

# **Direcional Engenharia S.A.**

**Informações Trimestrais - ITR em**

**31 de março de 2023**

**e relatório sobre a revisão de  
informações trimestrais**



## **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 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, relacionado a aplicação da Orientação OCPC 04, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### **Alcance da revisão**

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

### **Conclusão sobre as informações intermediárias**

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



Direcional Engenharia S.A.

### **Ênfase**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas contidas nas ITRs foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 (IFRS 15) e da Orientação Técnica OCPC 04. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

### **Reapresentação das informações contábeis intermediárias**

Em 8 de maio de 2023, emitimos relatório de revisão sem modificação sobre as informações contábeis intermediárias da Direcional Engenharia S.A. referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que ora está sendo reapresentado. Conforme descrito na nota explicativa 2.1, essas informações contábeis intermediárias foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir a atualização da referida nota explicativa como consequência da obtenção das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 da Direcional Engenharia S.A. reapresentadas. Nossa conclusão continua sendo sem qualquer modificação, uma vez que os valores correspondentes ao exercício anterior foram ajustados de forma retrospectiva.

### **Outros assuntos**

#### **Demonstrações do valor adicionado**

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

#### **Auditoria e revisão das cifras do ano anterior**

As Informações Trimestrais - ITR mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis correspondentes aos resultados, mutações do patrimônio líquido, fluxos de caixa e valor adicionado do trimestre findo em 31 de março de 2022, obtidas das informações trimestrais – ITR daquele trimestre, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na Nota 2.1, que foram efetuados para alterar essas informações financeiras intermediárias de 2022 e aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022, obtidas das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação. A revisão das Informações Trimestrais - ITR do trimestre findo em 31 de março de 2022,



Direcional Engenharia S.A.

como preparadas originalmente, e o exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de revisão e de auditoria com datas de 5 de maio de 2022 e 21 de junho de 2023, respectivamente, sem ressalvas. Como parte de nossa revisão das informações financeiras do trimestre findo em 31 de março de 2023, revisamos também os ajustes descritos na Nota 2.1, que foram efetuados para alterar as informações financeiras constantes das Informações Trimestrais - ITR do trimestre findo em 31 de março de 2022, apresentadas para fins de comparação. Com base em nossa revisão, nada chegou ao nosso conhecimento de que tais ajustes não sejam apropriados ou não foram corretamente efetuados, em todos os aspectos relevantes. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as Informações Trimestrais - ITR da Companhia referentes as cifras de 2022 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguarção sobre as informações financeiras daquele exercício tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 21 de junho de 2023.

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

Guilherme Campos e Silva  
Contador CRC 1SP218254/O-1



**Balanços patrimoniais**  
**31 de março**  
**(Em milhares de reais)**

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	270.713	453.095	605.952	733.124
Aplicações financeiras	3.2	424.362	401.582	465.975	454.248
Contas a receber	4.1	11.719	12.810	403.427	363.372
Estoques	5	181	181	1.206.108	960.135
Crédito com partes relacionadas	6.1	154.381	113.852	66.674	64.551
Tributos a recuperar	-	16.907	14.649	26.556	23.122
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	501	501	501	501
Outros créditos	4.3	121.770	110.138	204.311	178.050
Total do ativo circulante		1.000.534	1.106.808	2.979.504	2.777.103
Ativo não circulante					
Contas a receber	4.1	1.101	987	334.609	314.813
Estoques	5	184	169.821	2.777.860	3.018.121
Depósitos judiciais	-	10.490	10.513	17.601	17.367
Tributos a recuperar	-	-	-	6.526	6.440
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	-	-	7.129	7.129
Outros créditos	4.3	34.253	36.725	64.193	43.662
Investimentos	7	1.571.295	1.538.553	133.771	143.717
Imobilizado	8	89.762	97.239	136.225	140.115
Intangível	-	22.832	19.461	24.608	20.948
Total do ativo não circulante		1.729.917	1.873.299	3.502.522	3.712.312
Total do ativo		2.730.451	2.980.107	6.482.026	6.489.415



**Balancos patrimoniais**  
**31 de março**  
 (Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<b>Passivo circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	9.1	311.770	308.408	312.729	309.722
Fornecedores	10	6.519	10.446	87.224	112.474
Fornecedores - Risco Sacado	10	10	-	6.635	10.220
Obrigações trabalhistas	11	22.344	18.835	46.975	39.233
Obrigações tributárias	12	1.758	1.565	30.040	28.690
Financiamento por arrendamento	9.2	10.243	10.687	10.885	11.324
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	109.832	113.361
Adiantamento de clientes	14	-	-	65.314	28.540
Outras contas a pagar	15	49.414	46.625	118.085	84.799
Passivo de cessão	15.1	-	-	22.536	13.826
Dividendos propostos	17.4	-	104.287	-	104.287
Provisão para garantia	16.1	1.586	1.233	25.972	28.392
Débitos com partes relacionadas	6.1	22.293	27.595	32.938	33.348
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>425.937</b>	<b>529.681</b>	<b>869.165</b>	<b>918.216</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	9.1	930.236	964.717	1.070.985	1.080.104
Fornecedores	10	158	191	9.196	9.471
Provisão para garantia	16.1	-	-	16.772	13.887
Obrigações tributárias	12	-	-	13.275	12.737
Financiamento por arrendamento	9.2	18.155	19.728	18.235	19.821
Credores por imóveis compromissados	13	-	169.637	2.343.511	2.388.485
Adiantamento de clientes	14	380	380	395.989	398.915
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	5.267	3.764	27.814	26.198
Outras contas a pagar	15	28	2.028	95.392	97.392
Passivo de Cessão	15.1	-	-	110.701	74.494
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>954.224</b>	<b>1.160.445</b>	<b>4.101.870</b>	<b>4.121.504</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	17.1	752.982	752.982	752.982	752.982
Reservas de capital	17.3	177.690	177.690	177.690	177.690
Outorga de opção de ações	-	4.070	2.513	4.070	2.513
Ajuste de avaliação patrimonial	-	(31.880)	(31.880)	(31.880)	(31.880)
Ações em tesouraria	-	(9.749)	(9.749)	(9.749)	(9.749)
Reservas de lucros	17.4	398.423	398.425	398.423	398.425
Lucro do Período	-	58.754	-	58.754	-
		<b>1.350.290</b>	<b>1.289.981</b>	<b>1.350.290</b>	<b>1.289.981</b>
Participação dos não controladores		-	-	160.701	159.714
		<b>1.350.290</b>	<b>1.289.981</b>	<b>1.510.991</b>	<b>1.449.695</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>2.730.451</b>	<b>2.980.107</b>	<b>6.482.026</b>	<b>6.489.415</b>

As notas explicativas são parte integrante das Informações trimestrais.



**Demonstrações dos resultados**  
**Período findo em 31 de março**

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receita líquida	18	6.964	5.082	557.269	468.094
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	19	(1.775)	(3.527)	(359.425)	(303.106)
Lucro bruto		<u>5.189</u>	<u>1.555</u>	<u>197.844</u>	<u>164.988</u>
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	19	(36.966)	(29.747)	(41.957)	(35.322)
Despesas comerciais	19	(2.864)	(2.412)	(43.360)	(44.831)
Resultado com equivalência patrimonial	7	105.380	83.664	6.754	3.531
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	(2.519)	(1.859)	(16.383)	(8.827)
		<u>63.031</u>	<u>49.646</u>	<u>(94.946)</u>	<u>(85.449)</u>
Despesas financeiras	20	(54.578)	(55.939)	(69.260)	(60.801)
Receitas financeiras	20	45.115	31.450	49.962	36.308
Resultado financeiro, líquido	20	<u>(9.463)</u>	<u>(24.489)</u>	<u>(19.298)</u>	<u>(24.493)</u>
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>58.757</u>	<u>26.712</u>	<u>83.600</u>	<u>55.046</u>
Imposto de renda e contribuição social	21	(3)	(5)	(11.335)	(9.805)
Resultado líquido do exercício		<u>58.754</u>	<u>26.707</u>	<u>72.265</u>	<u>45.241</u>
Resultado líquido atribuível à:					
Direcional Engenharia S.A.		58.754	26.707	58.754	26.707
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	13.511	18.534
Resultado líquido por ação					
Básico		0,39	0,18		
Diluído		0,39	0,18		

As notas explicativas são parte integrante das Informações trimestrais.



**Demonstrações dos resultados abrangentes**  
**Período findo em 31 de março**

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Resultado líquido do exercício	58.754	26.707	72.265	45.241
Total de resultado abrangente do exercício	58.754	26.707	72.265	45.241
Atribuível a				
Acionista da Companhia			58.754	26.707
Participação dos acionistas não controladores			13.511	18.534
			72.265	45.241

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.





**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**  
**Período findo em 31 de março**  
**(Em milhares de reais)**

	Notas	Atribuível aos acionistas da Controladora										
		Capital social	Ações em tesouraria	Por emissão de ações/ alienação	Reservas de capital			Reservas de lucro			Participação não Controladores	Patrimônio líquido Consolidado
					Por outorga de opções de ações	Ajuste de avaliação patrimonial	Legal	Para investimento	Lucros/prejuízos acumulados	Patrimônio líquido da Controladora		
Saldos em 31 de dezembro de 2021		752.982	(7.360)	177.690	2.259	(29.847)	43.997	339.150	-	1.278.871	155.586	1.434.457
Opções outorgadas reconhecidas	17.3	-	-	-	744	-	-	-	-	744	-	744
Redução de capital por não controladores	17.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.567)	(14.567)
Resultado do período	-	-	-	-	-	-	-	-	26.707	26.707	18.534	45.241
Dividendos propostos	17.4.3	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
Alienação de ações em tesouraria	17.2	-	1.953	-	(1.773)	-	-	-	(180)	-	-	-
Transação com acionistas não controladores	17.6	-	-	-	-	162	-	-	-	162	-	162
Saldos em 31 de março de 2022		752.982	(5.407)	177.690	1.230	(29.685)	43.997	339.150	26.526	1.306.483	159.553	1.466.036
Saldos em 31 de dezembro de 2022		752.982	(9.749)	177.690	2.513	(31.880)	54.439	343.986	-	1.289.981	159.714	1.449.695
Opções outorgadas reconhecidas	17.3	-	-	-	1.557	-	-	-	-	1.557	-	1.557
Redução de capital por não controladores	17.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.524)	(12.524)
Dividendos Propostos	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)	-	(2)
Resultado do período	-	-	-	-	-	-	-	-	58.754	58.754	13.511	72.265
Saldos em 31 de março de 2023		752.982	(9.749)	177.690	4.070	(31.880)	54.439	343.984	58.754	1.350.290	160.701	1.510.991

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.



**Demonstrações dos fluxos de caixa**  
**Período findo em 31 de março**  
 (Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Das atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		58.757	26.712	83.600	55.046
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciações e amortizações	19	6.051	6.226	13.548	14.185
Resultado de equivalência patrimonial	7	(105.380)	(83.664)	(6.754)	(3.531)
Receita de aplicações financeiras		(13.798)	(7.133)	(14.644)	(7.164)
Provisão para garantia	16.1	641	268	4.634	4.907
Juros sobre encargos e financiamentos		57.086	37.531	59.678	40.788
Hedge accounting - Valor justo	20	(5.143)	1.668	(5.143)	1.668
Resultado com derivativos	20	(8.485)	-	(8.485)	-
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	1.616	1.367	3.474	3.502
Resultado com permuta física	18	-	-	(3.034)	(1.552)
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	4.1	-	-	4.252	(381)
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	9.2	449	516	459	529
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	5	-	-	1	31
Provisão para perdas de contas a receber	4.1	-	-	2.928	406
Provisão para plano de opções de ações	19	1.557	744	1.557	744
Provisão para participação nos Lucros	19	2.117	1.245	2.120	1.248
Acréscimos (decrécimo) em ativos					
Contas a receber		977	(880)	(67.031)	(57.267)
Estoques		-	39	(11.045)	36.955
Créditos diversos		6.347	1.075	(31.285)	(38.554)
Partes relacionadas		(32.038)	21.644	1.740	7.881
Depósitos judiciais		23	(316)	(234)	(613)
Tributos a recuperar		(2.258)	1.653	(3.520)	770
(Decrécimo) acréscimo em passivos					
Fornecedores		(4.107)	(2.840)	(29.407)	(3.111)
Obrigações trabalhistas		1.392	3.079	5.622	4.972
Obrigações tributárias		206	(326)	7.799	41
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	(43.914)	(53.152)
Adiantamento de clientes		-	-	39.882	5.880
Contas a pagar		(6.233)	46.071	24.264	25.314
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	(113)	(468)	(1.858)	(1.806)
Partes relacionadas		(5.302)	(348)	(410)	1.873
Garantia de obra	16.1	(288)	(514)	(4.169)	(3.868)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(16)	(5)	(17.246)	(11.746)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais		(45.942)	53.344	7.379	23.995



**Demonstrações dos fluxos de caixa**  
**Período findo em 31 de março**  
**(Em milhares de reais)**

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SPCs e SPEs)		(5.432)	(146.080)	8.673	(363)
Dividendos recebidos	7	78.070	163.331	8.027	2.262
Alienação de investimentos	4.2	-	-	-	5.886
Acréscimo do imobilizado		(3.479)	(307)	(7.443)	(2.876)
Acréscimo de intangível		(6.800)	(6.336)	(7.400)	(6.936)
Aplicações financeiras		(8.982)	25.166	2.917	25.705
Caixa líquido gerado nas atividades de investimento		<u>53.377</u>	<u>35.774</u>	<u>4.774</u>	<u>23.678</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Dividendos pagos		(104.289)	(1)	(104.289)	(1)
Amortização do financiamento por arrendamento	9.2	(2.273)	(1.921)	(2.291)	(1.977)
Juros pagos sobre arrendamento	9.2	(193)	(193)	(193)	(193)
Ingressos de empréstimos		-	-	69.650	83.189
Pagamento de Custos de estruturação de dívidas		(29)	(830)	(29)	(830)
Passivos de Cessão		-	-	44.917	-
Amortizações dos empréstimos		(42.882)	(23.026)	(91.377)	(53.485)
Juros pagos		(40.151)	(27.280)	(43.189)	(30.337)
Aumento (redução) de capital por não controladores		-	162	(12.524)	(14.405)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		<u>(189.817)</u>	<u>(53.089)</u>	<u>(139.325)</u>	<u>(18.039)</u>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		<u>(182.382)</u>	<u>36.029</u>	<u>(127.172)</u>	<u>29.634</u>
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período		453.095	287.215	733.124	723.954
No final do período		270.713	323.244	605.952	753.588

As notas explicativas são parte integrante das Informações trimestrais.



**Demonstrações do valor adicionado**  
**Período findo em 31 de março**  
**(Em milhares de reais)**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
Receitas				
Vendas de imóveis e prestação de serviços	8.307	6.755	576.870	489.762
Outras receitas e (despesas) operacionais	(2.519)	(1.859)	(16.383)	(8.827)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição) reversão	-	-	(2.929)	(406)
	<u>5.788</u>	<u>4.896</u>	<u>557.558</u>	<u>480.529</u>
Insumos adquiridos de terceiros				
Matérias-primas consumidas	(382)	(559)	(290.823)	(245.080)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(3.604)	(1.837)	(7.687)	(5.224)
Outros	(3.977)	(3.957)	(43.034)	(44.865)
	<u>(7.963)</u>	<u>(6.353)</u>	<u>(341.544)</u>	<u>(295.169)</u>
Valor adicionado bruto	<u>(2.175)</u>	<u>(1.457)</u>	<u>216.014</u>	<u>185.360</u>
Depreciação e amortização, líquidas	<u>(6.051)</u>	<u>(6.226)</u>	<u>(13.548)</u>	<u>(14.185)</u>
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	<u>(8.226)</u>	<u>(7.683)</u>	<u>202.466</u>	<u>171.175</u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	105.380	83.664	6.754	3.531
Receitas financeiras	45.115	31.450	49.962	36.308
	<u>150.495</u>	<u>115.114</u>	<u>56.716</u>	<u>39.839</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>142.269</u>	<u>107.431</u>	<u>259.182</u>	<u>211.014</u>
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	27.591	23.107	85.095	70.596
Impostos, taxas e contribuições	1.346	1.678	28.007	31.066
Remuneração de capitais de terceiros	54.578	55.939	73.815	64.111
Lucros/prejuízos retidos	58.754	26.707	58.754	26.707
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores	-	-	13.511	18.534
	<u>142.269</u>	<u>107.431</u>	<u>259.182</u>	<u>211.014</u>

As notas explicativas são parte integrante das Informações trimestrais.

## 1. Contexto operacional

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

A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão. A Riva, incorporada subsidiária integral da Direcional, é responsável pela execução dos projetos de médio padrão. Com relação aos empreendimentos do segmento popular, a Companhia opera por meio de controladas e coligadas, sendo que a atuação está concentrada primordialmente nas regiões norte, nordeste centro-oeste e sudeste. Durante os seus 42 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, a Companhia desenvolveu uma estrutura verticalizada e um processo construtivo padronizado e industrial, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos com destacada eficiência operacional.

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

Em 21 de junho de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as Informações trimestrais e autorizou sua divulgação.

### 1.1. Análise sobre a Covid-19

A Companhia continua atenta aos comunicados dos órgãos de saúde e entes governamentais, para poder se posicionar de forma correta e preventiva, visando o bem estar e a saúde de todos os colaboradores e parceiros de negócios. Apesar de ainda se manter o estado de pandemia da COVID-19, não mais existe restrições de circulações ou de funcionamento de atividades, sendo que muito se deve as medidas de segurança adotadas e principalmente à vacinação. Atualmente a pandemia de COVID-19 já não produz efeitos significativos na economia, dessa forma não tem causado impacto relevante nos negócios da Companhia.

### 1.2. Análise sobre os impactos do conflito entre Rússia e Ucrânia

Desde fevereiro de 2022 a Companhia está acompanhando atentamente o conflito entre Rússia e Ucrânia, em especial pela tensão causada nos mercados e por uma consequência direta no aumento de preços de alguns insumos afetados pelo conflito, seja por impossibilidade de importação ou exportação por consequência direta da guerra, ou por restrições impostas pelos países aliados. Esse novo cenário de escassez de produtos e

aumento de preços resulta em uma maior preocupação com a inflação no mercado interno e também global.

A Companhia conseguiu repassar parte do aumento de custos nos produtos, aumentando gradativamente o preço de venda. O excelente desempenho das vendas contribui para manter as margens estáveis, confirmando o quão bem posicionada está a Companhia no mercado, e evidencia que a estratégia de lançamentos e vendas tem sido assertiva. A Companhia opta por um posicionamento conservador na elaboração dos orçamentos, considerando os impactos do passado, a situação atual e projeções futuras. Essa resiliência vem do conservadorismo e profissionalismo na gestão do dia a dia do negócio. A Direcional tem sido capaz de passar por momentos turbulentos e de muitas dificuldades, sempre com muita humildade e pés no chão. É uma longa caminhada que começa desde a escolha assertiva do terreno e a melhor forma de pagamento, a aprovação da viabilidade econômica do projeto, estratégia de marketing e vendas, e desenvolvimento do orçamento e execução do projeto. Toda e qualquer mudança de cenário econômico, de elevação de taxas de juros, aumento de inflação, e até mesmo o cenário político está sendo acompanhada atentamente pelos administradores.

### 1.3. Continuidade operacional

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

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

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

## Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

---

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

As práticas contábeis nestas informações financeiras intermediárias são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 21 de junho de 2023 e arquivadas na CVM. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

### 2.1. Reapresentação das informações contábeis

A Companhia está reapresentando as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 31 de março de 2023, como consequência da reapresentação das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022, realizada em 21 de junho de 2023 em conexão com o pedido de registro de oferta pública de distribuição primária de ações de emissão da Companhia.

Em 31 de março de 2023, a Companhia revisou os critérios de apropriação ao resultado dos encargos financeiros decorrentes de cessões de recebíveis realizadas entre dezembro de 2020 e dezembro de 2022, capitalizados aos empreendimentos em andamento no mesmo período. A Companhia revisou e aprimorou os critérios de apropriação desses encargos financeiros, que antes eram reconhecidos ao resultado de acordo com o prazo de liquidação da carteira cedida e, após a revisão, passou a considerar o mesmo critério dos demais componentes dos estoques.

Não houve alteração no balanço patrimonial em 31 de março de 2023, nem nas demonstrações do resultado, dos resultados abrangentes, nas demonstrações dos fluxos de caixa e nem na demonstração do valor adicionado, correspondentes ao período findo em 31 de março de 2023.

Os efeitos dessas mudanças nas demonstrações financeiras comparativas referentes a 31 de março de 2022 estão apresentados abaixo:



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**a) DRE**

	31/03/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	(3.527)	-	(3.527)	(300.936)	(2.170)	(303.106)
Lucro bruto	1.555	-	1.555	167.158	(2.170)	164.988
Receitas (despesas) operacionais						
Resultado com equivalência patrimonial	84.388	(724)	83.664	3.530	1	3.531
	50.370	(724)	49.646	(85.450)	1	(85.449)
Despesas financeiras	(55.939)	-	(55.939)	(62.142)	1.341	(60.801)
Resultado financeiro	(24.489)	-	(24.489)	(25.834)	1.341	(24.493)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	27.436	(724)	26.712	55.874	(828)	55.046
Resultado líquido do período	27.431	(724)	26.707	46.069	(828)	45.241
Resultado líquido atribuível						
Direcional Engenharia S.A.	27.431	(724)	26.707	27.431	(724)	26.707
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	-	-	-	18.638	(104)	18.534

**b) DMPL**

	Atribuível aos acionistas da Controladora				
	Reservas de lucro				
	Para investimento	Lucros/prejuízos acumulados	Patrimônio líquido individual	Participação não Controladores	Patrimônio líquido Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022	343.986	-	1.289.981	159.714	1.449.695
Saldos em 31 de março de 2022 (original)	360.156	27.250	1.328.213	162.974	1.491.187
Ajustes 2020 e 2021	(21.006)	-	(21.006)	(3.317)	(24.323)
Ajustes	-	(724)	(724)	(104)	(828)
Saldos em 31 de março de 2022 (reapresentado)	339.150	26.526	1.306.483	159.553	1.466.036

**c) DFC**

	31/03/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Das atividades operacionais						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	27.436	(724)	26.712	55.874	(828)	55.046
Resultado de equivalência patrimonial	(84.388)	724	(83.664)	(3.530)	(1)	(3.531)
Créditos diversos	1.075	-	1.075	(39.383)	829	(38.554)





**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

d) DVA

	31/03/2022					
	Controladora		Controladora		Consolidado	
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receitas						
Resultado de equivalência patrimonial	84.388	(724)	83.664	3.530	1	3.531
Valor adicionado total a distribuir	108.155	(724)	107.431	211.013	1	211.014
Distribuição do valor adicionado						
Remuneração de capitais de terceiros	55.939	-	55.939	63.282	829	64.111
Lucros/prejuízos retidos	27.431	(724)	26.707	27.431	(724)	26.707
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores	-	-	-	18.638	(104)	18.534
	108.155	(724)	107.431	211.013	1	211.014

### 3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

#### 3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	1.708	1.384	182.217	161.298
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	269.005	451.711	423.735	571.826
Total	270.713	453.095	605.952	733.124

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos, ou diretamente, em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez.

#### 3.2. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	405.107	373.815	444.625	422.432
Letras financeiras (Títulos Privados)	19.255	27.767	21.350	31.816
Total	424.362	401.582	465.975	454.248

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

## Notas explicativas às informações trimestrais 31 de março de 2023

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

As aplicações financeiras da Companhia, classificadas como equivalentes de caixa e os títulos públicos e privados, têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 92,76% e 105,16% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de março de 2023, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 100,28% do CDI.

## 4. Contas a receber

### 4.1. Contas a receber operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Unidades concluídas	3.086	3.077	191.708	202.248
Unidades não concluídas	-	-	596.120	516.271
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	4.213	4.008
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(32.493)	(29.565)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(36.592)	(32.340)
	3.086	3.077	722.956	660.622
<b>Contas a receber por prestação de serviço</b>				
Intermediação imobiliária	-	-	1.657	1.097
Construção por empreitada	8.933	8.934	12.349	14.389
Outros serviços	801	1.786	1.074	2.077
	9.734	10.720	15.080	17.563
	12.820	13.797	738.036	678.185
Circulante	11.719	12.810	403.427	363.372
Não circulante	1.101	987	334.609	314.813

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o seu contas a receber sobre as parcelas de financiamento direto com o cliente. Vide abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2022	(-) Provisão	(+) Reversão	31/03/2023
Movimentação PDD	(29.565)	(10.750)	7.822	(32.493)

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

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 6,98% a.a., que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela companhia, descontada do IPCA.

## Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

---

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

### Cessão de carteira de crédito

Em 15 de dezembro de 2020, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$116.968. Em 31 de março 2023, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$156.

Em 13 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da cessão foi de R\$100.789. Em 31 de março 2023, o saldo a receber era de R\$336.

Em 23 de junho de 2022, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um Instrumento de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$43.281. Em 31 de março 2023, o saldo a receber era de R\$1.132.

No terceiro trimestre de 2022, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A.. O valor líquido da operação foi de R\$113.520, recebido integralmente em 30 de setembro 2022. Para esse item constituímos um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.

Em 14 de fevereiro de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um Instrumento de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$91.378. O valor da cessão foi integralmente liquidado em 31 de março 2023.

Em 21 de março de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A. O valor líquido da operação foi de R\$59.999, recebido integralmente na data da operação. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.

Em 31 de março 2023 e 31 de dezembro 2022, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante, apresentaram os seguintes vencimentos:



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
A vencer		
até 3 meses	117.259	128.569
de 3 a 6 meses	68.774	82.955
de 6 a 9 meses	135.183	34.288
de 9 meses a 1 ano	44.417	81.547
	<u>365.633</u>	<u>327.359</u>
Vencidos		
até 1 mês	3.309	4.986
de 1 a 2 meses	1.856	1.973
de 2 a 3 meses	1.425	1.327
de 3 a 4 meses	2.889	1.135
de 4 a 6 meses	2.095	2.126
Acima de 6 meses	26.220	24.466
	<u>37.794</u>	<u>36.013</u>
	<u>403.427</u>	<u>363.372</u>

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

	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Entre 1 e 2 anos	189.647	180.487
Até 3 anos	59.736	56.051
Até 4 anos	27.080	27.480
Após 4 anos	58.146	50.795
	<u>334.609</u>	<u>314.813</u>

#### 4.2. Outras contas a receber

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Contas a receber por alienação de quotas	501	501	7.630	7.630
	<u>501</u>	<u>501</u>	<u>7.630</u>	<u>7.630</u>
Circulante	501	501	501	501
Não circulante	-	-	7.129	7.129

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

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
31/12/2022	501	7.630
(+) Alienações	-	-
(+/-) Correções	-	-
(-) Recebimentos	-	-
<b>31/03/2023</b>	<u>501</u>	<u>7.630</u>



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**

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

Em 20 de agosto de 2021, a Companhia efetuou operação de venda da empresa Lago da Pedra Participações S.A. para um fundo imobiliário, vendendo 90% das quotas pelo valor de R\$55.051. O saldo a receber em 31 de março 2023 é de R\$501.

Em 28 de abril de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 25% das quotas Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda para Balandria Desenvolvimento Imobiliário Ltda. pelo valor de R\$1.832, sendo esse o saldo a receber em 31 de março 2023.

Em 21 de junho de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 35% das quotas Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra para Ager Projeto 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$5.297, sendo esse o saldo a receber em 31 de março 2023.

#### 4.3. Outros Créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Contas a receber por venda de imobilizado	8.479	8.225	8.534	8.280
Adiantamentos diversos	17.700	17.700	19.603	24.953
Créditos junto a cliente	50.845	50.021	117.531	79.205
Derivativos a receber	27.613	17.457	27.613	17.457
Mútuos a receber	12.898	12.964	13.669	14.004
Prospecção para novos negócios	11.109	10.065	26.625	23.391
Despesas comerciais antecipadas	28	28	33.897	33.069
Demais créditos	27.351	30.403	21.032	21.353
Total	156.023	146.863	268.504	221.712
Curto Prazo	121.770	110.138	204.311	178.050
Longo Prazo	34.253	36.725	64.193	43.662

#### 5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	181	181	76.425	62.138
Imóveis em construção	-	-	686.616	686.870
Terrenos a incorporar	184	169.821	3.220.927	3.229.248
	365	170.002	3.983.968	3.978.256
Circulante	181	181	1.206.108	960.135
Não circulante	184	169.821	2.777.860	3.018.121

Em 31 de março 2023, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em março de 2023 é de R\$3.172 (R\$3.173 em dezembro de 2022).

	31/12/2022	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	31/03/2023
Controladora	-	-	-	-
Controladas	(3.173)	-	1	(3.172)
Consolidado	(3.173)	-	1	(3.172)



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de “Imóveis em construção” e “Imóveis concluídos” de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Até 31 de março 2023 foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$34.013 (R\$36.084 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022). Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$43.837 (R\$15.207 em 31 de dezembro de 2022), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 13,67% em março de 2023 (13,85% no exercício findo em 31 de dezembro de 2022). Em 31 de março 2023 e em 31 de dezembro de 2022 não havia financiamento à produção na controladora.

## 6. Partes relacionadas

### 6.1. Empresas ligadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	4.229	4.342	18.032	16.491
Conta corrente com empreendimentos (b)	150.152	109.510	48.642	48.060
Circulante	154.381	113.852	66.674	64.551

  

Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	325	325	17.315	16.129
Conta corrente com empreendimentos (b)	21.968	27.270	15.623	17.219
Circulante	22.293	27.595	32.938	33.348

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

(b) Conta corrente com empreendimentos: tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração. Do valor destacado, o mais relevante refere-se à redução de capital na Riva. Em 17 de fevereiro de 2021 a Riva realizou redução de capital social para restituição de capital aos acionistas no valor de R\$86.531, sendo R\$85.666 em favor da companhia. Em 05 de novembro de 2021 foram pagos R\$18.246 e em 31 de dezembro de 2022 foram pagos R\$40.000 do saldo da redução de capital realizada em 17 de fevereiro de 2021 em favor da companhia. Em 31 de março 2023 o saldo a receber da Riva era de R\$28.285.

### Resultado

A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o período findo em 31 de março 2023 foi pago valor de



## Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

R\$20 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pela mesma Companhia de controle da Direcional.

A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu esse imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o exercício findo em 31 de março 2023 foram pagos valores médios mensais de R\$662 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 - valores mensais de R\$646) referente à locação do imóvel. O referido fundo de investimento é controlado pela mesma Companhia de controle da Direcional.

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

### 6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal

As tabelas abaixo demonstram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) proposta para o exercício de 2023, e (ii) realizada no exercício de 2022.

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

  

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

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

(\*\*) A remuneração baseada em opções de ações da Riva é realizada mediante outorga do plano de opções de ações da Companhia. O valor da remuneração em 2022 foi de R\$271.



**Notas explicativas às informações trimestrais**

**31 de março de 2023**

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

---

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





## Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

### 7. Investimentos

e) Abaixo a movimentação dos saldos mais relevantes de 31 de dezembro de 2022 para 31 de março 2023

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



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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



## Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

### b) Abaixo a composição dos saldos das controladas e controladas em conjunto de 31 de março 2023

Empresas Controladas	Participação	Ativo				Passivo Patrimônio Líquido
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	
Riva Incorporadora S/A	94,50%	152.454	484.401	88.022	133.599	415.234
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	43.130	56.344	7.848	43.164	48.462
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	45.314	41	-	45.273
Alto Burity Participações Societárias Ltda	62,00%	10.373	28.658	9.041	-	29.990
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	9.663	24.698	3.657	3.958	26.746
Novo Hamburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	28.343	3.313	1.166	755	29.735
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	23.008	57.693	6.436	43.854	30.411
Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	47.809	20.130	4.951	28.001	34.987
Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	37.417	124	6.696	-	30.845
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	37.713	10.327	15.682	657	31.701
Coroados Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,80%	30.635	5.076	4.977	2.020	28.714
Manauara Vii Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	44.802	14.350	26.564	6.892	25.696
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	28.022	6	-	28.017
Nova Itabira Empreendimentos Imobiliários Ltda - Scp Confisco	50,00%	27.910	14.158	9.616	1.327	31.125
Santa Ines Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	52.734	44.979	49.990	23.422	24.301
Nova Almenara Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	32.062	4.356	5.145	8.432	22.841
Viçosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.836	18.594	-	-	20.430
Bfre Assessoria Empresarial E Participacoes Ltda	100,00%	15	22.055	1.036	-	21.034
Riva Incorporadora S/A - Scp Riva Barra	65,00%	-	21.805	542	-	21.263
Lajeado Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	22.795	3.258	11.429	5.953	8.671
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.388	14.933	3.312	-	19.009
Alcobaça Construções E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	20	178.067	143	158.756	19.188
Colina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	27.132	6.478	6.967	11.438	15.205
Outras Controladas	-	1.689.349	2.534.277	573.521	2.589.104	1.061.001
<b>TOTAL CONTROLADAS</b>		<b>2.326.589</b>	<b>3.641.410</b>	<b>836.788</b>	<b>3.061.332</b>	<b>2.069.879</b>
<b>CONTROLADAS EM CONJUNTO E COLIGADAS</b>		<b>224.321</b>	<b>202.221</b>	<b>134.383</b>	<b>37.247</b>	<b>254.912</b>

Em 31 de março 2023 e em 31 de dezembro de 2022, 62,01% e 54,84%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 8. Imobilizado

### Controladora

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8,33%	(c)	-	-
Custo									
Saldo em 31/12/2022	12.190	198.459	3.707	779	9.289	9.885	55.245	227	289.781
Adições	13	3.154	14	-	414	7	-	-	3.602
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2023	12.203	201.613	3.721	779	9.703	9.892	55.245	227	293.383
Depreciação									
Saldo em 31/12/2022	(11.867)	(135.525)	(2.813)	(768)	(6.020)	(6.094)	(29.230)	(225)	(192.542)
Depreciação	(30)	(8.487)	(71)	(5)	(298)	(231)	(1.957)	-	(11.079)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2023	(11.897)	(144.012)	(2.884)	(773)	(6.318)	(6.325)	(31.187)	(225)	(203.621)
Valor contábil									
Em 31/12/2022	323	62.934	894	11	3.269	3.791	26.015	2	97.239
Em 31/03/2023	306	57.601	837	6	3.385	3.567	24.058	2	89.762



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estande de vendas	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8%	(a)	(c)	-	
Custo										
Saldo em 31/12/2022	24.078	212.340	9.181	2.458	17.157	10.562	55.039	56.710	1.260	388.785
Adições	154	4.106	236	-	662	162	6.034	-	-	11.354
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2023	24.232	216.446	9.417	2.458	17.819	10.724	61.073	56.710	1.260	400.139
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	(157)	(8.487)	(155)	(6)	(517)	(268)	(3.680)	(1.972)	(2)	(15.244)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2023	(22.441)	(147.526)	(6.923)	(2.449)	(11.788)	(6.535)	(32.490)	(32.526)	(1.236)	(263.914)
Valor contábil										
Em 31/12/2022	1.794	73.301	2.413	15	5.886	4.295	26.229	26.156	26	140.115
Em 31/03/2023	1.791	68.920	2.494	9	6.031	4.189	28.583	24.184	24	136.225

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

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

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



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

A Companhia e suas controladas possuem 23 contratos de arrendamento mercantil financeiro, relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de março 2023 foi de R\$40.563 (R\$42.698 em 31 de dezembro de 2022). Não ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária.

## 9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

### 9.1. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	30/12/2022	31/03/2023	30/12/2022
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	900.360	925.631	900.360	925.631
Debêntures (d)	358.050	363.937	358.050	363.937
Financiamento à Produção (a)	-	-	140.432	115.006
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	7.296	8.554	8.573	10.249
Total da dívida	1.265.706	1.298.122	1.407.415	1.414.823
Custo de emissão / estruturação				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(22.347)	(23.553)	(22.347)	(23.553)
Debêntures	(1.353)	(1.444)	(1.354)	(1.444)
Total dos custos com emissão / estruturação	(23.700)	(24.997)	(23.701)	(24.997)
Total geral	1.242.006	1.273.125	1.383.714	1.389.826
Circulante	311.770	308.408	312.729	309.722
Não circulante	930.236	964.717	1.070.985	1.080.104

A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI e Debêntures. O montante incorrido no período findo em março 2023 foi de R\$29 (R\$15.618 no exercício de 2022), houve ainda amortizações no montante de R\$1.326 no período (R\$4.762 no exercício de 2022).

A Companhia classifica os juros pagos decorrentes 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 às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

(a) Financiamento à construção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 9,75% ao ano, com correção pela TR, entre 125% e 137% do CDI e também poupança mais spread entre 4% e 5% do CDI. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

(b) Leasing

Essa modalidade de empréstimos tem por finalidade financiar investimentos em máquinas e equipamentos. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos são, conforme a operação, juros variáveis com margens sobre o CDI de 1,55% a 3,43% 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.

**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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

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

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

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

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



## (d) Debêntures

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

*8ª Emissão:* Em outubro de 2021, a Companhia realizou sua 8ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de Espécie 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.

## Análise das cláusulas contratuais restritivas (“covenants financeiros”)

Os contratos de debêntures e CRIs estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo, considerando os valores das informações financeiras consolidadas. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 31 de março 2023, a Companhia não descumpriu nenhuma cláusula restritiva.

---

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

---

Patrimônio líquido

< 0,5



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A parcela não circulante dos empréstimos em 31 de março 2023 tem os seguintes vencimentos:

Período	31/03/2023	
	Controladora	Consolidado
Abril de 2024 a Março de 2025	246.269	252.338
Abril de 2025 a Março de 2026	172.215	194.145
Abril de 2026 a Março de 2027	114.404	145.345
A partir de Abril de 2027	397.347	479.157
	<u>930.235</u>	<u>1.070.985</u>

## 9.2. Financiamentos por arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 5 anos, e o de veículos tem prazo de 1 ano. Os principais arrendamentos da Companhia são: a) o prédio onde ela estabelece sua sede; b) imóveis para as sedes regionais e; c) os veículos que compõem sua frota.

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

Abaixo a composição do arrendamento:

	31/03/2023	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2022	30.415	31.145
Pagamentos principal	(2.273)	(2.291)
Pagamento juros	(193)	(193)
AVP (Juros apropriado)	449	459
Saldo em 31/03/2023	<u>28.398</u>	<u>29.120</u>
Curto Prazo	10.243	10.885
Longo Prazo	18.155	18.235

  

	31/12/2022	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2021	34.324	35.217
Adições	2.439	2.439
Pagamentos principal	(7.506)	(7.718)
Pagamento juros	(772)	(772)
AVP (Juros apropriados)	1.930	1.979
Saldo em 31/12/2022	<u>30.415</u>	<u>31.145</u>
Curto Prazo	10.687	11.324
Longo Prazo	19.728	19.821



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	31/03/2023	
	Controladora	Consolidado
Vencimento até 1 ano	10.243	10.885
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.770	6.826
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.112	6.138
Vencimento acima de 3 anos	5.273	5.271
	<u>28.398</u>	<u>29.120</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	10.885	11.352	467
2º ano	6.825	7.225	400
3º ano	6.138	6.506	368
4º ano	5.272	5.592	320
	<u>29.120</u>	<u>30.675</u>	<u>1.555</u>

## 10. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	31/13/2023	31/12/2022	31/13/2023	31/12/2022
Fornecedores de insumos de obra	362	513	83.428	106.414
Fornecedores de Marketing e Propaganda	125	159	4.187	6.100
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	4.839	7.718	5.695	9.226
Outros fornecedores	1.361	2.247	9.745	10.425
Total geral	<u>6.687</u>	<u>10.637</u>	<u>103.055</u>	<u>132.165</u>
Fornecedores	6.677	10.637	96.420	121.945
Fornecedores Convênio – Risco sacado (a)	10	-	6.635	10.220
Total geral	<u>6.687</u>	<u>10.637</u>	<u>103.055</u>	<u>132.165</u>
Circulante	6.529	10.446	93.859	122.694
Não circulante	158	191	9.196	9.471

- (a) A Companhia mantém convênios firmados com bancos parceiros com o intuito dar folego de caixa para o fornecedor via antecipação de recebíveis, caso seja necessário. Caso os fornecedores optem pela antecipação, os direitos de recebimentos sobre os títulos antecipados passam a ser do banco, que passa a ser o credor da operação, e a Companhia efetua a liquidação do título na mesma data originalmente acordada com seu fornecedor. O banco paga uma comissão pela intermediação e confirmação dos títulos a pagar mas a companhia optou por converter essa comissão em alongamento no prazo de pagamento. Em dezembro de 2022, o prazo médio de alongamento dos fornecedores foi de 31 dias, já em março de 2023 foi de 22 dias.



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Salários e retiradas a pagar	3.418	3.254	8.077	7.309
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.930	2.374	5.906	6.386
Provisões trabalhistas	16.114	11.528	31.802	23.374
Outros	882	1.679	1.190	2.164
	<b>22.344</b>	<b>18.835</b>	<b>46.975</b>	<b>39.233</b>

## 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:

Impostos correntes	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
PIS	167	133	285	218
COFINS	984	775	1.536	1.168
Regime especial de tributação	-	-	6.387	6.533
IRPJ	2	-	991	1.305
CSLL	1	-	520	618
Outros	514	567	4.928	5.313
	<b>1.668</b>	<b>1.475</b>	<b>14.647</b>	<b>15.155</b>
<b>Impostos diferidos</b>				
PIS	8	8	2.950	2.669
COFINS	39	39	13.555	12.278
AVP	-	-	(1.464)	(1.299)
IRPJ	28	28	9.724	9.052
CSLL	15	15	5.196	4.741
Outros	-	-	(1.293)	(1.169)
	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>28.668</b>	<b>26.272</b>
	<b>1.758</b>	<b>1.565</b>	<b>43.315</b>	<b>41.427</b>
Circulante	1.758	1.565	30.040	28.690
Não circulante	-	-	13.275	12.737



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 13. Credores por imóveis compromissados

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

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>31/12/2022</b>	169.637	2.501.846
(+) Aquisições	23.000	73.929
(-) Pagamentos	-	(43.914)
(+/-) Revisões	-	(4.138)
(-) Transferência para SPEs	(192.637)	-
(-) Cancelamento contrato / venda SPE	-	(74.380)
<b>31/03/2023</b>	-	2.453.343

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Circulante	-	-	109.832	113.361
Não Circulante	-	169.637	2.343.511	2.388.485

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	109.832	113.361
Entre 1 e 2 anos	90.634	91.838
Entre 2 e 3 anos	59.112	69.728
Entre 3 e 4 anos	10.449	10.400
Após 4 anos	2.183.316	2.216.519
	2.453.343	2.501.846

### 14. Adiantamento de clientes

<b>Controladora</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>(+) Aquisições/ recebimentos</b>	<b>(-) Amortizações</b>	<b>(-) Transferência para SPE</b>	<b>31/03/2023</b>
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	380	-	-	-	380
Total adiantamentos	380	-	-	-	380
Circulante	-				-
Não circulante	380				380



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Consolidado</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>(+) aquisições/ recebimentos</b>	<b>(-) amortizações</b>	<b>(+/-) revisões</b>	<b>(-) baixas/ cancelamento/ venda SPE</b>	<b>31/03/2023</b>
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	417.632	-	(3.034)	-	(3.000)	411.598
Adiantamento por recebimento (ii)	9.823	50.302	(10.420)	-	-	49.705
Total adiantamentos	427.455	50.302	(13.454)	-	(3.000)	461.303
Circulante	28.540					65.314
Não circulante	398.915					395.989

- (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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Débitos com clientes	18.610	16.824	56.627	21.653
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	28	2.439	85.525	89.182
Passivo a descoberto (c)	15.663	13.782	-	-
Derivativos a pagar	5.730	8.430	5.730	8.430
Outros	9.411	7.178	38.675	36.006
Total	49.442	48.653	213.477	182.191
Circulante	49.414	46.625	118.085	84.799
Não circulante	28	2.028	95.392	97.392

- (a) Em 20 de abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em quatro terrenos localizados no Distrito Federal, em troca de R\$44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração. Em dezembro 2012, foi viabilizado o projeto de um dos terrenos envolvidos no acordo comercial, sendo que o montante de R\$10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído. Em abril de 2014 foi capitalizado R\$7.000 na SPE Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela construção e vendas do segundo empreendimento a ser construído.
- (b) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar pela aquisição de participação societária em empresas em que a Companhia mantém investimentos. Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Santo Antonio Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$4.607, quitado em 25 de janeiro de 2023. Na mesma data, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Bela Vista Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$5.109, com vencimento em 15 de junho de 2025. Em 05 de maio de 2021, a Riva adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 31 de março era de R\$75.838. Em 27 de julho de 2022, a Riva adquiriu 100% das quotas da Diorama Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$4.550, sendo esse o saldo em 31 de março 2023. Em 22 de dezembro de 2022, a Riva adquiriu 60% das quotas da empresa QRTZ26 Incorporações de Imóveis Ltda pelo valor de R\$1.971, quitado em 05 de janeiro de 2023.
- (c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 15.1. Passivo de Cessão

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	-	-	133.237	88.320
Circulante	-	-	22.536	13.826
Não circulante	-	-	110.701	74.494

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. Conseqüentemente foi registrado um passivo de cessão.

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

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

### 16. Provisões

#### 16.1. Provisão para garantia

	Controladora	Consolidado
Saldo 31/12/2022	1.233	42.279
(+) Provisões	641	5.198
(-) Reversões/baixas	-	(564)
(-) Pagamentos	(288)	(4.169)
<b>Saldo 31/03/2023</b>	<b>1.586</b>	<b>42.744</b>

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Circulante	1.586	1.233	25.972	28.392
Não circulante	-	-	16.772	13.887
	1.586	1.233	42.744	42.279

**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

## 16.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

				<b>Controladora</b>
	<b>Tributário</b>	<b>Trabalhista</b>	<b>Cível</b>	<b>Total</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	316	428	3.020	3.764
Provisões	-	59	2.622	2.681
Reversões	(195)	(6)	(864)	(1.065)
Pagamentos	-	(30)	(83)	(113)
<b>Saldo em 31 de março 2023</b>	<b>121</b>	<b>451</b>	<b>4.695</b>	<b>5.267</b>

				<b>Consolidado</b>
	<b>Tributário</b>	<b>Trabalhista</b>	<b>Cível</b>	<b>Total</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	331	6.653	19.214	26.198
Provisões	-	2.081	7.098	9.179
Reversões	(195)	(1.418)	(4.092)	(5.705)
Pagamentos	-	(882)	(976)	(1.858)
<b>Saldo em 31 de março 2023</b>	<b>136</b>	<b>6.434</b>	<b>21.244</b>	<b>27.814</b>

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de março 2023, os valores consolidados são: trabalhista R\$29.449, tributário R\$15.218 e cível R\$326.951. Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

## 17. Patrimônio líquido

### 17.1. Capital social

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





**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Dessa maneira, o capital social da Companhia que é de R\$752.982, totalmente subscrito e integralizado, passa a ser dividido em 150.000.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, resultando em 148.985.192 ações em circulação e 1.014.808 ações em tesouraria.

O capital autorizado na data da divulgação de nossas Informações trimestrais é de R\$1.200.000.

## 17.2. Ações em tesouraria

Durante o período encerrado em 31 de março 2023, não houve transferências de ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanescendo um saldo de 1.871.114 ações do Programa.

Durante o período encerrado em 31 de março 2023, não houve recompra de ações, de maneira que o resultado permaneceu em 148.985.192 ações em circulação e 1.014.808 ações em tesouraria.

	Quantidade de ações	Ações em tesouraria	Total
<b>31 de dezembro de 2021</b>	149.196.408	803.592	150.000.000
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas/cedidas	337.784	(337.784)	-
Recompra de ações	(549.000)	549.000	-
<b>31 de dezembro 2022</b>	148.985.192	1.014.808	150.000.000
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas/cedidas	-	-	-
Recompra de ações	-	-	-
<b>31 de março 2023</b>	148.985.192	1.014.808	150.000.000

O Conselho de Administração aprovou cinco programas de recompra de ações de emissão da própria Companhia entre os anos de 2011 e 2021, objetivando a manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, sem redução do capital social, com o fim de maximizar valor para os acionistas. Foi adquirido o total de 12.769.705 ações, com desembolso de R\$110.416, ao preço médio de R\$8,65 por ação. Em maio de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o cancelamento de 3.398.749 (três milhões, trezentas e noventa e oito mil, setecentas e



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

quarenta e nove) ações ordinárias mantidas em tesouraria. Em dezembro de 2021, foi aprovado, pelo Conselho de Administração da Companhia, a contratação de uma operação de derivativos referenciada em ações da Companhia, o que resultou em 4.000.000 de ações alienadas para a consumação dessa operação e 803.592 ações em tesouraria. O valor total da operação foi de R\$50.760.

### **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 período social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

#### **17.4.2. [Reserva de retenção de lucros](#)**

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

#### **17.4.3. [Distribuição de dividendos](#)**

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

Em 08 de dezembro de 2022, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intermediários, equivalente à quantia de R\$0,70 (setenta centavos de reais) por ação, o que totaliza o montante a ser distribuído de R\$104.287, com pagamento em 09 de janeiro de 2023.



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 17.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para o exercício findo em 31 de março 2023 e 2022 podem ser assim demonstrados:

	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
Lucro do exercício	58.754	27.431
Média ponderada do número de ações	148.985.192	149.254.986
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,39	0,18
Efeito diluidor das opções de compra de ações	1.885.346	685.398
Média ponderada do número de ações (diluída)	150.870.538	149.940.384
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,39	0,18

### 17.6. Participações não controladores

No exercício findo em 31 de março 2023, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$12.524 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$13.511.

Não houveram aquisições de participações junto aos acionistas não controladores.

## 18. Receita líquida

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
Receita bruta de vendas	-	-	558.847	474.798
Receita bruta de serviços	8.307	6.755	19.346	14.176
Receita bruta total	8.307	6.755	578.193	488.974
Ajuste a valor presente	-	-	(4.251)	381
Impostos incidentes sobre vendas	(1.343)	(1.647)	(14.566)	(12.739)
Vendas canceladas	-	(26)	(2.107)	(8.522)
Receita operacional líquida	6.964	5.082	557.269	468.094

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



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

A Companhia reconheceu também como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$3.034 em 31 de março 2023 (R\$1.152 em 31 de março de 2022) 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:

<b>I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas</b>	1.119.249
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
<b>a) Receita de Vendas Contratadas</b>	3.673.875
<b>b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas</b>	2.554.626
<i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>	2.589.845
<i>Distratos - Receitas estornadas</i>	(35.219)
<b>II) Receitas de Indenizações por distratos</b>	692
<b>III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas</b>	681.275
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
<b>a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)</b>	2.239.810
<b>b) Custo de Construção Incorrido</b>	1.580.995
<b>Encargos Financeiros Apropriados</b>	28.845
<b>c) Distratos - Custo de Construção</b>	(22.460)
<b>Distratos - Encargos Financeiros</b>	(342)
<b>Drive CI / CO (sem encargos financeiros)</b>	69,58%
<b>IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque</b>	1.124.884
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
<b>a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)</b>	1.776.133
<b>b) Custo de Construção Incorrido</b>	651.249
<b>Encargos Financeiros Apropriados</b>	2.571
<b>Unidades Vendidas</b>	30.357



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	31/03/2023		31/03/2022	
	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas
Controladora				
Serviços	6.964	(1.775)	5.082	(3.527)
Total Controladora	6.964	(1.775)	5.082	(3.527)
Controladas				
Serviços	9.567	(5.669)	6.096	(7.274)
Incorporação - imóveis concluídos	58.312	(39.157)	87.740	(62.243)
Incorporação - imóveis em construção	482.426	(312.824)	369.176	(227.892)
Total Controladas	550.305	(357.650)	463.012	(297.409)
Total Consolidado	557.269	(359.425)	468.094	(300.936)

**19. Custos e despesas por natureza**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(382)	(559)	(290.823)	(245.080)
Despesas com pessoal	(23.917)	(21.862)	(81.418)	(69.348)
Juros Capitalizados	-	-	(4.554)	(3.310)
Depreciação e amortização	(6.051)	(6.226)	(13.548)	(14.185)
Serviços de terceiros	(3.011)	(1.251)	(6.336)	(3.857)
Energia elétrica, água e telefone	(593)	(586)	(1.351)	(1.366)
Despesas gerais com vendas	(1.190)	(708)	(14.902)	(16.772)
Comissão de vendas	-	-	(22.986)	(23.154)
Provisão para plano de opções de ações	(1.557)	(744)	(1.557)	(744)
Provisão para PLR	(2.117)	(1.245)	(2.120)	(1.248)
Outras despesas	(2.787)	(2.505)	(5.147)	(4.195)
	(41.605)	(35.686)	(444.742)	(383.259)
<b>Classificados como</b>				
Custos dos imóveis vendidos	-	(266)	(351.986)	(292.571)
Custos de serviços prestados	(1.775)	(3.261)	(7.439)	(10.535)
Despesas comerciais	(2.864)	(2.412)	(43.360)	(44.831)
Despesas gerais e administrativas	(36.966)	(29.747)	(41.957)	(35.322)
	(41.605)	(35.686)	(444.742)	(383.259)



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 20. Resultado financeiro

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

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Rendimento de aplicações financeiras	24.443	14.411	27.610	18.514
Ganho <i>hedge accounting</i>	4.678	4.346	4.678	4.346
Atualização monetária e juros contratuais	487	422	2.167	1.175
Receita com derivativos	15.507	12.271	15.507	12.273
	<u>45.115</u>	<u>31.450</u>	<u>49.962</u>	<u>36.308</u>
<b>Despesas financeiras</b>				
Despesas com juros	(36.779)	(38.018)	(39.749)	(40.506)
Despesas bancárias	(163)	(293)	(1.645)	(1.657)
Despesa com venda de carteira (deságio)	-	-	(10.200)	(971)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(9.821)	(6.014)	(9.821)	(6.014)
Juros sobre arrendamento	(793)	(577)	(824)	(614)
Despesas com derivativos	(7.022)	(11.037)	(7.021)	(11.039)
	<u>(54.578)</u>	<u>(55.939)</u>	<u>(69.260)</u>	<u>(60.801)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(9.463)</u>	<u>(24.489)</u>	<u>(19.298)</u>	<u>(24.493)</u>



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 21. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	58.757	26.712	83.600	55.046
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
<b>Despesa estimada com IRPJ e CSLL</b>	19.977	9.082	28.424	18.716
<b>Empresas tributadas pelo Lucro Real</b>				
Adições e Exclusões	8.229	39.054	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(105.380)	(289.413)	-	-
Base de tributação	(38.394)	(222.923)	-	-
<b>Empresas tributadas pelo Lucro Presumido</b>				
Base de tributação	9	-	4.574	3.090
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	3	-	1.594	1.224
Despesa com imposto diferido	-	-	(39)	(173)
<b>Empresas tributadas pelo RET (1%)</b>				
Base de tributação	-	1.139	2.451	1.149
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	-	1	9	1
Despesa com imposto diferido	-	4	2	4
<b>Empresas tributadas pelo RET (4%)</b>				
Base de tributação	-	-	508.780	455.668
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	9.431	7.771
Despesa com imposto diferido	-	-	338	978
Despesa com IRPJ e CSLL do período	3	5	11.335	9.805
<b>Alíquota efetiva</b>	0,01%	0,02%	13,56%	17,55%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 31 de março 2023 e 2022 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

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



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

## 22. Instrumentos financeiros

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

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

### Risco de taxas de juros

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

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

### Risco de liquidez

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

	Consolidado				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de março 2023					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	401.929	355.971	267.466	743.441	1.768.807
Fornecedores (Nota 10)	87.224	9.196	-	-	96.420
Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 10)	6.635	-	-	-	6.635
Derivativos a pagar (Nota 15)	5.730	-	-	-	5.730
Arredamentos (Nota 9.2)	10.878	7.380	7.027	6.377	31.662
Partes relacionadas (Nota 6.1)	32.938	-	-	-	32.938
Credores por imóveis compromissados (Nota 13)	109.832	90.634	59.112	2.193.765	2.453.343
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	49.705	-	-	-	49.705





**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

Em 31 de março 2023, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. Hoje a maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas.

[Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria](#)

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

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativos financeiros					
Custo amortizado		22.013	23.637	756.799	696.137
Contas a receber	4.1	12.820	13.797	738.036	678.185
Contas a receber por alienação de investimentos		501	501	7.630	7630
Outras contas a receber	-	8.692	9.339	11.133	10.322
Valor justo pelo resultado (*)		722.688	872.134	1.099.540	1.204.829
Caixa e bancos	3.1	1.708	1.384	182.217	161.298
Equivalente de caixa	3.1	269.005	451.711	423.735	571.826
Aplicações financeiras	3.2	424.362	401.582	465.975	454.248
Derivativos a receber		27.613	17.457	27.613	17.457
Total dos ativos financeiros		744.701	895.771	1.856.339	1.900.966
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.314.698	1.351.580	1.909.303	1.827.243
Adiantamento por recebimento	14	-	-	49.705	9.823
Empréstimos e financiamentos	9	1.242.006	1.273.125	1.383.714	1.389.826
Fornecedores	-	6.687	10.637	103.055	132.165
Partes relacionadas	6.1	22.293	27.595	32.938	33.348
Outras contas a pagar	15	43.712	40.223	206.654	173.761
Passivo de cessão	15.1	-	-	133.237	88.320
Valor justo por meio de resultado		5.730	178.067	2.459.073	2.510.276
Credores por imóveis compromissados	13	-	169.637	2.453.343	2.501.846
Derivativos a pagar	15	5.730	8.430	5.730	8.430
Passivos financeiros		1.320.428	1.529.647	4.368.376	4.337.519



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

	Controladora			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
<b>Ativos financeiros</b>						
Custo amortizado	22.013	22.013	-	756.799	756.799	-
Contas a receber	12.820	12.820	-	738.036	738.036	-
Contas a receber por alienação de investimentos	501	501	-	7.630	7.630	-
Outras contas a receber	8.692	8.692	-	11.133	11.133	-
Valor justo por meio de resultado	722.688	722.688	-	1.099.540	1.099.540	-
Caixa e bancos	1.708	1.708	-	182.217	182.217	-
Equivalente de caixa	269.005	269.005	-	423.735	423.735	-
Aplicações financeiras	424.362	424.362	-	465.975	465.975	-
Derivativos a receber	27.613	27.613	-	27.613	27.613	-
<b>Total dos ativos financeiros</b>	<b>744.701</b>	<b>744.701</b>	<b>-</b>	<b>1.856.339</b>	<b>1.856.339</b>	<b>-</b>
<b>Passivos financeiros</b>						
Custo amortizado	1.314.698	1.343.791	(29.093)	1.909.303	1.938.431	(29.128)
Adiantamento por recebimento	-	-	-	49.705	49.705	-
Empréstimos e financiamentos	1.242.006	1.271.099	(29.093)	1.383.714	1.412.842	(29.128)
Fornecedores	6.687	6.687	-	103.055	103.055	-
Partes relacionadas	22.293	22.293	-	32.938	32.938	-
Outras contas a pagar	43.712	43.712	-	206.654	206.654	-
Passivo de cessão	-	-	-	133.237	133.237	-
Valor justo por meio de resultado	5.730	5.730	-	2.459.073	2.459.073	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	2.453.343	2.453.343	-
Derivativos a pagar	5.730	5.730	-	5.730	5.730	-
<b>Passivos financeiros</b>	<b>1.320.428</b>	<b>1.349.521</b>	<b>(29.093)</b>	<b>4.368.376</b>	<b>4.397.504</b>	<b>(29.128)</b>



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	Controladora			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	23.637	23.637	-	696.137	696.137	-
Contas a receber	13.797	13.797	-	678.185	678.185	-
Contas a receber por alienação de investimentos	501	501	-	7.630	7.630	-
Outras contas a receber	9.339	9.339	-	10.322	10.322	-
Valor justo por meio de resultado	872.134	872.134	-	1.204.829	1.204.829	-
Caixa e bancos	1.384	1.384	-	161.298	161.298	-
Equivalente de caixa	451.711	451.711	-	571.826	571.826	-
Aplicações financeiras	401.582	401.582	-	454.248	454.248	-
Derivativos a receber	17.457	17.457	-	17.457	17.457	-
Total dos ativos financeiros	895.771	895.771	-	1.900.966	1.900.966	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.351.580	1.378.306	(26.726)	1.826.567	1.853.065	(26.498)
Adiantamento por recebimento	-	-	-	9.823	9.823	-
Empréstimos e financiamentos	1.273.125	1.299.851	(26.726)	1.389.826	1.416.324	(26.498)
Fornecedores	10.637	10.637	-	132.165	132.165	-
Partes relacionadas	27.595	27.595	-	33.348	33.348	-
Outras contas a pagar	40.223	40.223	-	173.085	173.085	-
Passivo de cessão	-	-	-	88.320	88.320	-
Valor justo por meio de resultado	178.067	178.067	-	2.510.276	2.510.276	-
Credores por imóveis compromissados	169.637	169.637	-	2.501.846	2.501.846	-
Derivativos a pagar	8.430	8.430	-	8.430	8.430	-
Passivos financeiros	1.529.647	1.556.373	(26.726)	4.336.843	4.363.341	(26.498)

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



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Hedge de valor Justo</b>	<b>Valor Nocional</b>	<b>Taxas</b>	<b>Valor justo</b>	<b>Ganho (perda) na operação - Resultado</b>
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	200.000	IPCA	212.870	
Operação de SWAP:	<b>Ponta ativa</b>	IPCA	212.870	12.870
	<b>Ponta Passiva</b>	CDI -1,45%	(201.474)	(1.474)
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			11.396 19.964	11.396 19.964

<b>Hedge de valor Justo</b>	<b>Valor Nocional</b>	<b>Taxas</b>	<b>Valor justo</b>	<b>Ganho (perda) na operação - Resultado</b>
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	229.554	IPCA + 4,8444%	167.233	
Operação de SWAP:	<b>Ponta ativa</b>	IPCA + 4,8444%	167.233	(62.321)
	<b>Ponta Passiva</b>	CDI + 1,4522%	(159.420)	70.134
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			7.813 1.624	7.813 1.624

<b>Hedge de valor Justo</b>	<b>Valor Nocional</b>	<b>Taxas</b>	<b>Valor justo</b>	<b>Ganho (perda) na operação - Resultado</b>
Ações DIRR3	16.920	DIRR3+Proventos	22.952	
Operação de SWAP:	<b>Ponta ativa</b>	DIRR3+Proventos	22.952	6.032
	<b>Ponta Passiva</b>	CDI + 1,75%	(20.140)	(3.220)
Posição líquida SWAP			2.812	2.812



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Hedge de valor Justo</b>	<b>Valor Nocional</b>	<b>Taxas</b>	<b>Valor justo</b>	<b>Ganho (perda) na operação – Resultado</b>
Ações DIRR3	16.920	DIRR3+Proventos	22.952	
Operação de SWAP:	<b>Ponta ativa</b> <b>Ponta Passiva</b>	DIRR3+Proventos CDI + 1,75%	22.952 (20.152)	6.032 (3.232)
Posição líquida SWAP			2.800	2.800

<b>Hedge de valor Justo</b>	<b>Valor Nocional</b>	<b>Taxas</b>	<b>Valor justo</b>	<b>Ganho (perda) na operação - Resultado</b>
Ações DIRR3	16.920	DIRR3+Proventos	22.952	
Operação de SWAP:	<b>Ponta ativa</b> <b>Ponta Passiva</b>	DIRR3+Proventos CDI + 1,75%	22.952 (20.159)	6.032 (3.239)
Posição líquida SWAP			2.793	2.793

<b>Hedge de valor Justo</b>	<b>Valor Nocional</b>	<b>Taxas</b>	<b>Valor justo</b>	<b>Ganho (perda) na operação - Resultado</b>
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	300.000	IPCA+6,4899%	306.868	
Operação de SWAP:	<b>Ponta ativa</b> <b>Ponta Passiva</b>	IPCA+6,4899% CDI + 1,22%	306.868 (312.598)	6.868 (12.598)
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			(5.730) 5.978	(5.730) 5.978



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de março 2023 a posição dos contratos de *SWAP* é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP (b)	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	212.870	201.474	11.396	19.964
SWAP (b)	dez/21	IPCA+4,00% / CDI - 0,8900%	dez/24	229.554	167.233	159.420	7.813	1.624
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	mai/23	16.920	22.952	20.140	2.812	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	22.952	20.152	2.800	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	22.952	20.159	2.793	-
SWAP (b)	jul/22	IPCA+6,4899% / CDI + 1,22%	jun/32	300.000	306.868	312.598	(5.730)	5.978

- (a) Derivativos não designados como instrumentos de hedge: Em dezembro de 2021 a companhia realizou a venda de 4.000.000 (quatro milhões) de ações que eram mantidas em tesouraria pelo valor de R\$50.760. Na mesma data a companhia contratou um *SWAP*, onde se comprometeu a pagar CDI +1,75% a.a. em troca da variação do preço de suas ações acrescido dos proventos eventualmente pagos no período de vigência do *SWAP*.
- (b) Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo: Em 31 de março 2023, a Companhia mantém contrato de *SWAP* de taxa de juros com o valor notional de R\$200.000, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+4,8444% a.a. e pague uma taxa de CDI+1,4522% a.a. sobre o valor Notional, com o valor notional de R\$229.554, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+4,0000% a.a. e pague uma taxa de CDI-0,8900% a.a. sobre o valor Notional e, com o valor notional de R\$300.000, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+6,4899% a.a. e pague uma taxa de CDI+1,2200% a.a. sobre o valor Notional.

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

### Análise de sensibilidade

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



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2023, considerando-o como cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, à expectativa que o mercado Financeiro possui para o CDI, para o IPCA, para Poupança e para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

<b>Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais)</b>	<b>Saldo Líquido em 31/03/2023</b>	<b>Queda 50%</b>	<b>Queda 25%</b>	<b>Cenário Provável</b>	<b>Aumento 25%</b>	<b>Aumento 50%</b>
TR	(127.052)	(1.277)	(1.915)	(2.554)	(3.192)	(3.831)
CDI	(532.213)	(36.324)	(54.485)	(72.647)	(90.809)	(108.971)
IPCA	(233.049)	(5.418)	(8.128)	(10.837)	(13.546)	(16.255)
POUP	(13.380)	(413)	(619)	(826)	(1.032)	(1.238)
INCC	<u>(1.270.388)</u>	<u>(42.126)</u>	<u>(63.189)</u>	<u>(84.253)</u>	<u>(105.316)</u>	<u>(126.379)</u>
<b>Total</b>	<b>(2.176.083)</b>					
		-50%	-25%		25%	50%

  

<b>Indexador</b>	<b>Queda 50%</b>	<b>Queda 25%</b>	<b>Cenário Provável</b>	<b>Aumento 25%</b>	<b>Aumento 50%</b>
TR	1,01%	1,51%	2,01%	2,51%	3,02%
CDI	6,83%	10,24%	13,65%	17,06%	20,48%
IPCA	2,33%	3,49%	4,65%	5,81%	6,98%
POUP	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%
INCC	3,32%	4,97%	6,63%	8,29%	9,95%

### 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.



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### Gerenciamento de risco de demanda

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

#### Riscos operacionais

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

#### 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.





**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Empréstimos e financiamentos	1.383.714	1.389.826
(-) Caixa e equivalente de caixa	605.952	733.124
(-) Aplicações financeiras	465.975	454.248
(-) Derivativos	21.883	9.027
Dívida líquida	<u>289.904</u>	<u>193.427</u>
Pagamento de dividendos	104.289	69.964
Recompra de ações	-	5.540
Patrimônio líquido	<u>1.510.991</u>	<u>1.449.695</u>
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	<u>19,19%</u>	<u>13,34%</u>

[Ativos dados em garantia](#)

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativa nºs 8 e 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 31 de março 2023 no montante de R\$17.601 (31 de dezembro de 2022 - R\$17.367) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

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

[Remuneração baseada em ações \(“Programa de Matching”\)](#)

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

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

Para participar do Programa de *Matching* os beneficiários deverão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia, em quantidade e prazo definidos individualmente pelo Conselho de Administração. Para cada ação ordinária da Companhia adquirida pelos beneficiários no âmbito do Programa 1, a Companhia outorgará aos beneficiários duas ações ordinárias da Companhia. Já no âmbito do Programa 2, a Companhia outorgará aos beneficiários cinco ações ordinárias da



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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. Não houve concessão de ações do período de 2023. As quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e período, aprovados pelo Conselho de Administração, estão comentadas a seguir:



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Programa	Ano de Outorga	Prazo para Transferência das Ações	Ações Outorgadas (a)	Outorgas Ativadas	Outorgas Não Ativadas (b)	Outorgas Canceladas (c)	Ações Transferidas (d)	Outorgas Vigentes (a-b-c-d)
1º Matching	2015	4 anos	506.000	444.800	61.200	127.557	317.243	-
1º Matching	2017	4 anos	450.000	363.944	86.056	47.058	316.884	2
2º Matching	2017	4 anos	1.760.000	1.760.000	-	100.000	1.660.000	-
2º Matching	2018	4 anos	360.000	360.000	-	0	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	-	0	30.000	30.000
2º Matching	2020	4 anos	340.000	340.000	-	0	170.000	170.000
1º Matching	2020	4 anos	8.105	8.105	-	106	6.255	1.744
2º Matching	2020	4 anos	55.947	55.947	-	0	46.067	9.880
1º Matching	2020	4 anos	378.000	367.600	10.400	23.150	90.800	253.650
2º Matching	2021	4 anos	26.804	26.804	-	1.250	10.197	15.357
2º Matching	2021	4 anos	26.853	26.703	150	0	17.055	9.648
2º Matching	2022	4 anos	13.107	13.107	-	336	-	12.771
2º Matching	2022	4 anos	13.071	13.071	-	-	5.091	7.980
2º Matching	2022	4 anos	16.262	16.262	-	-	-	16.262
2º Matching	2022	4 anos	75.294	75.294	-	-	-	75.294
1º Matching	2023	4 anos	1.308.000	1.268.528	39.474	-	-	1.268.526
<b>Total</b>			<b>5.703.529</b>	<b>5.506.143</b>	<b>197.388</b>	<b>324.513</b>	<b>3.310.514</b>	<b>1.871.114</b>



**Notas explicativas às informações trimestrais**  
**31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 24. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março 2023, está demonstrada a seguir:

<b>Itens</b>	<b>Tipo de cobertura</b>	<b>Importância segurada</b>
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	3.634.439
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	120.911
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	535.645
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para o processo de licenciamento dos empreendimentos em construção	112.810
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.	58.500
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	60.000
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	10.000



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

## 25. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<b>Atividade de financiamento</b>	-	2.439	5.373	11.831
Financiamento do Direito de Uso	-	2.439	-	2.439
Capitalização de juros	-	-	5.373	9.392
<b>Atividades de investimento</b>	-	2.439	-	4.812
Correção venda de participação societária	-	-	-	2.373
Aquisição de imobilizado - arrendamentos	-	2.439	-	2.439

## 26. Eventos subsequentes

Em 11 de abril de 2023, o conselho de administração aprovou o encerramento do Programa de Recompra de Ações da Companhia anteriormente aprovado em reunião realizada em 27 de dezembro de 2021 e aprovou ainda a abertura de novo Programa de Recompra de Ações da Companhia (“Plano de Recompra”).

A Companhia poderá, nos termos do Plano de Recompra ora aprovado e em atendimento ao disposto no Artigo 8º, IV, da Resolução CVM 77, adquirir até 10% das Ações em Circulação, respeitadas as limitações estabelecidas na Resolução CVM 77. Todas as operações de compra ou venda de ações de emissão da Companhia serão realizadas na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão –, a preço de mercado.

Na hipótese de serem realizadas operações no âmbito do Plano de Recompra, não haverá alterações na composição do controle acionário ou da estrutura administrativa da Companhia.

**Atenção! Esta folha não deverá ser destacada do trabalho! Não a descarte! Ela é essencial para a continuidade do trabalho toda vez que retornar ao DPT.**

**Controle do DPT-BH / Word  
Dados do trabalho**

Cliente	Direcional Engenharia S.A.		
Nº de registro	REDE	Tipo trab/data	IFRS - ITR 31/03/2023
Nome do arquivo	Direcional31032023ITR.docx	Disco/arquivo	REDE
Diretório	F:\Data\Audit\ITR\ Diferencial	Idioma	Port.
<b>DADOS DO DEPARTAMENTO</b>			
Departamento	ABAS		
Sócio	GCS	Secretária	Viviane Macedo
Gerente/Supervisor	Raul Santos	Secretária	Viviane Macedo
<b>CONTROLE DE GRAVAÇÃO DO “POOL”</b>			
Gravação	Alex		
Data/Especific.	03/05/2023		
1ª correção	Alex – 03/05/2023	21ª correção	
2ª correção	Alex – 21/06/2023	22ª correção	
3ª correção		23ª correção	
4ª correção		24ª correção	
5ª correção		25ª correção	
6ª correção		26ª correção	
7ª correção		27ª correção	
8ª correção		28ª correção	
9ª correção		29ª correção	
10ª correção		30ª correção	
11ª correção			
12ª correção			
13ª correção			
14ª correção			
15ª correção			
16ª correção			
17ª correção			
18ª correção			
19ª correção			
20ª correção			