>	<u>(497.168)</u>
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(950.504)	(529.976)	(741.836)	(389.850)
Custos de serviços prestados	(19.928)	(11.616)	(17.816)	(10.377)
Despesas comerciais	(126.304)	(71.239)	(96.878)	(53.518)
Despesas gerais e administrativas	(101.485)	(52.355)	(85.380)	(43.423)
	<u>(1.198.221)</u>	<u>(665.186)</u>	<u>(941.910)</u>	<u>(497.168)</u>

Notas Explicativas

19.2. Outras receitas e (despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) Operacionais	Controladora			
	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2023 a 30/06/2023
Resultado com alienação de participação societária	83.689	25.680	55.689	55.689
Baixa - Arrendamentos IFRS16	2.898	-	-	-
Despesas de projetos descontinuados e encerrados	-	-	(200)	(200)
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	(378)	(239)	(12.622)	(12.622)
Amortização de mais valia	(899)	(511)	-	-
Contingências e despesas Jurídicas	(3.201)	(36)	(3.499)	(4.959)
Provisão para perdas (i)	(7.214)	(2.973)	525	525
Obrigações Societárias com Sócios e Parceiros (ii)	(29.404)	(7.444)	660	364
Outros	2.735	3.394	(4.503)	(228)
Total	48.226	17.871	36.050	38.569

Outras receitas e (despesas) Operacionais	Consolidado			
	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2023 a 30/06/2023
Resultado com alienação e participação societária	83.689	25.680	51.695	51.695
Baixa - Arrendamentos IFRS16	2.898	-	-	-
Despesas de projetos descontinuados e encerrados	(271)	(178)	(6.911)	(3.815)
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	(3.295)	(2.095)	(17.936)	(17.762)
Amortização de mais valia	(4.292)	(2.713)	-	-
Contingências e despesas Jurídicas	(14.159)	(6.108)	(16.120)	(12.183)
Provisão para perdas (i)	(24.927)	(13.631)	(5.061)	(3.658)
Obrigações Societárias com Sócios e Parceiros (ii)	(37.970)	(14.326)	(5.192)	(3.204)
Outros	(23.471)	(3.779)	(7.543)	(1.758)
Total	(21.798)	(17.150)	(7.068)	9.315

- (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

20. Resultado financeiro

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

	Controladora			
	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2023 a 30/06/2023
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	42.195	20.972	45.105	20.663
Ganho <i>hedge accounting</i>	31.144	19.943	5.629	951
Atualização monetária e juros contratuais	14.697	5.063	864	377
Receita com derivativos	30.365	15.915	54.718	39.210
Descontos obtidos	32	32	-	-
	118.433	61.925	106.316	61.201
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(37.305)	(16.942)	(71.367)	(34.588)
Despesas bancárias	(832)	(651)	(357)	(194)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(3.930)	(3.854)	(35.884)	(26.063)
Juros sobre arrendamento	(2.932)	(1.457)	(1.653)	(858)
Despesas com derivativos	(42.720)	(30.703)	(14.315)	(7.295)
Descontos concedidos	(985)	(540)	-	-
	(88.704)	(54.147)	(123.576)	(68.998)
Resultado financeiro, líquido	29.729	7.778	(17.260)	(7.797)
	Consolidado			
	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2023 a 30/06/2023
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	52.504	25.912	54.170	26.559
Ganho <i>hedge accounting</i>	31.144	19.943	5.629	951
Atualização monetária e juros contratuais	18.527	7.364	3.593	1.427
Receita com derivativos	30.365	15.917	54.718	39.210
Descontos obtidos	130	77	-	-
	132.670	69.213	118.110	68.147
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(47.146)	(24.711)	(75.254)	(35.505)
Despesas bancárias	(5.068)	(2.851)	(3.601)	(1.956)
Despesa com venda de carteira	(2.520)	(1.260)	(7.785)	2.416
Despesa <i>hedge accounting</i>	(3.930)	(3.854)	(35.884)	(26.063)
Juros sobre arrendamento	(2.950)	(1.459)	(1.720)	(896)
Despesas com derivativos	(42.720)	(30.703)	(14.315)	(7.295)
Descontos concedidos	(1.622)	(869)	-	-
	(105.956)	(65.707)	(138.559)	(69.299)
Resultado financeiro, líquido	26.714	3.506	(20.449)	(1.152)

Notas Explicativas

21. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora			
	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2023 a 30/06/2023
Lucro antes do IRPJ e CSLL	296.453	146.169	163.198	104.441
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	100.794	49.697	55.487	35.510
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	5.527	8.345	39.108	30.878
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(309.058)	(168.222)	(218.112)	(112.731)
Base de tributação	(7.078)	(13.697)	(15.806)	22.588
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	1	1	14	5
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	-	-	5	2
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	-	-	-	-
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	-	-
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com IRPJ e CSLL do período	-	-	5	2
Alíquota efetiva	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Notas Explicativas

	Consolidado			
	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2023 a 30/06/2023
Lucro antes do IRPJ e CSLL	366.233	184.813	211.937	128.336
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	124.519	62.836	72.059	43.634
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	13.691	7.281	10.366	5.792
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	4.479	2.446	3.568	1.974
Despesa com imposto diferido	176	30	(44)	(5)
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	(2.971)	-	1.958	(493)
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)
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	1.181.401	647.137	1.112.788	604.008
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	17.072	9.813	19.485	10.054
Despesa com imposto diferido	5.611	2.612	1.881	1.543
Despesa com IRPJ e CSLL do período	27.324	14.901	24.899	13.564
Alíquota efetiva	7,46%	8,06%	11,75%	10,57%

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

Notas Explicativas

[Risco de taxas de juros](#)

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

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

[Risco de liquidez](#)

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

	Consolidado				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 30 de junho 2024					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	249.087	248.022	243.799	865.497	1.606.405
Fornecedores (Nota 10)	144.459	9.977	-	-	154.436
Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 10)	7.445	-	-	-	7.445
Arrendamentos (Nota 9.2)	8.733	7.559	7.544	124.478	148.314
Partes relacionadas (Nota 6.1)	100.991	-	-	-	100.991
Credores por imóveis compromissados (Nota 13)	164.882	1.370.991	591.552	1.098.467	3.225.892
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	110.224	-	-	-	110.224

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 junho 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.

Notas Explicativas

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Ativos financeiros					
Custo amortizado		186.667	162.758	1.642.097	1.165.969
Contas a receber	4.1	14.706	11.311	1.447.194	985.981
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	924	501	7.630	7630
Crédito junto a clientes	4.3	161.054	141.516	173.879	160.563
Outras contas a receber	-	9.983	9.430	13.394	11.795
Valor justo pelo resultado (*)		1.009.678	1.070.469	1.545.463	1.395.122
Caixa e bancos	3.1	1.499	1.350	139.194	156.295
Equivalente de caixa	3.1	344.566	442.010	510.546	477.683
Aplicações financeiras	3.2	594.351	559.158	826.461	693.193
Derivativos a receber	4.3	69.262	67.951	69.262	67.951
Total dos ativos financeiros		1.196.345	1.233.227	3.187.560	2.561.091
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.413.659	1.471.239	2.391.782	2.011.623
Adiantamento por recebimento	14	-	-	110.224	56.630
Empréstimos e financiamentos	9	1.110.115	1.166.495	1.361.336	1.350.297
Fornecedores	10	15.192	12.223	161.881	139.535
Partes relacionadas	6.1	78.161	78.993	100.991	87.822
Outras contas a pagar	15	210.191	213.528	219.901	190.153
Passivo de cessão	15.1	-	-	437.449	187.186
Valor justo por meio de resultado		799	-	3.226.691	2.814.917
Credores por imóveis comprometidos	13	-	-	3.225.892	2.814.917
Derivativos a pagar	15	799	-	799	-
Passivos financeiros		1.414.458	1.471.239	5.618.473	4.826.540

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

Notas Explicativas

Em 30 de junho 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	186.667	186.667	-	1.642.097	1.642.097	-
Contas a receber	14.706	14.706	-	1.447.194	1.447.194	-
Contas a receber por alienação de investimentos	924	924	-	7.630	7.630	-
Crédito junto a clientes	161.054	161.054	-	173.879	173.879	-
Outras contas a receber	9.983	9.983	-	13.394	13.394	-
Valor justo por meio de resultado	1.009.678	1.009.678	-	1.545.463	1.545.463	-
Caixa e bancos	1.499	1.499	-	139.194	139.194	-
Equivalente de caixa	344.566	344.566	-	510.546	510.546	-
Aplicações financeiras	594.351	594.351	-	826.461	826.461	-
Derivativos a receber	69.262	69.262	-	69.262	69.262	-
Total dos ativos financeiros	1.196.345	1.196.345	-	3.187.560	3.187.560	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.413.659	1.417.973	(4.314)	2.391.782	2.396.140	(4.358)
Adiantamento por recebimento	-	-	-	110.224	110.224	-
Empréstimos e financiamentos	1.110.115	1.114.429	(4.314)	1.361.336	1.365.694	(4.358)
Fornecedores	15.192	15.192	-	161.881	161.881	-
Partes relacionadas	78.161	78.161	-	100.991	100.991	-
Outras contas a pagar	210.191	210.191	-	219.901	219.901	-
Passivo de cessão	-	-	-	437.449	437.449	-
Valor justo por meio de resultado	799	799	-	3.226.691	3.226.691	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	3.225.892	3.225.892	-
Derivativos a pagar	799	799	-	799	799	-
Passivos financeiros	1.414.458	1.418.772	(4.314)	5.618.473	5.622.831	(4.358)

Notas Explicativas

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 comprometidos	-	-	-	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 Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Empréstimos e Financiamentos: Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)			224.823	
Operação de SWAP:	200.000	IPCA		
	Ponta ativa	IPCA	224.823	24.823
	Ponta Passiva	CDI -1,45%	(200.902)	(902)
Posição líquida SWAP			23.921	23.921
(+/-) Hedge accounting de valor justo			20.089	20.089

Notas Explicativas

SWAP de valor Justo com Hedge	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Empréstimos e Financiamentos: Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	229.554	IPCA + 4,8444%	87.417	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA + 4,8444%	87.417	(142.137)
	Ponta Passiva	CDI + 1,4522%	(77.266)	152.288
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			10.151 547	10.151 547
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%	309.979	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA+6,4899%	309.979	9.979
	Ponta Passiva	CDI + 1,22%	(301.192)	(1.192)
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			8.787 13.983	8.787 13.983
SWAP de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Ações DIRR3	22.787	DIRR3+Proventos	32.451	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	32.451	9.664
	Ponta Passiva	CDI + 0,50%	(23.650)	(863)
Posição líquida SWAP			8.801	8.801
SWAP de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Ações DIRR3	22.787	DIRR3+Proventos	32.451	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	32.451	9.664
	Ponta Passiva	CDI + 0,50%	(23.650)	(863)
Posição líquida SWAP			8.801	8.801
SWAP de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Ações DIRR3	22.787	DIRR3+Proventos	32.451	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	32.451	9.664
	Ponta Passiva	CDI + 0,50%	(23.650)	(863)
Posição líquida SWAP			8.801	8.801
Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado

Notas Explicativas

Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	65.905	11,80%	63.380	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	11,80%	63.380	(2.525)
	Ponta Passiva	CDI + 0,93%	(64.179)	1.726
Posição líquida SWAP			(799)	(799)
(+/-) Hedge accounting de valor justo			826	826

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

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor notional	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP (b)	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	224.823	200.902	23.921	20.089
SWAP (b)	dez/21	IPCA+4,00% / CDI - 0,8900%	dez/24	229.554	87.417	77.266	10.151	547
SWAP (b)	jul/22	IPCA+6,4899% / CDI + 1,22%	jun/32	300.000	309.979	301.192	8.787	13.983
SWAP (a)	abr/23	DIRR3+Proventos / CDI + 0,50%	set/24	22.787	32.451	23.650	8.801	-
SWAP (a)	abr/23	DIRR3+Proventos / CDI + 0,50%	set/24	22.787	32.451	23.650	8.801	-
SWAP (a)	abr/23	DIRR3+Proventos / CDI + 0,50%	set/24	22.787	32.451	23.650	8.801	-
SWAP (b)	abr/24	Pré-fixada 11,80% / CDI + 0,93%	nov/28	65.905	63.80	64.179	(799)	826

- (a) Derivativos não designados como instrumentos de hedge: Em 14 abril de 2023 a companhia contratou um SWAP, onde se comprometeu a pagar CDI +0,50% a.a. em troca da variação do preço de suas ações acrescido dos proventos eventualmente pagos no período de vigência do SWAP.
- (b) Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo: Em 30 de junho 2024, a Companhia mantém 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, e (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.

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 inefetividade 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.

Notas Explicativas

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:

Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais)	Saldo Líquido em 30/06/2024	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(235.115)	(1.187)	(1.781)	(2.375)	(2.968)	(3.562)
CDI	(390.745)	(20.319)	(30.478)	(40.637)	(50.797)	(60.956)
IPCA	240.778	5.092	7.639	10.185	12.731	15.277
POUP	(14.889)	(459)	(689)	(919)	(1.148)	(1.378)
INCC	<u>(1.296.677)</u>	<u>(26.063)</u>	<u>(39.095)</u>	<u>(52.126)</u>	<u>(65.158)</u>	<u>(78.190)</u>
Total	<u>(1.696.648)</u>					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,51%	0,76%	1,01%	1,26%	1,52%
CDI	5,20%	7,80%	10,40%	13,00%	15,60%
IPCA	2,12%	3,17%	4,23%	5,29%	6,35%
POUP	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%
INCC	2,01%	3,02%	4,02%	5,03%	6,03%

[Gerenciamento de riscos do negócio](#)

Sistema de controle de risco

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

Controle da exposição máxima de caixa

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

[Gerenciamento de risco de demanda](#)

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

Notas Explicativas

Riscos operacionais

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

Gestão do capital social

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

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

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos	1.337.490	1.323.044
(-) Caixa e equivalente de caixa	(649.740)	(633.978)
(-) Aplicações financeiras	(772.261)	(693.193)
(-) Derivativos	(68.463)	(67.951)
Dívida líquida	(152.974)	(72.078)
Patrimônio líquido	2.438.566	2.110.586
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	6,27%	(3,42%)

Transações com sócios:

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Pagamento de dividendos	81.165	104.287
Recompra de ações	-	-
Emissão de ações	-	(408.109)

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativa nº 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 30 de junho de 2024 no montante de R\$21.046 (31 de dezembro de 2023 - R\$18.111) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

Notas Explicativas

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

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching")

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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	-
Total			5.743.851	5.546.465	197.386	355.697	4.085.777	1.104.991

Notas Explicativas

24. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de junho 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	5.371.393
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	307.090
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	834.131
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	300.024
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	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	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)

Notas Explicativas

26. Eventos subsequentes

26.1 Dividendos

Em 01 de julho de 2024 foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a distribuição de dividendos intermediários equivalentes à quantia de R\$1,60 por ação, considerando a posição de 173.260.455 (cento e setenta e três milhões, duzentos e sessenta mil e quatrocentos e cinquenta e cinco) ações naquela data, não incluídas as ações em tesouraria, o que totalizou o montante distribuído de R\$277.216.728,00 (duzentos e setenta e sete milhões, duzentos e dezesseis mil, setecentos e vinte e oito reais). As ações de emissão da Companhia passaram a ser negociadas ex-dividendos a partir de 05/07/2024. Os dividendos intermediários foram pagos aos acionistas em 16/07/2024, com base na posição acionária do fechamento do dia 04/07/2024. Ainda, o valor dos Dividendos Intermediários aprovados e pagos poderão ser imputados integralmente aos dividendos obrigatórios a serem distribuídos pela Companhia correspondentes ao exercício social de 2024.

26.2 Emissão de debêntures

Em 01 de agosto de 2024, a Companhia concluiu a 11ª emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de espécie Quirografária, de sua emissão, em 2 Séries. Foram emitidas 311.934 debêntures e o valor total da emissão foi de R\$311.934, sendo:

Série	Valor da emissão	Atualização e Remuneração
1ª	156.321	103% do CDI
2ª	155.613	IPCA + 6,6747%
Total	311.934	

A emissão serviu de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), que consistem em títulos de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreados em créditos imobiliários, e que constituem promessa de pagamento em dinheiro. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contam também com garantia flutuante da Companhia. O vencimento da 1ª série dessa emissão será em julho de 2029, e o da 2ª série será em julho de 2031.

Ato contínuo à emissão, foi contratado um instrumento financeiro derivativo (SWAP) para proteção de sua exposição ao IPCA, isto é, apenas no âmbito da 2ª série. O instrumento conta com o mesmo prazo da referida série (isto é, até julho de 2031), Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de volatilidade do índice de preços. Com isso, a exposição à remuneração da 2ª série das debêntures passou a ser atrelada à variação do CDI mais 0,50% ao ano.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Administradores e Acionistas
Direcional Engenharia S.A.

Introdução

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

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas contidas nas ITRs foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos aspectos

relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 12 de agosto 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 junho de 2024.

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.
Belo Horizonte, 12 de agosto 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 junho de 2024.

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.
Belo Horizonte, 12 de agosto de 2024.