

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

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

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	16
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	19
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	20
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	24
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	25
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	26
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	27
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	36
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	137
--	-----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	140
---	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	141
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	142
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	150.000.000
Preferenciais	0
Total	150.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.014.808
Preferenciais	0
Total	1.014.808

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	2.980.107	2.619.266	2.437.251
1.01	Ativo Circulante	1.106.808	907.420	789.752
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	453.095	287.215	416.630
1.01.02	Aplicações Financeiras	401.582	323.337	194.246
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	401.582	323.337	194.246
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	401.582	323.337	194.246
1.01.03	Contas a Receber	12.810	11.340	6.540
1.01.03.01	Clientes	12.810	11.340	6.540
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	3.077	4.215	3.499
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	9.733	7.125	3.041
1.01.04	Estoques	181	181	1.369
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	181	181	1.369
1.01.06	Tributos a Recuperar	14.649	12.228	11.051
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	14.649	12.228	11.051
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	224.491	273.119	159.916
1.01.08.03	Outros	224.491	273.119	159.916
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	113.852	132.735	47.417
1.01.08.03.02	Outros créditos	110.138	130.126	72.499
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de quotas	501	10.258	40.000
1.02	Ativo Não Circulante	1.873.299	1.711.846	1.647.499
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	218.046	128.513	122.975
1.02.01.04	Contas a Receber	987	1.026	31.450
1.02.01.04.01	Clientes	987	1.026	765
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	0	0	30.685
1.02.01.05	Estoques	169.821	97.322	72.457
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	169.821	97.322	72.457
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	47.238	30.165	19.068
1.02.01.10.03	Créditos diversos	36.725	21.247	10.004
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	10.513	8.918	9.064

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.02	Investimentos	1.538.553	1.498.007	1.448.953
1.02.02.01	Participações Societárias	1.538.553	1.498.007	1.448.953
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.448.884	1.435.696	1.376.374
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	89.669	62.311	72.579
1.02.03	Imobilizado	97.239	68.011	62.583
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	97.239	68.011	62.583
1.02.04	Intangível	19.461	17.315	12.988
1.02.04.01	Intangíveis	19.461	17.315	12.988

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	2.980.107	2.619.266	2.437.251
2.01	Passivo Circulante	529.681	199.153	288.210
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	18.835	12.649	9.637
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	18.835	12.649	9.637
2.01.02	Fornecedores	10.446	8.337	5.615
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	10.446	8.337	5.615
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.565	1.480	663
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.565	1.480	663
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	1.565	1.480	663
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	319.095	134.697	226.555
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	308.408	125.358	217.365
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	308.408	125.358	217.365
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	10.687	9.339	9.190
2.01.05	Outras Obrigações	178.507	39.732	42.053
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	27.595	10.741	14.605
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	27.595	10.741	14.605
2.01.05.02	Outros	150.912	28.991	27.448
2.01.05.02.04	Contas a pagar	46.625	28.991	25.086
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	0	0	2.362
2.01.05.02.07	Dividendos propostos	104.287	0	0
2.01.06	Provisões	1.233	2.258	3.687
2.01.06.02	Outras Provisões	1.233	2.258	3.687
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.233	2.258	3.687
2.02	Passivo Não Circulante	1.160.445	1.141.242	930.834
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	984.445	1.036.986	826.950
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	964.717	1.012.001	797.751
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	964.717	1.012.001	797.751
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	19.728	24.985	29.199
2.02.02	Outras Obrigações	172.236	100.201	98.962

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	18.246
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0	18.246
2.02.02.02	Outros	172.236	100.201	80.716
2.02.02.02.03	Contas a pagar	2.028	2.028	8.844
2.02.02.02.04	Credores por imóveis compromissados	169.637	70.877	69.577
2.02.02.02.05	Adiantamento de Clientes	380	27.086	380
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	191	210	1.915
2.02.03	Tributos Diferidos	0	0	36
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0	36
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	0	0	36
2.02.04	Provisões	3.764	4.055	4.886
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.764	4.055	4.329
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	316	0	0
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	428	1.771	2.583
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	3.020	2.284	1.746
2.02.04.02	Outras Provisões	0	0	557
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	0	557
2.03	Patrimônio Líquido	1.289.981	1.278.871	1.218.207
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	170.454	172.589	160.405
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.513	2.259	4.050
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-9.749	-7.360	-52.129
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690	208.484
2.03.04	Reservas de Lucros	398.425	383.147	323.843
2.03.04.01	Reserva Legal	52.448	42.947	35.617
2.03.04.02	Reserva Estatutária	345.977	340.200	288.226
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-31.880	-29.847	-19.023

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	20.883	40.264	41.951
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-14.109	-11.736	-20.572
3.03	Resultado Bruto	6.774	28.528	21.379
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	258.835	187.675	116.691
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.479	-4.779	-2.604
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-128.136	-112.482	-102.202
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	168.298	169.269	50.033
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-137.610	-140.845	-52.574
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	363.762	276.512	224.038
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	265.609	216.203	138.070
3.06	Resultado Financeiro	-75.573	-69.563	-32.887
3.06.01	Receitas Financeiras	175.017	70.841	38.687
3.06.02	Despesas Financeiras	-250.590	-140.404	-71.574
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	190.036	146.640	105.183
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-16	-37	-215
3.08.01	Corrente	0	-16	-112
3.08.02	Diferido	-16	-21	-103
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	190.020	146.603	104.968
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	190.020	146.603	104.968
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,27	1,01	0,71
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,27	1	0,7

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	190.020	146.603	104.968
4.03	Resultado Abrangente do Período	190.020	146.603	104.968

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-21.627	-83.731	-112.197
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-67.883	-32.934	-76.990
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL	190.036	146.640	105.183
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	22.287	22.574	14.879
6.01.01.03	Resultado de equivalencia patrimonial	-363.762	-276.512	-224.038
6.01.01.04	Provisão para garantia	1.388	580	482
6.01.01.05	Juros/encargos s/financiamentos	152.050	107.393	51.608
6.01.01.06	Provisão p/riscos tributarios, trabalhistas e civeis	4.053	898	2.964
6.01.01.10	Provisão p/plano de opções de ações	2.914	3.284	1.883
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	9.999	7.125	207
6.01.01.15	Alienação de Investimentos	-73.313	-30.734	-40.586
6.01.01.16	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.930	2.294	2.609
6.01.01.18	Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	0	1.097	7.819
6.01.01.19	Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	0	-330	0
6.01.01.20	Hedge accounting - Valor Justo	-15.465	-17.243	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	46.267	-50.782	-35.071
6.01.02.01	Contas a receber	-1.431	-5.061	-3.793
6.01.02.02	Estoques	-445	4.305	3.371
6.01.02.03	Créditos diversos	22.889	-68.870	-20.847
6.01.02.04	Partes relacionadas	57.523	76.771	9.448
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-2.421	-1.177	3.701
6.01.02.07	Fornecedores	-12.752	-12.103	-9.807
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	-3.813	-4.113	-3.341
6.01.02.09	Obrigações tributárias	80	759	66
6.01.02.10	Contas a pagar	17.634	87	-8.615
6.01.02.11	Partes relacionadas	16.854	-22.110	18.518
6.01.02.12	Credores por imóveis compromissados	0	0	-3.600
6.01.02.13	Depósitos judiciais	-1.595	146	-152
6.01.02.14	Receita de aplicações financeiras	-39.499	-13.316	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	0	-2.362	-16.891
6.01.02.16	Garantia de obra	-2.413	-2.566	-2.166
6.01.02.17	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-4.344	-1.172	-963
6.01.03	Outros	-11	-15	-136
6.01.03.01	IRPJ e CSLL	-11	-15	-136
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	284.555	41.307	174.858
6.02.01	Acréscimos de investimento (SCPs e SPEs)	-166.256	-153.990	-110.952
6.02.02	Acréscimos de imobilizado	-31.169	-897	-1.091
6.02.03	Acréscimo de intangível	-14.239	-13.194	-10.084
6.02.04	Dividendos recebidos	368.756	112.492	323.083
6.02.05	Aplicações Financeiras	-38.746	-115.775	-34.026
6.02.06	Venda de participações societárias	166.209	215.183	11.123
6.02.07	Imobilizado arrendado	0	-2.512	-3.195
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-97.048	-86.991	16.902
6.03.02	Alienação de ações em tesouraria	0	50.715	0
6.03.03	Dividendos pagos	-69.964	-100.147	-120.364
6.03.05	Juros pagos	-101.448	-53.466	-36.264
6.03.06	Pagamento de custos de estruturação de dividas	-15.618	0	0
6.03.07	Aumento / Redução de capital por não controladores	-2.033	-10.824	-344
6.03.09	Ingressos dos empréstimos	300.000	294.165	489.078
6.03.10	Amortizações dos empréstimos	-194.167	-229.110	-285.486
6.03.11	Ingresso de financiamento por arrendamento	0	2.512	3.180
6.03.12	Juros pagos sobre arrendamento	-772	-713	-452
6.03.13	Recompra de Ações	-5.540	-31.965	-23.939
6.03.14	Amortização do financiamento por arrendamento	-7.506	-8.158	-8.507
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	165.880	-129.415	79.563
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	287.215	416.630	337.067
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	453.095	287.215	416.630

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	142.742	383.147	0	0	1.278.871
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	142.742	383.147	0	0	1.278.871
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.168	-174.251	-491	0	-178.910
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.914	0	0	0	2.914
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.540	0	0	0	-5.540
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	491	0	-491	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-174.251	0	0	-174.251
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	-2.033	0	0	0	-2.033
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	190.020	0	190.020
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	190.020	0	190.020
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	189.529	-189.529	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	189.529	-189.529	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	141.382	323.843	0	0	1.218.207
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	141.382	323.843	0	0	1.218.207
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.360	-100.147	12.848	0	-85.939
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.284	0	0	0	3.284
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-28.967	0	0	0	-28.967
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	37.867	0	12.848	0	50.715
5.04.06	Dividendos	0	0	-100.147	0	0	-100.147
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	-10.824	0	0	0	-10.824
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	146.603	0	146.603
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	146.603	0	146.603
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	159.451	-159.451	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	159.451	-159.451	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	142.742	383.147	0	0	1.278.871

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	163.680	340.265	0	0	1.256.927
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	163.680	340.265	0	0	1.256.927
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-22.298	-120.466	0	0	-142.764
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.883	0	0	0	1.883
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	102	-102	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-120.364	0	0	-120.364
5.04.08	Transações com acionistas nãocontroladores	0	-344	0	0	0	-344
5.04.10	Recompra de Ações	0	-23.939	0	0	0	-23.939
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	104.044	0	104.044
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	104.968	0	104.968
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	-924	0	-924
5.05.03.02	Ajuste de anos anteriores	0	0	0	-924	0	-924
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	104.044	-104.044	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	104.044	-104.044	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	141.382	323.843	0	0	1.218.207

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	62.569	74.341	45.479
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	31.881	45.917	48.020
7.01.02	Outras Receitas	30.688	28.424	-2.541
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-30.110	-32.055	-40.826
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-3.537	-7.664	-17.454
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.141	-9.281	-13.008
7.02.04	Outros	-16.432	-15.110	-10.364
7.03	Valor Adicionado Bruto	32.459	42.286	4.653
7.04	Retenções	-22.287	-22.574	-14.879
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-22.287	-22.574	-14.879
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	10.172	19.712	-10.226
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	538.779	347.353	262.725
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	363.762	276.512	224.038
7.06.02	Receitas Financeiras	175.017	70.841	38.687
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	548.951	367.065	252.499
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	548.951	367.065	252.499
7.08.01	Pessoal	97.327	74.362	69.674
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	11.014	5.689	6.283
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	250.590	140.411	71.574
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	190.020	146.603	104.968
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	190.020	146.603	104.968

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	6.489.415	5.655.296	5.092.284
1.01	Ativo Circulante	2.777.103	2.832.036	2.657.226
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	733.124	723.954	731.569
1.01.02	Aplicações Financeiras	454.248	325.206	195.360
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	454.248	325.206	195.360
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	454.248	325.206	195.360
1.01.03	Contas a Receber	363.372	231.761	246.717
1.01.03.01	Clientes	363.372	231.761	246.717
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	342.846	214.346	231.643
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	17.563	15.289	13.650
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	2.963	2.126	1.424
1.01.04	Estoques	960.135	1.239.177	1.270.816
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	211.127	492.280	455.560
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	62.138	77.447	109.857
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	686.870	669.450	705.399
1.01.06	Tributos a Recuperar	23.122	24.462	21.185
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	23.122	24.462	21.185
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	243.102	287.476	191.579
1.01.08.03	Outros	243.102	287.476	191.579
1.01.08.03.01	Créditos diversos	178.050	187.675	104.216
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	64.551	82.261	37.363
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	501	17.540	50.000
1.02	Ativo Não Circulante	3.712.312	2.823.260	2.435.058
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.407.532	2.587.211	2.258.264
1.02.01.04	Contas a Receber	321.942	244.585	159.412
1.02.01.04.01	Clientes	314.813	244.585	128.727
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	7.129	0	30.685
1.02.01.05	Estoques	3.018.121	2.303.436	2.071.074
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	3.018.121	2.303.436	2.071.074

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	1.636	1.636
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	0	1.636	1.636
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	67.469	37.554	26.142
1.02.01.10.03	Créditos diversos	43.662	21.457	10.214
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	17.367	16.097	15.928
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	6.440	0	0
1.02.02	Investimentos	143.717	117.961	73.045
1.02.02.01	Participações Societárias	143.717	117.961	73.045
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	143.717	117.961	73.045
1.02.03	Imobilizado	140.115	99.075	89.594
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	113.959	67.820	52.628
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	26.156	31.255	36.966
1.02.04	Intangível	20.948	19.013	14.155
1.02.04.01	Intangíveis	20.948	19.013	14.155

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	6.489.415	5.655.296	5.092.284
2.01	Passivo Circulante	918.216	496.841	572.132
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	39.233	31.827	28.253
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	39.233	31.827	28.253
2.01.02	Fornecedores	122.694	92.054	90.086
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	122.694	92.054	90.086
2.01.02.01.01	Fornecedores	112.474	77.052	56.346
2.01.02.01.02	Fornecedores - Risco Sacado	10.220	15.002	33.740
2.01.03	Obrigações Fiscais	28.690	25.094	25.227
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	28.690	25.094	25.227
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	18.129	18.088	19.278
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	1.923	1.034	305
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	8.638	5.972	5.644
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	321.046	137.293	228.948
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	309.722	127.205	219.061
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	309.722	127.205	219.061
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	11.324	10.088	9.887
2.01.05	Outras Obrigações	378.161	182.430	172.241
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	33.348	14.600	23.022
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	33.348	14.600	23.022
2.01.05.02	Outros	344.813	167.830	149.219
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	28.540	14.705	22.249
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	113.361	62.779	77.434
2.01.05.02.06	Contas a pagar	84.799	90.346	49.536
2.01.05.02.07	Passivo de Cessão	13.826	0	0
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	104.287	0	0
2.01.06	Provisões	28.392	28.143	27.377
2.01.06.02	Outras Provisões	28.392	28.143	27.377
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	28.392	28.143	27.377

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02	Passivo Não Circulante	4.121.504	3.723.998	3.189.279
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.099.925	1.139.326	841.786
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.080.104	1.114.197	812.107
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.080.104	1.114.197	812.107
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	19.821	25.129	29.679
2.02.02	Outras Obrigações	2.968.757	2.538.912	2.303.227
2.02.02.02	Outros	2.968.757	2.538.912	2.303.227
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	2.388.485	2.060.218	1.878.215
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	398.915	375.344	372.800
2.02.02.02.05	Contas a pagar	97.392	97.392	34.844
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	9.471	5.958	17.368
2.02.02.02.07	Passivo de Cessão	74.494	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	12.737	9.701	3.594
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	12.737	9.701	3.594
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	12.737	9.701	3.594
2.02.04	Provisões	40.085	36.059	40.672
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	26.198	24.008	29.142
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	331	102	112
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.653	7.508	11.501
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	19.214	16.398	17.529
2.02.04.02	Outras Provisões	13.887	12.051	11.530
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	13.887	12.051	11.530
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.449.695	1.434.457	1.330.873
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	170.454	172.589	160.405
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.513	2.259	4.050
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-9.749	-7.360	-52.129
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690	208.484
2.03.04	Reservas de Lucros	398.425	383.147	323.843

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.03.04.01	Reserva Legal	52.448	42.947	35.617
2.03.04.02	Reserva Estatutária	345.977	340.200	288.226
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-31.880	-29.847	-19.023
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	159.714	155.586	112.666

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.162.616	1.776.380	1.500.723
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.428.891	-1.146.299	-987.413
3.03	Resultado Bruto	733.725	630.081	513.310
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-358.312	-324.241	-301.225
3.04.01	Despesas com Vendas	-203.082	-190.902	-158.044
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-151.631	-132.511	-115.572
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	205.274	241.693	65.114
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-230.631	-260.080	-96.168
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	21.758	17.559	3.445
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	375.413	305.840	212.085
3.06	Resultado Financeiro	-73.878	-76.715	-39.967
3.06.01	Receitas Financeiras	195.489	80.632	44.116
3.06.02	Despesas Financeiras	-269.367	-157.347	-84.083
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	301.535	229.125	172.118
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-45.846	-35.563	-31.110
3.08.01	Corrente	-42.043	-33.784	-32.077
3.08.02	Diferido	-3.803	-1.779	967
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	255.689	193.562	141.008
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	255.689	193.562	141.008
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	190.020	146.603	104.968
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	65.669	46.959	36.040
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,27	1,01	0,71
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,27	1	0,7

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	255.689	193.562	141.008
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	255.689	193.562	141.008
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	190.020	146.603	104.968
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	65.669	46.959	36.040

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	220.357	90.004	285.348
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	393.629	371.005	274.031
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL	301.535	229.125	172.118
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	53.425	51.287	41.445
6.01.01.03	Resultado de equivalencia patrimonial	-21.758	-17.559	-3.445
6.01.01.04	Provisão para garantia	15.926	25.217	22.428
6.01.01.05	Juros s/encargos e financiamentos	163.862	115.759	63.367
6.01.01.06	Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e civéis	17.890	5.839	5.732
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-28.781	-18.930	-10.266
6.01.01.08	Varição Cambial sobre empréstimos e financiamentos	0	1.097	7.819
6.01.01.09	Ajuste a valor presente s/contas a receber	17.599	10.039	2.133
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	2.914	3.284	1.883
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	11.042	7.879	207
6.01.01.13	Hedge accounting - Valor Justo	-15.465	-17.243	0
6.01.01.14	Provisão para perdas de contas a receber	4.029	8.506	-302
6.01.01.15	Alienação de Investimentos	-83.353	-21.174	-40.572
6.01.01.16	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.979	2.356	2.647
6.01.01.17	Receita de aplicações financeiras	-44.959	-13.606	0
6.01.01.18	Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	117	-541	3.597
6.01.01.19	Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-2.373	-330	0
6.01.01.20	Provisão para perdas sobre partes relacionadas	0	0	5.240
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-135.944	-248.035	41.168
6.01.02.01	Contas a receber	-223.467	-119.447	67.245
6.01.02.02	Estoques	249.188	176.187	148.088
6.01.02.03	Créditos diversos	-11.740	-100.667	-22.411
6.01.02.04	Partes relacionadas	23.747	-35.509	5.380
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-5.100	-3.277	3.375
6.01.02.07	Fornecedores e Risco Sacado	7.765	-34.890	29.559
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	-3.636	-4.305	-2.594

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01.02.09	Obrigações tributárias	-1.886	3.377	670
6.01.02.10	Credores por imóveis compromissados	-237.683	-184.698	-171.986
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	-3.166	-7.668	-12.962
6.01.02.12	Contas a pagar	-6.223	106.356	21.962
6.01.02.13	Partes relacionadas	18.748	-8.422	4.255
6.01.02.14	Depósitos judiciais	-1.270	-169	544
6.01.02.15	Passivo de Cessão	88.320	0	0
6.01.02.16	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-15.700	-10.973	-10.337
6.01.02.17	Garantia de obra	-13.841	-23.930	-19.620
6.01.03	Outros	-37.328	-32.966	-29.851
6.01.03.01	IRPJ e CSLL	-37.328	-32.966	-29.851
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-49.134	-87.341	-30.684
6.02.01	Acréscimo de investimentos (SCPs e SPEs)	-116.872	-221.591	-22.589
6.02.02	Acréscimo de imobilizado	-39.351	-11.681	-7.384
6.02.03	Acréscimo de intangível	-17.337	-14.202	-10.640
6.02.04	Dividendos recebidos	8.493	11.451	1.874
6.02.05	Aplicações financeiras	-84.083	-116.240	227
6.02.06	Venda de participações societária	200.016	267.432	12.123
6.02.07	Imobilizado arrendado	0	-2.510	-4.295
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-162.053	-10.278	-56.890
6.03.02	Alienação de ações em tesouraria	0	50.715	0
6.03.03	Dividendos pagos	-69.964	-100.147	-120.364
6.03.04	Ingressos e amortização de empréstimos	113.483	152.795	168.258
6.03.05	Juros pagos	-113.420	-60.108	-39.696
6.03.06	Pagamento de custos de estruturação da dívida	-15.618	0	0
6.03.07	Aumento / Redução de capital por não controladores	-62.504	-14.863	-36.135
6.03.08	Ingresso de financiamento por arrendamento	0	2.510	4.155
6.03.09	Recompra de Ações	-5.540	-31.965	-23.939
6.03.10	Amortização do financiamento por arrendamento	-7.718	-8.502	-8.717

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.03.12	Juros pagos sobre arrendamento	-772	-713	-452
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	9.170	-7.615	197.774
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	723.954	731.569	533.795
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	733.124	723.954	731.569

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	142.742	383.147	0	0	1.278.871	155.586	1.434.457
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	142.742	383.147	0	0	1.278.871	155.586	1.434.457
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.168	-174.251	-491	0	-178.910	-61.541	-240.451
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.914	0	0	0	2.914	0	2.914
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.540	0	0	0	-5.540	0	-5.540
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	491	0	-491	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-174.251	0	0	-174.251	0	-174.251
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	-2.033	0	0	0	-2.033	0	-2.033
5.04.09	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-61.541	-61.541
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	190.020	0	190.020	65.669	255.689
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	190.020	0	190.020	65.669	255.689
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	189.529	-189.529	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	189.529	-189.529	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981	159.714	1.449.695

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	141.382	323.843	0	0	1.218.207	112.666	1.330.873
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	141.382	323.843	0	0	1.218.207	112.666	1.330.873
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.360	-100.147	12.848	0	-85.939	-4.039	-89.978
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.284	0	0	0	3.284	0	3.284
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-28.967	0	0	0	-28.967	0	-28.967
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	37.867	0	12.848	0	50.715	0	50.715
5.04.06	Dividendos	0	0	-100.147	0	0	-100.147	0	-100.147
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	-10.824	0	0	0	-10.824	0	-10.824
5.04.09	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-4.039	-4.039
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	146.603	0	146.603	46.959	193.562
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	146.603	0	146.603	46.959	193.562
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	159.451	-159.451	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	159.451	-159.451	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	142.742	383.147	0	0	1.278.871	155.586	1.434.457

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	163.680	340.265	0	0	1.256.927	112.417	1.369.344
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	163.680	340.265	0	0	1.256.927	112.417	1.369.344
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-22.298	-120.466	0	0	-142.764	-35.791	-178.555
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.883	0	0	0	1.883	0	1.883
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	102	-102	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-120.364	0	0	-120.364	0	-120.364
5.04.08	Transações com acionistas nãocontroladores	0	-344	0	0	0	-344	0	-344
5.04.10	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-35.791	-35.791
5.04.11	Recompra de Ações	0	-23.939	0	0	0	-23.939	0	-23.939
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	104.044	0	104.044	36.040	140.084
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	104.968	0	104.968	36.040	141.008
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	-924	0	-924	0	-924
5.05.03.02	Ajuste de anos anteriores	0	0	0	-924	0	-924	0	-924
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	104.044	-104.044	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	104.044	-104.044	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	141.382	323.843	0	0	1.218.207	112.666	1.330.873

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	2.233.561	1.885.535	1.605.532
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.262.957	1.924.099	1.649.500
7.01.02	Outras Receitas	-25.357	-18.387	-31.054
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-4.039	-20.177	-12.914
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.386.509	-1.151.233	-973.057
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.150.190	-924.105	-783.554
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-25.276	-23.269	-21.857
7.02.04	Outros	-211.043	-203.859	-167.646
7.03	Valor Adicionado Bruto	847.052	734.302	632.475
7.04	Retenções	-53.425	-51.287	-41.445
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-53.425	-51.287	-41.445
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	793.627	683.015	591.030
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	217.247	98.191	47.561
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	21.758	17.559	3.445
7.06.02	Receitas Financeiras	195.489	80.632	44.116
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.010.874	781.206	638.591
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.010.874	781.206	638.591
7.08.01	Pessoal	307.279	246.086	226.513
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	142.148	163.105	166.973
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	305.758	178.453	104.097
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	255.689	193.562	141.008
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	190.020	146.603	104.968
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	65.669	46.959	36.040



A **Direcional Engenharia S.A.**, uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão e atuação em diversas regiões do território Nacional, reapresenta seus resultados operacionais e financeiros referentes aos exercícios de 2022, 2021 e 2020. Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas (“VGV”) demonstra o valor consolidado (100%). As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com imensa satisfação que apresentamos, nas próximas páginas, os resultados referentes ao ano de 2022. Encerramos o exercício com a confiança necessária para entrarmos em 2023 em ritmo acelerado e com uma visão otimista em relação aos objetivos que traçamos para esse próximo ciclo.

Levando-se em consideração as perspectivas para o segmento de habitação econômica e mais especificamente o Programa Minha Casa, Minha Vida, novas conjunturas se apresentam no ano que se inicia e, com elas, inúmeras novas possibilidades para extrairmos o máximo de valor das oportunidades que aparecem adiante. Com algumas melhorias no programa habitacional do governo – que a partir de 2023, volta a se chamar Minha Casa, Minha Vida – ainda a serem amplamente implementadas, além dos novos anúncios que devem impactar o setor da construção civil, acreditamos estar bem posicionados para fazermos mais um ano de grandes conquistas.

Quando encerramos o exercício de 2021, trouxemos como mensagem o fato de que havíamos conseguido transformar um período extremamente complexo no melhor ano de nossa história até então. Hoje, exatamente um ano depois, a despeito de todos os novos desafios que se apresentaram, local e globalmente, temos o imenso orgulho de afirmar que, em 2022, fomos além, superando todos os principais números que havíamos alcançado no ano anterior.

O Valor Geral de Vendas (VGV) lançado em 2022 totalizou R\$ 3,6 bilhões, crescendo 16% ano contra ano. Foi o maior patamar registrado pelo Grupo Direcional desde a sua fundação. O número representa mais de 14,5 mil unidades distribuídas em todas as praças em que operamos.

No mesmo sentido, 2022 marcou o maior volume de vendas líquidas da história da Companhia: R\$ 3,0 bilhões, um crescimento de 23% em relação ao ano anterior. Esse sucesso comercial foi observado tanto na marca Direcional, quanto na Riva, ambas apresentando crescimento de dois dígitos. Com isso, são ao todo mais de 13 mil famílias de baixa e média renda que adquiriram a casa própria, confiando na assertividade e qualidade dos nossos produtos.

A melhoria contínua e o sucesso da operação têm ditado nosso desempenho ano após ano. A evolução dos lançamentos e vendas mostra o significativo crescimento médio anual observado no entre 2016 e 2022: +28% ao ano em termos de VGV lançado e +35% ao ano em termos de VGV líquido contratado nesse período.

Ao longo do 4º trimestre de 2022, houve a incidência de dois eventos de grande relevância para o país: (i) as eleições presidenciais, que opuseram dois representantes de lados completamente distintos do espectro político nacional; e (ii) a Copa do Mundo de futebol masculino, que gera grande mobilização por parte da população brasileira. Nesse cenário, identificamos que o andamento desses dois eventos, bem como a sua concentração em um mesmo trimestre, exerceu influência na dinâmica do mercado consumidor e, como consequência, impactou também o desempenho de vendas e receita nesse trimestre em específico. A despeito disso, registramos, no acumulado de 2022, os maiores níveis de Receita Bruta e Líquida de nossa história: R\$ 2,3 bilhões de Receita Bruta e R\$ 2,2 bilhões de Receita Líquida.

Como de costume, a Margem Bruta Ajustada¹ do Grupo Direcional manteve-se em um patamar extremamente resiliente durante todo o ano e encerrou o exercício em 35,6%, ainda que com a pressão inflacionária que vigorou em boa parte do ano, agravada ainda mais com os desdobramentos da guerra na Ucrânia.

As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 152 milhões no acumulado do ano. Apesar do crescimento nominal na comparação com o observado em 2021, conseguimos diluir a representatividade da linha sobre a Receita Bruta para 6,7%. De maneira análoga, as Despesas Comerciais totalizaram R\$ 203 milhões em 2022, apresentando acréscimo nominal frente ao número de 2021, porém, tendo a representatividade diluída em relação à Receita Bruta de Incorporação para 9,2% no período. Desse modo, evidenciamos o grande trabalho que vem sendo feito para tornar a operação cada vez mais eficiente, buscando



capturar o ganho de escala que o modelo de negócios do Grupo Direcional permite, e crescendo a receita em um ritmo superior ao crescimento das principais despesas.

No decorrer do último trimestre do ano, realizamos a venda de participações em algumas SPEs, tendo como objetivo a captura de valor para nosso acionista, principalmente pela geração de caixa, com a redução de caixa empregado em projetos cujos terrenos haviam sido pagos em dinheiro. Adicionalmente, o caixa gerado permitiu a distribuição de dividendos em montante equivalente a R\$ 104 milhões durante o trimestre, mantendo a Direcional como uma das melhores pagadoras de dividendos da B3, sem que houvesse impacto em sua capacidade de crescimento e com manutenção de baixo nível de alavancagem. Vale ressaltar que a operação de venda de participação impactou de forma não recorrente o resultado do período conforme descrito no tópico de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

O EBITDA Ajustado² da Direcional atingiu R\$ 429 milhões no ano, montante 20% superior ao que havia sido registrado um ano antes. Também nessa métrica trata-se do maior patamar já alcançado por nós em toda a história. A Margem EBITDA Ajustada² foi de 19,8% no período.

Desse modo, encerramos o ano de 2022 com um Lucro Líquido de R\$ 190 milhões, representando um crescimento de 30% em comparação a 2021. A Margem Líquida do ano foi de 9,6%, um ganho de 170bps sobre a margem reportada no ano anterior. É válido ressaltar que o Lucro Líquido Ajustado², sem os impactos considerados não recorrentes, totalizou o valor de R\$ 222 milhões no ano de 2022, sendo ajustado por (i) resultado líquido negativo de R\$ 32 milhões em virtude do impacto por revisão dos 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, conforme detalhado na nota explicativa “2.1 Reapresentação das informações contábeis” parte desta divulgação de resultados. Assim, o **ROE LTM Ajustado² atingiu o patamar de 17%.**

Encerramos o ano com geração de caixa de R\$ 78 milhões. Associado a isso, com o objetivo de manter nossa estrutura de capital sempre confortável para aproveitarmos com segurança e responsabilidade as oportunidades de mercado, buscamos manter nossa dívida líquida historicamente em patamares conservadores. Ao final do exercício de 2022, a dívida líquida da Companhia ficou em R\$ 202 milhões, com índice de alavancagem (dado pela Dívida Líquida Ajustada³ sobre o Patrimônio Líquido) de 12,9%.

Uma estrutura de capital bem equilibrada e uma visão sempre voltada para a rentabilidade dos nossos acionistas, nos permitem figurar historicamente como um dos maiores destaques da bolsa brasileira no que se refere a retorno de capital. Nesse sentido, além do pagamento de R\$ 70 milhões em dividendos intermediários (R\$ 0,47 por ação) realizado em julho, anunciamos, no mês de dezembro, mais uma distribuição, dessa vez no valor de R\$ 0,70 por ação, perfazendo a quantia de R\$ 104 milhões, totalizando expressivos R\$ 174 milhões em dividendos distribuídos em 2022.

Nossa atuação no ramo da construção civil, ao longo de mais de quatro décadas, sempre foi fundamentada no propósito de sermos um importante agente de transformação e desenvolvimento social do nosso entorno e das diversas regiões nas quais estamos presentes. Em 2022, tivemos a alegria de colher os frutos de uma iniciativa que começamos a semear há bastante tempo: a publicação do 1º Relatório Anual de Sustentabilidade do Grupo Direcional. Elaborado com a contribuição de um grande número de colaboradores e áreas diversas dentro da Companhia, e em conformidade com as normas GRI (*Global Reporting Initiative*) – opção Essencial, nesse relatório, contamos um pouco mais sobre nós, nossas ações e nossa visão acerca da agenda ESG, sempre levando em consideração nosso compromisso com a transparência e a comunicação direta com todos os nossos *stakeholders*, que também foram fundamentais para criação do material. Com a certeza de que essa é uma agenda em contínua evolução e de que o percurso a ser trilhado é uma caminhada longa, convidamos todos a conhecer o nosso relatório e as principais ações e destaques do Grupo no âmbito da sustentabilidade, considerando o ano de 2021 (saiba mais em ri.direcional.com.br/a-companhia/sustentabilidade). E seguimos trabalhando com muita energia e engajamento na confecção do relatório que trará um olhar sobre nossas práticas referentes ao ano de 2022.

Chegamos ao final de mais um ano com a certeza de que entregamos números bastante positivos, que refletem uma boa assertividade de nossas decisões e que evidenciam que estamos em condições favoráveis para explorar as próximas oportunidades, sempre procurando captar valor para o nosso negócio. Agradecemos aqui a cada colaborador que não mediu esforços para elevar o Grupo Direcional ao patamar atual, preparando o terreno para entregarmos um 2023 ainda mais brilhante.

Muito obrigado,



Administração Direcional Engenharia S/A

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

2 - Ajuste excluindo resultado não recorrente nas rubricas de "Outras Receitas e Despesas Operacionais" e "Resultado Financeiro".

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

LANÇAMENTOS

No ano de 2022, o volume total de lançamentos realizados pela Companhia atingiu a marca de R\$ 3,6 bilhões (3,1 bilhões % Companhia), estabelecendo um crescimento de 16% sobre o ano de 2021. Dessa maneira, a Direcional registrou o maior patamar de sua história nessa métrica.

Lançamentos	2022	2021	Δ %
 VGV Lançado - 100% (R\$ milhões) 	 3.636,2 	 3.138,0 	 15,9%
Direcional	2.235,6	1.845,2	21,2%
Riva	1.400,6	1.292,8	8,3%
 VGV Lançado - % Companhia (R\$ milhões) 	 3.123,7 	 2.677,6 	 16,7%
Direcional	2.029,7	1.597,8	27,0%
Riva	1.094,0	1.079,8	1,3%
 Unidades Lançadas 	 14.525 	 13.534 	 7,3%
Direcional	10.787	9.103	18,5%
Riva	3.738	4.431	-15,6%
% Companhia Médio	85,9%	85,3%	1 p.p.

VENDAS CONTRATADAS

No ano de 2022, as vendas líquidas contratadas totalizaram R\$ 3,0 bilhões (R\$ 2,4 bilhões % Companhia), crescimento de 23% na comparação com o ano de 2021. Mais uma vez, a Direcional registrou o seu melhor ano em vendas líquidas na história. Em termos de *mix* de vendas, o segmento Direcional respondeu por 69% do VGV vendido pelo Grupo em 2022 e o segmento Riva foi responsável 31%.

Vendas Líquidas Contratadas	2022	2021	Δ %
 VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões) 	 2.998,9 	 2.439,9 	 22,9%
Direcional	2.057,8	1.644,7	25,1%
Riva	939,6	776,1	21,1%
Legado ¹	1,5	19,1	-92,3%
 VGV Líquido Contratado - % Companhia (R\$ milhões) 	 2.416,0 	 2.017,3 	 19,8%
Direcional	1.713,2	1.388,8	23,4%
Riva	701,4	615,2	14,0%
Legado	1,4	13,2	-89,2%
 Unidades Contratadas 	 13.167 	 12.227 	 7,7%
Direcional	10.377	9.429	10,1%
Riva	2.786	2.742	1,6%
Legado	4	56	-92,9%
 VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV 	 44% 	 43% 	 0 p.p.
Direcional	47%	44%	3 p.p.
Riva	39%	43%	-5 p.p.
Legado	1%	12%	-11 p.p.

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

ESTOQUE

A Direcional encerrou 2022 com 15.780 unidades em estoque, somando VGV de R\$ 4,2 bilhões (R\$ 3,4 bilhões % Companhia). Abaixo está o estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que apenas 2% do VGV total refere-se a unidades concluídas, sendo cerca de 1% relativo a projetos Direcional exceto Legado. Além disso, cerca de 92% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2021.

Estoque a Valor de Mercado	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.492	1.623	0	4.115



Concluído (R\$ milhões)	60	2	26	88
Total (R\$ milhões)	2.551	1.625	26	4.203
Total Unidades	11.190	4.500	90	15.780

BANCO DE TERRENOS

No encerramento de 2022, o banco de terrenos da Direcional totalizou um potencial de desenvolvimento de 171 mil unidades e VGV de R\$ 32 bilhões (R\$ 30 bilhões % Companhia). O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 81% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

No ano de 2022, o Grupo Direcional apresentou uma Receita Operacional Bruta de R\$ 2,3 bilhões, representando um crescimento de 19% em relação à receita registrada em 2021. O incremento é devido, principalmente, ao desempenho da linha de vendas de imóveis ao longo do ano.

A Receita Bruta com vendas de imóveis, que consolida os resultados das vendas dos produtos Direcional, Riva e do Legado, totalizou R\$ 2,2 bilhões em 2022, superando em 20% a receita advinda dessa linha de negócio em 2021. Assim, o segmento respondeu por 97% da receita anual total. O desempenho dessa linha está atrelado, sobretudo, ao volume de vendas e à evolução de construção observados em determinado período.

A Receita Bruta do segmento de prestação de serviços totalizou R\$ 71 milhões no exercício de 2022, volume 12% menor que em 2021. A representatividade dessa linha de negócio no *mix* de receita foi de apenas 3% no período. A rubrica é composta, principalmente, por (i) corretagem sobre vendas realizadas pelas corretoras próprias; e (ii) taxa de administração de obras.

Receita Bruta (R\$ milhões)	2022	2021	Δ %
Receita Operacional Bruta	2.276,6	1.915,3	18,9%
Com vendas de imóveis	2.205,2	1.833,7	20,3%
Com prestação de serviços	71,4	81,5	-12,5%

Receita Operacional Líquida

A Receita Líquida do Grupo Direcional totalizou R\$ 2,2 bilhões em 2022, representando um crescimento de 22% quando comparada à receita de 2021. Cabe ressaltar que, dadas as já citadas vendas de participações societárias ocorridas no final do ano, com as SPes sendo integralmente desconsolidadas do resultado, a Direcional deixou de reconhecer cerca de R\$ 10 milhões em termos de Receita Líquida, que seriam advindas desses projetos.

Lucro Bruto

Em 2022, O Lucro Bruto Ajustado¹ alcançou R\$ 770 milhões, montante 18% superior ao registrado em 2021. A Margem Bruta Ajustada¹ considerando o ano completo foi de 35,6%. Nesse sentido, é fundamental ressaltar a resiliência da Margem Bruta do Grupo Direcional ao longo de um período tão desafiador como foram os últimos anos. A Companhia segue constantemente focada em sua estratégia de elevada eficiência na execução de obras, gestão de estoques de suprimentos, rigoroso acompanhamento orçamentário dos projetos e diligente aplicação da política de precificação das unidades.

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



Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 152 milhões em 2022, um crescimento de 14% em comparação ao ano de 2021 em termos nominais. Entretanto, a representatividade sobre a Receita Bruta foi de 6,7% no ano, o que correspondeu a uma diluição de 0,2 p.p. no período.

Despesas Comerciais

Em 2022, as Despesas Comerciais, que são compostas, sobretudo, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, somaram R\$ 203 milhões, um acréscimo de 6% em relação ao número de 2021. Dessa maneira, a representatividade em relação à Receita Bruta de Incorporação foi de 9,2%, o que também configurou uma importante diluição de 1,2 p.p. em comparação a 2021.

EBITDA

O EBITDA atingiu R\$ 429 milhões em 2022, um crescimento de 20% sobre o registrado em 2021. A Margem EBITDA do período foi de 19,8%. Considerando o ajuste pelos juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos, assim como o ajuste pelos resultados não recorrentes que impactaram a linha de Outras Receitas e Despesas, conforme citado acima, foi calculado também o EBITDA Ajustado¹, que atingiu R\$ 465 milhões, valor 23% superior ao ano de 2021. A Margem EBITDA Ajustada¹ resultante chegou a 21,6% no período.

Recomposição do EBITDA (R\$ milhões)	2022	2021	Δ %
Lucro Líquido do Período	190,0	146,6	29,6%
(+) Depreciação e amortização	53,4	51,3	4,2%
(+) Imposto de renda e contribuição social	45,8	35,6	28,9%
(+) Participação dos acionistas minoritários	65,7	47,0	39,8%
(+/-) Resultado financeiro	73,9	76,7	-3,7%
EBITDA	457,5	374,2	22,3%
Margem EBITDA	21,2%	21,1%	0 p.p.
(+) Custo financiamento à produção	36,4	21,1	72,5%
(-) Ajuste resultado não recorrente	28,3	0,0	0,0%
EBITDA ajustado¹	465,2	378,23	23,0%
Margem EBITDA ajustada¹	21,5%	21,3%	-1 p.p.

1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção e resultado não recorrente contido na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

Resultado Financeiro

O Resultado Financeiro do ano de 2022 foi impactado principalmente: (i) pelo patamar da taxa Selic, que esteve entre 9,25% e 13,75% ao ano durante 2022; e (ii) pelo resultado não recorrente advindo da marcação a mercado do *swap* referenciado em ações de emissão da Direcional. Desse modo, o Resultado Financeiro do ano de 2022 encerrou o ano com valor líquido negativo de R\$ 74 milhões. Vale ressaltar que houve esta linha foi impactada pela reapresentação dos resultados conforme indicado na nota explicativa 2.1..

Resultado antes de participantes minoritários



Em 2022, o Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") totalizou R\$ 256 milhões, um crescimento de 32,1% em comparação ao resultado de 2021, quando a linha somou R\$ 209 milhões. A Margem antes de Minoritários foi de 11,8% no ano, representando um incremento de 90 *bps* em relação ao ano anterior.

Vale ressaltar que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar a expansão da Companhia no início do ciclo de crescimento, permitindo maior diluição das despesas. Atualmente, a representatividade dos projetos onde não há participação de sócios minoritários tem sido cada vez maior.

Lucro Líquido

O Lucro Líquido do Grupo Direcional alcançou R\$ 190 milhões em 2022, um crescimento de 30% em relação ao resultado de 2021. Dessa maneira, a Margem Líquida do ano foi de 8,8%, representando um incremento de 50 *bps* em comparação com a margem reportada no ano anterior.

Analisando também o Lucro Líquido desconsiderando efeitos decorrente da revisão dos critérios de apropriação ao resultado dos encargos financeiros em razão de cessões de recebíveis realizadas entre dezembro de 2020 e dezembro de 2022, capitalizados aos empreendimentos em andamento no mesmo período, conforme detalhado na nota explicativa "2.1 Reapresentação das informações contábeis" parte desta divulgação de resultados, no valor de R\$ 32 milhões, foi calculada a métrica do Lucro Líquido Ajustado¹. Nesse contexto, considerando o impacto acumulado das operações no ano, o Lucro Líquido Ajustado¹ de 2022 alcançou R\$ 222 milhões, um incremento de 31% sobre 2021, resultando em uma Margem Líquida Ajustada¹ de 10,3%.

1 - Ajuste excluindo resultados não recorrentes nas rubricas de "Outras Receitas e Despesas Operacionais" e "Resultados Financeiros".

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

O saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras totalizou R\$ 1,2 bilhão no encerramento do exercício de 2022. Dessa maneira, o Grupo Direcional mantém sua posição de caixa em um patamar confortável para suportar o crescimento das operações e permitir a manutenção de uma sólida política de retorno de capital para os acionistas.

Contas a Receber

Ao final de 2022, o saldo contábil de Contas a Receber¹ foi de R\$ 678 milhões, representando um incremento de 42% em comparação ao saldo de 2021. Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* - PoC). Desse modo, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Direcional no encerramento do exercício de 2022 era de R\$ 1,7 bilhão.

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

Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos foi de R\$ 1,4 bilhão no encerramento de 2022, valor 12% acima do saldo encerrado em 2021. É importante evidenciar que a posição atual de caixa mostra-se mais que suficiente para cobrir os próximos



4 anos de amortização do endividamento bruto total. O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada² em relação ao Patrimônio Líquido, encerrou o ano em 12,9%, com aproximadamente 78% do endividamento total sendo de longo prazo. O prazo médio ponderado de vencimento foi de 48 meses.

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

Endividamento (R\$ milhões)	2022	2021	Δ %
Empréstimos e Financiamentos	1.389,8	1.241,4	12,0%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.187,4	1.049,2	13,2%
Posição de contratos de <i>swap</i>	9,0	-3,7	-346,1%
Dívida Líquida ajustada ¹	193,4	195,9	-1,3%
Dívida Líquida Ajustada¹ / Patrimônio Líquido	13,3%	13,4%	-0,5 p.p.

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

DIVIDENDOS

No decorrer de 2022, o Conselho de Administração da Direcional anunciou duas aprovações de pagamento de dividendos intermediários – a primeira, realizada em julho, no valor de R\$ 0,47 por ação, totalizando R\$ R\$ 70 milhões; e a segunda, anunciada em dezembro e paga em janeiro de 2023, no valor de R\$ 0,70 por ação, perfazendo a quantia de R\$ 104 milhões.

Dessa maneira, a Companhia totalizou o montante distribuído de mais de R\$ 174 milhões em um período de 6 meses. Cabe ressaltar que, considerando dividendos e recompra de ações, a Direcional superou a marca de R\$ 1,1 bilhão em capital retornado para o acionista desde o seu IPO, ocorrido em 2009, sendo o ano de 2022 o melhor de sua história também nessa métrica.

RIVA – Destaques Operacionais

O volume total de lançamentos realizados em 2022 pela Riva (subsidiária do Grupo Direcional com operação focada no segmento médio) alcançou R\$ 1,4 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia), um incremento de 8% em relação a 2021. Em relação às vendas líquidas, houve crescimento de 21% sobre o volume registrado em 2021, totalizando R\$ 940 milhões (R\$ 701 milhões % Companhia) no ano. O estoque do segmento encerrou o ano em R\$ 1,6 bilhão (R\$ 1,3 bilhão % Companhia), dos quais menos de 1% é referente a produtos concluídos.



N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, que originalmente foram aprovadas para emissão e divulgação pelo Conselho de Administração da Companhia em 13 de março de 2023, foram revisadas e ajustadas, conforme Nota Explicativa nº 2.3, e sua reapresentação foi aprovada pela Diretoria em 21 de junho de 2023, data que foi autorizada a 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, muito se deve as medidas de segurança adotadas e principalmente a vacinação, hoje a pandemia de COVID-19 já não produz efeitos significativos na economia, dessa forma não tem causado impacto nos negócios da Companhia.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

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

Desde fevereiro de 2022 a Companhia vem acompanhando atentamente o conflito entre Rússia e Ucrânia, em especial pela tensão que tem causado nos mercados e por uma consequência direta no aumento de preços de alguns insumos afetados diretamente 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 tem aumentado a preocupação com a inflação no mercado interno e também global.

1.3. Continuidade operacional

A diretoria da companhia avaliou a capacidade da continuidade de seus negócios para os próximos exercícios, 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. Estamos atentos aos cenários políticos internos, as políticas econômicas, as oscilações da taxa de juros e inflação. Dessa forma, essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“*International Financial Reporting Standards - IFRS*”) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.1.18. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação de demonstrações financeiras individuais e consolidadas, requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 2.2.

As demonstrações financeiras individuais “Controladora” estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras. A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações financeiras, os dois últimos exercícios comparativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, para permitir ampla comparabilidade de suas informações financeiras.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Base de preparação--Continuação

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") e Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"). As operações das SCPs são efetuadas em nome do sócio ostensivo que geralmente é o líder do projeto.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas, coligadas e as operações em conjunto com ou sem personalidade jurídica são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial ajustada na proporção detida nos direitos e nas obrigações contratuais do Grupo.

As demonstrações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas, controladas em conjunto e coligadas são demonstradas no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

a) *Controladas*

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas), com ou sem personalidade jurídica, nas quais a Companhia detém o controle. O Grupo controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade.

As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

A Companhia usa o método de aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos assumidos e instrumentos patrimoniais emitidos pela Companhia. A contraprestação transferida inclui o valor justo de ativos e passivos resultantes de um contrato de contraprestação contingente, quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Companhia reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada.

O excesso: (i) de contraprestação transferida; (ii) do valor da participação de não controladores na adquirida; e (iii) do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida, em relação ao valor justo da participação da Companhia nos ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrado como ágio (*goodwill*). Quando o total da contraprestação transferida, a participação dos não controladores reconhecida e a mensuração da participação mantida anteriormente forem menores que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

na demonstração do resultado do exercício.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

a) *Controladas--Continuação*

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas da Companhia são eliminados.

b) *Transações com participações de não controladores*

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

c) *Perda de controle em controladas*

Quando a companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma *joint venture* ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se a companhia tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso pode significar que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

d) *Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto*

Coligadas são todas as entidades sobre as quais a companhia tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto.

Acordos em conjunto são todas as entidades sobre as quais a Companhia tem controle compartilhado com uma ou mais partes.

Os investimentos em acordos em conjunto são classificados como operações em conjunto (*joint operations*) ou empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*) dependendo dos direitos e das obrigações contratuais de cada investidor.

Os investimentos em coligadas e *joint ventures* são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento da Companhia em coligadas e *joint ventures* inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por *impairment* acumulada.

A participação da Companhia nos lucros ou prejuízos de suas coligadas e *joint ventures* é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mutações das reservas é reconhecida nas reservas da Companhia. Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada ou *joint venture* for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada ou controlada em conjunto.

Os ganhos não realizados das operações entre a Companhia e suas coligadas e *joint ventures* são eliminados na proporção da participação da Companhia. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

d) *Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto--Continuação*

Se a participação societária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado. Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

2.1.3. Apresentação de informações por segmentos

Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Negócios Imobiliários".

2.1.4. Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras de cada uma das empresas da Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais Brasileiros, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação da Companhia.

2.1.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros

a) *Classificação*

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: Custo amortizado, Valor justo por meio do resultado, e, Valor justo por meio dos outros resultados abrangentes. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

I) Ativos financeiros ao custo amortizado

São classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da companhia.

II) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas desses ativos no modelo de negócios da companhia.

III) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

b) *Reconhecimento e mensuração*

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Outras receitas e (despesas) operacionais" no período em que ocorrem.

Os dividendos de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e de instrumentos de patrimônio líquido disponíveis para venda, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito da Companhia de receber dividendos.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Se o mercado de um ativo financeiro (e de títulos não listados em Bolsa) não estiver ativo, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, análise de fluxos de caixa descontados e modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria entidade.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

c) *Compensação de instrumentos financeiros*

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte.

d) *Impairment de ativos financeiros*

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) A Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

d) *Impairment de ativos financeiros*--Continuação

(vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:

- Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
Condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.7. Contas a receber por incorporação de imóveis e por prestação de serviços

O Contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais (denominadas “contas a receber por incorporação de imóveis”), e da execução de serviços por administração de obras (denominados “contas a receber por prestação de serviços”).

O Contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC).

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Provisão para Perda Esperada de Crédito.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.8. Estoques

a) *Estoque de terrenos a incorporar*

Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo.

Os terrenos podem ser adquiridos através de parcerias com os proprietários dos terrenos (permutas físicas e permutas financeiras).

Permuta física: o valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Permuta financeira: nas permutas financeiras, a Companhia repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante.

b) *Estoque de imóveis em construção*

Os estoques de imóveis em construção são demonstrados como parcela em estoque correspondendo ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo incorrido.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.8. Estoques--Continuação

b) *Estoque de imóveis em construção--Continuação*

O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

2.1.9. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

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.

A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada descritas na Nota 8.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

As despesas com estande de vendas, incluindo a sua construção, decoração, mobiliária e manutenção, são reconhecidas como ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado não seja inferior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa comercial durante a sua vida útil.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.9. Imobilizado--Continuação

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o seu valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas e (despesas) operacionais" na demonstração do resultado.

2.1.10. Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

2.1.11. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os custos de empréstimos e financiamentos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.12. Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

A Companhia utiliza instrumentos financeiros derivativos, como contratos de SWAP de taxa de juros para se proteger contra riscos de taxas de juros. Esses instrumentos derivativos são inicialmente reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, remensurados ao valor justo. Os derivativos são registrados no ativo quando o valor justo é positivo e como passivos quando negativo.

Para fins de contabilidade de *hedge*, os instrumentos de proteção são classificados como:

- (a) *Hedge* de valor justo, quando destinados à proteção da exposição a alteração no valor justo de um ativo ou passivo reconhecido ou de um compromisso firme;
- (b) *Hedge* de fluxo de caixa, quando destinados à proteção da exposição à variabilidade nos fluxos de caixa que seja atribuível a um risco específico associado a um ativo ou passivo reconhecido ou a uma transação prevista altamente provável, ou ao risco de moeda estrangeira em um compromisso firme não reconhecido; ou
- (c) *Hedge* de um investimento líquido em uma operação no exterior.

No início de um relacionamento de *hedge*, a Companhia formalmente designa e documenta a relação de *hedge* a qual deseja aplicar a contabilidade de *hedge* e o objeto e a estratégia de gerenciamento de risco para realizar o *hedge*.

2.1.13. Financiamentos por arrendamento

a) *Ativo de direito de uso*

A Companhia reconhece seus ativos de direito de uso ao valor de custo deduzidos de qualquer depreciação, perda ou redução do valor recuperável e ajustado por qualquer mensuração do passivo. O custo do ativo de direito de uso compreende o valor inicial da mensuração do passivo de arrendamento, pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, custos iniciais incorrido e a estimativa de custos a serem incorridos para desmobilização do ativo.

A Companhia deprecia seus ativos de direito de uso linearmente pelo prazo do arrendamento ou pela vida útil do ativo, caso esta seja inferior.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.13. Financiamentos por arrendamento--Continuação

b) *Passivos de arrendamento*

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento ao valor presente dos pagamentos, utilizando a taxa de incremental sobre seus empréstimos porque a taxa de juros implícita no arrendamento não é facilmente determinável. A taxa incremental de financiamento foi calculada pela média ponderada pelo saldo devedor dos contratos de financiamentos ativos da Companhia.

c) *Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor*

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamentos de curto prazo (aqueles em que o prazo seja igual ou inferior a 12 meses) ou de baixo valor. Os pagamentos desses arrendamentos são reconhecidos como despesa.

2.1.14. Provisões

As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.14. Provisões--Continuação

a) *Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis*

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

b) *Provisão para garantia*

A Companhia constitui provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo dos imóveis vendidos), à medida que os custos de unidades vendidas são incorridos. Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia. O prazo médio da garantia é de aproximadamente 5 anos após a entrega do empreendimento imobiliário.

2.1.15. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.15. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido--Continuação

O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

A Companhia estrutura suas operações em entidades em propósitos específicos (Sociedades de Propósitos Específicos - SPE e Sociedades em Conta de Participação - SCP), que tem como objeto social a construção e venda de unidades imobiliárias. A Companhia realiza a apuração e o recolhimento da tributação das receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias pelo regime de caixa, não pelo regime de competência, conforme está estabelecido pela Instrução Normativa emitida pela Secretaria da Receita Federal 84/79. Adicionalmente, essas sociedades de propósitos específicos são tributadas pelo lucro presumido, e a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

A Companhia vem optando pelo Regime Especial de Tributação (RET) aplicado às incorporadoras. Para isto, se faz necessário o atendimento a algumas normas relativas ao patrimônio de afetação conforme IN RFB 1.435 de 30 de dezembro de 2013. Essa norma nos permite ter uma carga tributária que chega a 4% para as incorporações.

A Direcional Engenharia S.A. ("holding") é tributada pelo lucro real, e o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios contábeis estabelecidos pela legislação vigente. O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.15. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido--Continuação

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças temporárias corresponde a diferença de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e pelo regime societário (competência).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido.

2.1.16. Benefícios a empregados

a) *Remuneração com base em ações*

A Companhia opera dois planos de remuneração com base em ações, liquidados com ações, segundo os quais a entidade recebe os serviços dos empregados como contraprestação por instrumentos de patrimônio líquido (opções) da Companhia. O valor justo dos serviços do empregado, recebidos em troca da outorga de opções, é reconhecido como despesa. O valor total a ser reconhecido é determinado mediante referência ao valor justo das opções outorgadas, excluindo o impacto de quaisquer condições de aquisição de direitos com base no serviço. O valor total da despesa é reconhecido durante o período no qual o direito é adquirido; período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a entidade revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições de aquisição de direitos que não são do mercado. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com um ajuste correspondente no patrimônio.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.16. Benefícios a empregados--Continuação

a) *Remuneração com base em ações--Continuação*

Os valores recebidos, líquidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis, são creditados no capital social (valor nominal) e na reserva de ágio, se aplicável, quando as opções são exercidas.

As contribuições sociais a pagar em conexão com a concessão das opções de ações são consideradas parte integrante da própria concessão, e a cobrança será tratada como uma transação liquidada em dinheiro.

b) *Participação nos lucros*

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em metodologia, que leva em conta o lucro atribuído aos acionistas da Companhia após certos ajustes. A Companhia reconhece uma provisão quando estiver contratualmente obrigada ou quando houver uma prática anterior que tenha gerado uma obrigação não formalizada.

2.1.17. Capital social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido.

Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido como uma dedução do valor captado, líquida de impostos.

Quando alguma empresa da Companhia adquirir suas ações (ações em tesouraria), o valor pago, incluindo quaisquer custos adicionais diretamente atribuíveis (líquidos do imposto de renda), é deduzido do patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia até que as ações sejam canceladas ou reemitidas. Quando essas ações são subsequentemente reemitidas, qualquer valor recebido, líquido de quaisquer custos adicionais da transação diretamente atribuíveis e dos respectivos efeitos do imposto de renda e da contribuição social, é incluído no patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.18. Reconhecimento da receita

A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas da Companhia. A Companhia reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia, conforme descrição a seguir.

a) *Unidades imobiliárias concluídas*

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento da assinatura da promessa de compra e venda, nesse momento os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

b) *Unidades imobiliárias em construção*

A Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do segmento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP onde são registradas todas as transações financeiras, todo o processo de suprimento e, também, é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas, todas as operações de pagamentos realizadas mediante definições de alçadas, todo o processo de fechamento contábil é informatizado, realizamos mensalmente comitê para validação dos orçamentos e definições de desvios apontados, os orçamentos somente são enviados para a contabilidade após a validação desse comitê, dessa forma a Companhia entende ter segurança nas informações para a aplicação do POC.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.18. Reconhecimento da receita--Continuação

b) *Unidades imobiliárias em construção--Continuação*

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de Contratos com Clientes" / IFRS 15, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa da NTN-B, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IPCA. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.18. Reconhecimento da receita--Continuação

b) *Unidades imobiliárias em construção--Continuação*

Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

c) *Receita financeira*

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento.

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original do instrumento.

2.1.19. Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em assembleia geral.

O benefício fiscal dos juros sobre capital próprio é reconhecido na demonstração de resultado.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.20. Normas e interpretações emitidas, mas ainda não vigentes

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 50 - Contratos de Seguro	Correlação às normas internacionais de contabilidade - IFRS 17. Estabelece princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de contratos de seguro.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.
IAS 1	Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-Circulante.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.
IAS 8	Definição de estimativas contábeis - Esclarece a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, esclarece como as entidades usam as técnicas de medição e <i>inputs</i> para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.
IAS 1 e IFRS Practice Statement	Divulgação de políticas contábeis - Fornece guias e exemplos afim de auxiliar as entidades a aplicar julgamento da materialidade para divulgação das políticas contábeis.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.
IAS 12	Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação - restringe o escopo da exceção de reconhecimento de inicial sob o IAS 12, de modo que não se aplica a transações que dão origem a diferenças temporárias.	

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

a) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção, a administração segue a CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” / IFRS 15, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018.

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratadas. Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

b) Custo orçado das obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são revisados periodicamente no decorrer das obras, e o efeito destas revisões nas estimativas afeta o resultado da Companhia e suas controladas, como descrito acima na Nota 2.1.17 (b) Reconhecimento da receita.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

c) Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Companhia reconhece provisão para demandas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não atuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

d) Teste de recuperabilidade do estoque

Anualmente a Companhia submete seu estoque de unidades concluídas ao teste de recuperabilidade, para avaliar se o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. O valor recuperável da unidade é determinado pelo preço de mercado atual de venda das unidades similares às que estão sendo objeto do teste, deduzido do valor estimado do custo para realização da venda dessa unidade. Se o valor recuperável for inferior ao valor de custo, a Companhia realiza a baixa do excedente.

e) Provisão para Perda Esperada de Crédito de Contas a Receber

A Companhia avalia periodicamente seu contas a receber a fim de identificar valores que não serão realizados, valores já identificados como perda ou valores que podem não se realizar no futuro. A Companhia utiliza o método de perda potencial para determinar o valor da provisão para perda estimada, avaliando dados históricos para o cálculo da taxa de inadimplência, aplicada ao contas a receber dos contratos que não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

f) Provisão para Distrato

A Companhia realiza análises periódicas sobre as unidades vendidas e ainda não repassadas, com o objetivo de identificar eventuais riscos de cancelamentos de vendas. Essas análises são realizadas levando-se em conta o atual cenário econômico, taxas de juros, políticas habitacionais, além de reavaliar a condição financeira do comprador. Uma vez identificada a incapacidade do cliente em conseguir o financiamento bancário, e o mesmo não ter recursos próprios para quitar a unidade, é feita a rescisão contratual.

O modelo de negócios da Companhia tem como foco a construção de unidades habitacionais de baixa renda com foco no PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida) com valor comercial de unidades de até R\$264 e uma faixa logo acima, fora do programa, que vai até R\$550.

Nesse modelo de negócios o repasse das unidades vendidas é feito durante a construção do empreendimento, pelo modelo associativo, junto a instituição financeira. Esse tipo de financiamento permite que o cliente assine o contrato com a instituição financeira logo após a assinatura da PCV (Promessa de Compra e Venda), e a Companhia recebe os direitos econômicos provenientes da venda de acordo com a construção do empreendimento.

Para as vendas em que o financiamento é direto com a construtora, a unidade só é transferida para o cliente ao final do empreendimento e somente quando o mesmo já tenha quitado todo o fluxo financeiro com a Companhia. Em caso de distrato dessa venda, a unidade volta para o estoque e a Companhia pode reter até 50% dos valores pagos para cobrir custos e despesas já incorridas.

A Companhia realizou suas análises para 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, e concluiu que não há expectativa de perda com distratos, com isso, não houve a necessidade de provisão.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.3. Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Após a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a administração identificou ajustes e reclassificações que afetavam os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, bem como as demonstrações do resultado para os exercícios findos naquelas datas, sendo 31 de dezembro de 2020 o último exercício impactado pelos ajustes e reclassificações identificadas. Conseqüentemente, a Companhia está reapresentando as demonstrações financeiras compreendendo esses exercícios de acordo com o previsto no CPC 23 (IAS 8) - Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros.

Os efeitos dessas mudanças nas demonstrações financeiras comparativas, agora reapresentadas, estão apresentados abaixo:

Balanços Patrimoniais

Controladora

Item	31/12/2020			31/12/2021			31/12/2022		
	Originalmente apresentado	Correções e reclassificações	Reapresentado	Originalmente apresentado	Correções e reclassificações	Reapresentado	Originalmente apresentado	Correções e reclassificações	Reapresentado
Ativo circulante									
Outros créditos	(b) 72.499	-	72.499	130.126	-	130.126	133.896	(23.758)	110.138
Outros ativos circulantes	717.253	-	717.253	777.294	-	777.294	996.670	-	996.670
Total do ativo circulante	789.752	-	789.752	907.420	-	907.420	1.130.566	(23.758)	1.106.808
Ativo não circulante									
Outros créditos	(b) 10.004	-	10.004	21.247	-	21.247	12.967	23.758	36.725
Investimentos	(a) 1.457.058	(8.105)	1.448.953	1.519.013	(21.006)	1.498.007	1.578.383	(39.830)	1.538.553
Outros ativos não circulantes	188.542	-	188.542	192.592	-	192.592	298.021	-	298.021
Total do ativo não circulante	1.655.604	(8.105)	1.647.499	1.732.852	(21.006)	1.711.846	1.889.371	(16.072)	1.873.299
Total do ativo	2.445.356	(8.105)	2.437.251	2.640.272	(21.006)	2.619.266	3.019.937	(39.830)	2.980.107
Patrimônio líquido									
Reservas de lucros	(a) 331.948	(8.105)	323.843	404.153	(21.006)	383.147	438.255	(39.830)	398.425
Demais contas do patrimônio líquido	894.364	-	894.364	895.724	-	895.724	891.556	-	891.556
	1.226.312	(8.105)	1.218.207	1.299.877	(21.006)	1.278.871	1.329.811	(39.830)	1.289.981
Total do passivo e patrimônio líquido	2.445.356	(8.105)	2.437.251	2.640.272	(21.006)	2.619.266	3.019.937	(39.830)	2.980.107

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.3. Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Balancos Patrimoniais--Continuação

Consolidado

Item	31/12/2020			31/12/2021			31/12/2022		
	Originalmente apresentado	Correções e reclassificações	Reapresentado	Originalmente apresentado	Correções e reclassificações	Reapresentado	Originalmente apresentado	Correções e reclassificações	Reapresentado
Ativo circulante									
Estoques (a)	1.268.195	2.621	1.270.816	1.230.591	8.586	1.239.177	952.782	7.353	960.135
Tributos a recuperar (b)	21.185	-	21.185	24.462	-	24.462	29.562	(6.440)	23.122
Outros créditos (a) e (b)	115.943	(11.727)	104.216	220.565	(32.890)	187.675	259.303	(81.253)	178.050
Outros ativos circulantes	1.261.009	-	1.261.009	1.380.722	-	1.380.722	1.615.796	-	1.615.796
Total do ativo circulante	2.666.332	(9.106)	2.657.226	2.856.340	(24.304)	2.832.036	2.857.443	(80.340)	2.777.103
Ativo não circulante									
Outros créditos (b)	10.214	-	10.214	21.457	-	21.457	14.210	29.452	43.662
Tributos a recuperar (b)	-	-	-	-	-	-	-	6.440	6.440
Investimentos (a)	73.064	(19)	73.045	117.980	(19)	117.961	144.462	(745)	143.717
Outros ativos não circulantes	2.351.799	-	2.351.799	2.683.842	-	2.683.842	3.518.493	-	3.518.493
Total do ativo não circulante	2.435.077	(19)	2.435.058	2.823.279	(19)	2.823.260	3.677.165	35.147	3.712.312
Total do ativo	5.101.409	(9.125)	5.092.284	5.679.619	(24.323)	5.655.296	6.534.608	(45.193)	6.489.415
Passivo circulante									
Passivo de cessão (b)	-	-	-	-	-	-	88.320	(74.494)	13.826
Outros Passivos Circulantes	572.132	-	572.132	496.841	-	496.841	904.390	-	904.390
Total do passivo circulante	572.132	-	572.132	496.841	-	496.841	992.710	(74.494)	918.216
Passivo não circulante									
Passivo de cessão (b)	-	-	-	-	-	-	-	74.494	74.494
Outros Passivos Circulantes	3.189.279	-	3.189.279	3.723.998	-	3.723.998	4.047.010	-	4.047.010
Total do passivo não circulante	3.189.279	-	3.189.279	3.723.998	-	3.723.998	4.047.010	74.494	4.121.504
Patrimônio líquido									
Reservas de lucros (a)	331.948	(8.105)	323.843	404.153	(21.006)	383.147	438.255	(39.830)	398.425
Demais contas do Patrimônio Líquido	894.364	-	894.364	895.724	-	895.724	891.556	-	891.556
	1.226.312	(8.105)	1.218.207	1.299.877	(21.006)	1.278.871	1.329.811	(39.830)	1.289.981
Participação dos não controladores (a)	113.686	(1.020)	112.666	158.903	(3.317)	155.586	165.077	(5.363)	159.714
	1.339.998	(9.125)	1.330.873	1.458.780	(24.323)	1.434.457	1.494.888	(45.193)	1.449.695
Total do passivo e patrimônio líquido	5.101.409	(9.125)	5.092.284	5.679.619	(24.323)	5.655.296	6.534.608	(45.193)	6.489.415

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.3. Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Demonstrações dos resultados--Continuação

Item	31/12/2020					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correções e reclassificações	Reapresentado	Originalmente apresentado	Correções e reclassificações	Reapresentado
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	(a) (20.572)	-	(20.572)	(978.154)	(9.259)	(987.413)
Lucro bruto	21.379	-	21.379	522.569	(9.259)	513.310
Receitas (despesas) operacionais						
Resultado com equivalência patrimonial	(a) 232.143	(8.105)	224.038	3.464	(19)	3.445
	124.796	(8.105)	116.691	(301.206)	(19)	(301.225)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras	146.175	(8.105)	138.070	221.363	(9.278)	212.085
Despesas financeiras	(a) (71.574)	-	(71.574)	(84.236)	153	(84.083)
Resultado financeiro	(32.887)	-	(32.887)	(40.120)	153	(39.967)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	113.288	(8.105)	105.183	181.243	(9.125)	172.118
Resultado líquido do exercício	113.073	(8.105)	104.968	150.133	(9.125)	141.008
Resultado líquido atribuível						
Acionistas da Companhia	113.073	(8.105)	104.968	113.073	(8.105)	104.968
Acionistas não controladores	-	-	-	37.060	(1.020)	36.040
Resultado líquido por ação						
Básico R\$	(a) 0,76	(0,05)	0,71			
Diluído R\$	(a) 0,76	(0,06)	0,70			

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.3. Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Demonstrações dos resultados--Continuação

Item	31/12/2021					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correções e reclassificações	Reapresentado	Originalmente apresentado	Correções e reclassificações	Reapresentado
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	(11.736)	-	(11.736)	(1.129.274)	(17.025)	(1.146.299)
Lucro bruto	28.528	-	28.528	647.106	(17.025)	630.081
Receitas (despesas) operacionais						
Resultado com equivalência patrimonial	289.413	(12.901)	276.512	17.559	-	17.559
Resultado antes das receitas e despesas financeiras	229.104	(12.901)	216.203	322.865	(17.025)	305.840
Despesas financeiras	(140.404)	-	(140.404)	(159.174)	1.827	(157.347)
Resultado financeiro	(69.563)	-	(69.563)	(78.542)	1.827	(76.715)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	159.541	(12.901)	146.640	244.323	(15.198)	229.125
Resultado líquido do exercício	159.504	(12.901)	146.603	208.760	(15.198)	193.562
Resultado líquido atribuível						
Acionistas da Companhia	159.504	(12.901)	146.603	159.504	(12.901)	146.603
Acionistas não controladores	-	-	-	49.256	(2.297)	46.959
Resultado líquido por ação						
Básico R\$	(a) 1,40	(0,13)	1,27			
Diluído R\$	(a) 1,40	(0,13)	1,27			

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.3. Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Demonstrações dos resultados--Continuação

Item	31/12/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correções e reclassificações	Reapresentado	Originalmente apresentado	Correções e reclassificações	Reapresentado
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	(14.109)	-	(14.109)	(1.400.965)	(27.926)	(1.428.891)
Lucro bruto	6.774	-	6.774	761.651	(27.926)	733.725
Receitas (despesas) operacionais						
Resultado com equivalência patrimonial	382.586	(18.824)	363.762	22.483	(725)	21.758
Resultado antes das receitas e despesas financeiras	277.659	(18.824)	258.835	(357.587)	(725)	(358.312)
Despesas financeiras	(250.590)	-	(250.590)	(277.148)	7.781	(269.367)
Resultado financeiro	(75.573)	-	(75.573)	(81.659)	7.781	(73.878)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	208.860	(18.824)	190.036	322.405	(20.870)	301.535
Resultado líquido do exercício	208.844	(18.824)	190.020	276.559	(20.870)	255.689
Resultado líquido atribuível						
Acionistas da Companhia	208.844	(18.824)	190.020	208.844	(18.824)	190.020
Acionistas não controladores	-	-	-	67.715	(2.046)	65.670
Resultado líquido por ação						
Básico R\$	1,40	(0,13)	1,27			
Diluído R\$	1,40	(0,13)	1,27			

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.3. Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

	Reserva Legal	Reserva de Lucros Para investimento	Patrimônio líquido individual	Participação não Controladores	Patrimônio líquido Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020 (original)	36.022	295.926	1.226.312	113.686	1.339.998
Ajustes (a)	(405)	(7.700)	(8.105)	(1.020)	(9.125)
Saldos em 31 de dezembro de 2020 (reapresentado)	35.617	288.226	1.218.207	112.666	1.330.873
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (original)	43.997	360.156	1.299.877	158.903	1.458.780
Ajustes (a)	(1.050)	(19.956)	(21.006)	(3.317)	(24.323)
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (reapresentado)	42.947	340.200	1.278.871	155.586	1.434.457
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (original)	54.439	383.816	1.329.811	165.077	1.494.888
Ajustes (a)	(1.991)	(37.839)	(39.830)	(5.363)	(45.193)
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (reapresentado)	52.448	345.977	1.289.981	159.714	1.449.695

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.3. Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Demonstrações dos fluxos de caixa

	31/12/2020					
	Consolidado			Controladora		
	Originalmente apresentado	Ajustes (a)	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes (a)	Reapresentado
Das atividades operacionais						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	181.243	(9.125)	172.118	113.288	(8.105)	105.183
Resultado de equivalência patrimonial	(3.464)	19	(3.445)	(232.143)	8.105	(224.038)
Créditos diversos	(31.517)	9.106	(22.411)	(20.847)	-	(20.847)
	31/12/2021					
	Consolidado			Controladora		
	Originalmente apresentado	Ajustes (a)	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes (a)	Reapresentado
Das atividades operacionais						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	244.323	(15.198)	229.125	159.541	(12.901)	146.640
Resultado de equivalência patrimonial	(17.559)	-	(17.559)	(289.413)	12.901	(276.512)
Créditos diversos	(115.865)	15.198	(100.667)	(68.870)	-	(68.870)
	31/12/2022					
	Consolidado			Controladora		
	Originalmente apresentado	Ajustes (a)	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes (a)	Reapresentado
Das atividades operacionais						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	322.405	(20.870)	301.535	208.860	(18.824)	190.036
Resultado de equivalência patrimonial	(22.483)	726	(21.757)	(382.586)	18.824	(363.762)
Créditos diversos	(31.885)	20.144	(11.741)	22.889	-	22.889

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.3. Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Demonstrações do valor adicionado

Demonstrações do Valor adicionado	31/12/2020					
	Consolidado		Consolidado		Controladora	
	Originalmente apresentado	Ajustes (a)	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes (a)	Reapresentado
Em milhares de reais						
Valor adicionado recebido em transferência						
Resultado de equivalência patrimonial	3.464	(19)	3.445	232.143	(8.105)	224.038
Receitas financeiras	44.116		44.116	38.687		38.687
	47.580	(19)	47.561	270.830	(8.105)	262.725
Remuneração de capitais de terceiros	94.991	9.106	104.097	71.574		71.574
Lucros/prejuízos retidos	113.073	(8.105)	104.968	113.073	(8.105)	104.968
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores	37.060	(1.020)	36.040	-	-	-
	638.610	(19)	638.591	260.604	(8.105)	252.499

Demonstrações do Valor adicionado	31/12/2021					
	Consolidado		Consolidado		Controladora	
	Originalmente apresentado	Ajustes (a)	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes (a)	Reapresentado
Em milhares de reais						
Valor adicionado recebido em transferência						
Resultado de equivalência patrimonial	17.559	-	17.559	289.413	(12.901)	276.512
Receitas financeiras	80.632		80.632	70.841		70.841
	98.191	-	98.191	360.254	(12.901)	347.353
Remuneração de capitais de terceiros	163.255	15.198	178.453	140.411		140.411
Lucros/prejuízos retidos	159.504	(12.901)	146.603	159.604	(12.901)	146.703
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores	49.256	(2.297)	46.959	-	-	-
	781.206	-	781.206	379.966	(12.901)	367.065

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.3. Reapresentação das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Demonstrações do valor adicionado

Demonstrações do Valor adicionado	31/12/2022					
	Consolidado			Controladora		
	Originalmente apresentado	Ajustes (a)	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes (a)	Reapresentado
Em milhares de reais						
Valor adicionado recebido em transferência						
Resultado de equivalência patrimonial	22.483	(725)	21.758	382.586	(18.824)	363.762
Receitas financeiras	195.489		195.489	175.017		175.017
	217.972	(725)	217.247	557.603	(18.824)	538.779
Remuneração de capitais de terceiros	285.613	20.145	305.758	250.590	-	250.590
Lucros/prejuízos retidos	208.844	(18.824)	190.020	208.844	(18.824)	190.020
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores	67.715	(2.046)	65.669	-	-	-
	1.011.599	(725)	1.010.874	567.775	(18.824)	548.951

(a) 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 adotado pela Companhia, em relação aos demais componentes dos estoques de imóveis em construção (ativo qualificável), ou seja, a Companhia passou a considerar a fração ideal vendida dos empreendimentos, apropriando os encargos ao resultado em linha com as baixas do estoque para o custo.

(b) A Companhia reavaliou o prazo de realização e o prazo de exigibilidade de outros créditos e do passivo de cessão de recebíveis, respectivamente, e julgou necessário alterar a segregação entre circulante e não circulante desses itens.

Exceto pela alteração do lucro líquido do exercício, as demonstrações do resultado abrangente, dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, originalmente apresentadas, não sofreram alterações em função dos ajustes realizados.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	1.384	1.332	1.563	161.298	239.215	217.303
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	451.711	285.883	415.067	571.826	484.739	514.266
Total	453.095	287.215	416.630	733.124	723.954	731.569

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou diretamente, em instrumentos financeiros prontamente conversíveis em montantes de caixa e sujeitos a um risco mínimo de mudança de valor. Essas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 92,76% e 105,22% do CDI conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de dezembro de 2022, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 103,01% do CDI (104,27% em 2021 e 96,23% em 2020).

3.2. Aplicações financeiras

	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Aplicações em letra financeira						
Tesouro (Títulos Públicos)	373.815	251.412	97.507	422.432	252.985	128.391
Letras financeiras (Títulos						
Privados)	27.767	71.925	96.739	31.816	72.221	66.969
Total	401.582	323.337	194.246	454.248	325.206	195.360

A Companhia possui fundos de investimentos restritos a empresas da Companhia, administrados por instituições bancárias, 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.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Unidades concluídas	3.077	4.215	3.499	202.248	170.034	176.015
Unidades não concluídas	-	-	-	516.271	329.174	192.288
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	-	4.008	2.126	1.425
(-) Provisão para perda de crédito esperado	-	-	-	(29.565)	(25.536)	(17.030)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	-	(32.340)	(14.741)	(4.702)
	3.077	4.215	3.499	660.622	461.057	347.996
Contas a receber por prestação de serviço						
Intermediação imobiliária	-	-	-	1.097	1.476	923
Construção por empreitada	8.934	5.802	3.623	14.389	11.323	25.170
Outros serviços	1.786	2.349	183	2.077	2.490	1.355
	10.720	8.151	3.806	17.563	15.289	27.448
	13.797	12.366	7.305	678.185	476.346	375.444
Circulante	12.810	11.340	6.540	363.372	231.761	246.717
Não circulante	987	1.026	765	314.813	244.585	128.727

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

	31/12/2021	(-) Provisão	(+) Reversão	31/12/2022
Movimentação provisão para perdas	(25.536)	(25.386)	21.357	(29.565)
	31/12/2020	(-) Provisão	(+) Reversão	31/12/2021
Movimentação provisão para perdas	(17.030)	(28.973)	20.467	(25.536)
	31/12/2019	(-) Provisão	(+) Reversão	31/12/2020
Movimentação provisão para perdas	(17.332)	(31.936)	32.238	(17.030)

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Na Nota 18 (a) são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

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. (5,04% em 2021 e 3,69% em 2020), que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela companhia, descontada do IPCA.

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

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

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

Em 13 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão de Crédito Imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da cessão foi de R\$100.789. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo a receber era de R\$336.

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

Em 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 dezembro de 2022, o saldo a receber era de R\$1.132.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

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 31 de dezembro de 2022, de 2021 e 2020, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante, apresentaram os seguintes vencimentos:

	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
A vencer			
até 3 meses	128.569	97.924	120.965
de 3 a 6 meses	82.955	26.915	25.179
de 6 a 9 meses	34.288	27.090	25.401
de 9 meses a 1 ano	81.547	38.572	36.136
	327.359	190.501	207.681
Vencidos			
até 1 mês	4.986	8.847	13.293
de 1 a 2 meses	1.973	1486	917
de 2 a 3 meses	1.327	936	4201
de 3 a 4 meses	1.135	1.066	1.671
de 4 a 6 meses	2.126	1309	754
Acima de 6 meses	24.466	27.616	18.200
	36.013	41.260	39.036
	363.372	231.761	246.717

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Entre 1 e 2 anos	180.487	153.089	63.898
Até 3 anos	56.051	52.957	39.435
Até 4 anos	27.480	12.548	9.207
Após 4 anos	50.795	25.991	16.187
	314.813	244.585	128.727

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber

	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber por						
Alienação de cotas	501	10.258	70.685	7.630	17.540	80.685
	501	10.258	70.685	7.630	17.540	80.685
Circulante	501	10.258	40.000	501	17.540	50.000
Não circulante	-	-	30.685	7.129	-	30.685

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

	Individual	Consolidado
31/12/2020	70.685	80.685
(+) Alienações	154.426	203.957
(+/-) Correções	330	330
(-) Recebimentos	(215.183)	(267.432)
31/12/2021	10.258	17.540
(+) Alienações	156.452	187.733
(+/-) Correções	-	2.373
(-) Recebimentos	(166.209)	(200.016)
31/12/2022	501	7.630

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

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

Em 31 de agosto de 2019, a Companhia vendeu 20% das quotas da empresa Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor R\$6.500, quitado no dia 17 de janeiro de 2020.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber--Continuação

Em 23 de outubro de 2019, a Companhia cindiu a empresa Âmbor Empreendimentos Ltda., e vendeu 100% das quotas da empresa Viseu Empreendimentos Imobiliários Ltda., resultado da cisão, pelo valor de R\$4.800. O valor será pago de forma parcelada, sendo uma parcela sinal de R\$200, cinco parcelas de R\$800 e uma parcela final no valor de R\$600. O saldo final a receber foi quitado no dia 28 de abril de 2020.

Em 1 de junho de 2020, a Companhia vendeu 1% da sua participação na Riva Empreendimentos Imobiliários S.A correspondente a 10 ações, para a Direcional Participações S.A, pelo valor de R\$1.623, quitado em 20 de julho de 2020.

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

Em 30 de dezembro de 2020, a Companhia vendeu 51% da sua participação na Napoli Empreendimentos Imobiliários S.A. correspondente a 23.349.751 quotas, para a BDI Realty 05 Sociedade Patrimonial Ltda., pelo valor de R\$40.000, quitado em 12 de março de 2021.

Em 03 de fevereiro de 2021, a Companhia realizou a venda de 100% das quotas da SPE Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$6.822, quitado em 06 de junho de 2022.

Em 09 de março de 2021, a Companhia realizou a venda de 100% das quotas da SPE Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$2.927, quitado em 06 de junho de 2022.

Em 13 de abril de 2021, a Companhia realizou a venda de 100% das quotas da SPE Nova Brasília Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$8, quitado em 06 de junho de 2022.

Em 2 de junho de 2021, realizou nova operação com a Eztec, com a venda de 50% da Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, pelo valor de R\$9.250. O saldo foi quitado no dia 23 de julho de 2022.

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

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber--Continuação

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

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

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

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 dezembro de 2022.

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 dezembro de 2022.

Em 30 de novembro de 2022, a Direcional realizou a venda de 80% das quotas da Canário Engenharia Ltda. pelo valor de R\$140.457, e 60% da Sobrália Empreendimentos Ltda. por R\$15.996. Em 31 de dezembro de 2022 não havia saldo a receber.

Na mesma data, a Riva Incorporadora S.A. também efetuou a venda para Lago da Pedra S.A. de 100% das quotas Bella Carioca Empreendimentos SPE Ltda., pelo valor de R\$24.151. Em 31 de dezembro de 2022 não havia saldo a receber.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.3. Outros Créditos

Descrição	Individual			Consolidado		
	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber por venda de imobilizado	8.225	7.272	9.917	8.280	7.272	9.917
Adiantamentos diversos	17.700	17.700	17.764	24.953	18.020	17.764
Créditos junto a cliente	50.021	39.736	27.046	79.205	49.155	30.091
Derivativos a receber	17.457	-	7.005	17.457	-	7.005
Mútuos a receber	12.964	21.243	10.000	14.004	21.243	10.000
Prospecção para novos negócios	10.065	6.470	4.872	23.391	8.927	5.030
Despesas comerciais antecipadas	28	27	19	33.069	26.638	19.547
Despesas financeiras antecipadas	-	-	-	1	1	255
Demais créditos	30.403	58.925	5.880	21.352	77.876	14.821
Total	146.863	151.373	82.503	221.712	209.132	114.430
Curto Prazo	110.138	130.126	72.499	178.050	187.675	104.216
Longo Prazo	36.725	21.247	10.004	43.662	21.457	10.214

5. Estoques

	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)
Imóveis concluídos	181	181	1.369	62.138	77.447	109.857
Imóveis em construção	-	-	-	686.870	669.450	705.399
Terrenos a incorporar	169.821	97.322	72.457	3.229.248	2.795.716	2.526.634
Total	170.002	97.503	73.826	3.978.256	3.542.613	3.341.890
Circulante	181	181	1.369	960.135	1.239.177	1.270.816
Não circulante	169.821	97.322	72.457	3.018.121	2.303.436	2.071.074

Em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2022 os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em dezembro de 2022 é de R\$3.173 (R\$3.056 em 2021 e R\$3.597 em 2020).

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Estoques--Continuação

	31/12/2021	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	31/12/2022
Individual	-	-	-	-
Controladas	(3.056)	(117)	-	(3.173)
Consolidado	(3.056)	(117)	-	(3.173)

	31/12/2020	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	31/12/2021
Individual	-	-	-	-
Controladas	(3.597)	(36)	577	(3.056)
Consolidado	(3.597)	(36)	577	(3.056)

	31/12/2019	(-) Baixa do estoque por reconhecimento de impairment	31/12/2020
Individual	-	-	-
Controladas	-	(3.597)	(3.597)
Consolidado	-	(3.597)	(3.597)

5.1. Juros capitalizados

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia revisou e aprimorou os critérios de apropriação de encargos capitalizados referentes à cessões de recebíveis, passando a considerar o mesmo critério contábil, adotado pela Companhia, em relação aos demais componentes dos estoques de imóveis em construção (ativo qualificável), ou seja, a Companhia passou a considerar a fração ideal vendida dos empreendimentos, apropriando os encargos ao resultado em linha com as baixas do estoque para o custo. Os impactos decorrentes dessa revisão estão divulgados na nota explicativa 2.3.

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção e os encargos capitalizados referentes à cessões de recebíveis estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 31 de dezembro de 2022 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$36.084 - Reapresentado (R\$25.595 - Reapresentado em 2021 e R\$14.352 - Reapresentado em 2020), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$15.207 - Reapresentado (R\$15.515 - Reapresentado em 2021 e R\$11.023 - Reapresentado em 2020), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros referentes aos financiamentos à produção foi de 13,85% em dezembro de 2022 (9,70% em 2021 e 5,98% em 2020). Em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, não havia financiamento à produção na controladora.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	4.342	5.578	25.166	16.491	36.120	33.505
Conta corrente com empreendimentos (b)	109.510	127.157	22.251	48.060	47.777	5.494
	113.852	132.735	47.417	64.551	83.897	38.999
Circulante	113.852	132.735	47.417	64.551	82.261	37.363
Não circulante	-	-	-	-	1.636	1.636

Passivo	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	325	325	3.825	16.129	8.264	23.022
Conta corrente com empreendimentos (b)	27.270	10.416	29.026	17.219	6.336	-
	27.595	10.741	32.851	33.348	14.600	23.022
Circulante	27.595	10.741	14.605	33.348	14.600	23.022
Não circulante	-	-	18.246	-	-	-

- (a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: A Companhia realiza operações de mútuo com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SPEs. Essas operações se liquidam no encerramento da construção. Tais operações são corrigidas pelo CDI acrescido de *spread* de até 4,13% a.a. ou pelo IGPM acrescido de *spread* de até 1% a.m.. Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios estão condicionados à liquidação das operações. No exercício de 2020 a Companhia reconheceu uma provisão para perda no valor de R\$5.240 referente ao crédito junto a um parceiro específico. Não houve provisão adicional no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.
- (b) Conta corrente com empreendimentos: tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração. Em 17 de fevereiro de 2021 a Riva realizou redução de capital social para restituição de capital aos acionistas no valor de R\$86.531, sendo R\$85.666 em favor da Companhia. Em 05 de novembro de 2021 foram pagos R\$18.246 e em 31 de dezembro de 2021 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 dezembro de 2022 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram pagos valores médios mensais de R\$174 (R\$209 em 2021 e R\$67 em 2020) referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pela mesma Companhia de controle da Direcional.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas--Continuação

6.1. Empresas ligadas--Continuação

Resultado--Continuação

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 dezembro de 2022 foram pagos valores médios mensais de R\$646 (R\$591 em 2021 e R\$563 em 2020) 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 financiamento por arrendamento.

6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal

As tabelas abaixo mostram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros realizada no exercício de 2022, 2021 e 2020.

Realizada no exercício de 2022	2022			Total
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	
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

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

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas--Continuação

6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal--Continuação

Realizada no exercício de 2020	2020			Total
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	
Número de membros (*)	7	3	5	15
Remuneração fixa anual (R\$)	1.378	141	2.555	4.074
Remuneração variável (R\$)	-	-	416	416
Remuneração baseada em opções de ações (**)	13	-	1.028	1.041
	<u>1.391</u>	<u>141</u>	<u>3.999</u>	<u>5.531</u>

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

(**) A remuneração baseada em opções de ações da Riva é realizada mediante outorga do plano de opções de ações da Companhia. Para o exercício de 2022, o valor de remuneração foi de R\$271 (R\$386 em 2021 e R\$23 em 2020).

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 E



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos mais relevantes de 2022, 2021 e 2020

Empresas Controladas	Participação	31/12/2021 (reapresentado)	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial (reapresentado)	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2022 (reapresentado)
RIVA INCORPORADORA S/A	94,50%	305.477	(18.379)	77.387	76	364.561
ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	54.366	(36.554)	37.796	5.437	61.045
BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	44.467	-	(171)	472	44.768
PITANGUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	-	-	-	43.555	43.555
DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA	100,00%	51.575	(29.546)	10.908	(3.130)	29.807
VISTA SERRANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	16.906	-	9.558	3.257	29.721
ABRANTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	2.402	-	8.247	20.941	31.590
ARAPUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	8.692	-	2.796	18.904	30.392
AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	30.879	-	(716)	(1.373)	28.790
NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	16.781	-	9.223	(1.762)	24.242
ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	16.952	-	2.248	109	19.309
ALCOBAÇA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	18.761	-	1	139	18.901
COLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	20.059	(1.777)	12.875	(12.953)	18.204
SAQUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	23.933	(2.107)	17.144	(21.167)	17.803
MANGABEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,90%	6.086	-	-	10.609	16.695
ARAGUACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	27.052	(12.313)	13.676	(12.578)	15.837
NOVO HAMBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	50,00%	12.919	(3.669)	6.985	(920)	15.315
SANTA ETELVINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	9.056	-	1.118	5.245	15.419
DIRECIONAL FEIJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	15.314	-	-	64	15.378
CANARIO ENGENHARIA LTDA.	20,00%	92.444	(1.003)	19.580	(92.606)	18.415
SOBRALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	40,00%	12.129	-	(104)	(6.764)	5.261
Outras Controladas	-	649.446	(276.866)	124.134	87.162	583.876
Total Controladas:		1.435.696	(382.214)	352.685	42.717	1.448.884
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	62.311	(4.921)	11.077	21.202	89.669
Total Controladora		1.498.007	(387.135)	363.762	63.919	1.538.553
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	62.311	(4.921)	11.077	21.202	89.669
Controladas em Conjunto (em controladas)	-	55.650	(3.572)	10.681	(8.711)	54.048
Total Consolidado		117.961	(8.493)	21.758	12.491	143.717

(a) A Companhia realizou venda parcial de participação societária conforme detalhado na nota explicativa 4.2.

Notas E



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

Empresas Controladas	Participação	31/12/2020 (reapresentado)	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial (reapresentado)	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2021 (reapresentado)
RIVA INCORPORADORA S/A	94,50%	157.432	(14.357)	1.575	160.827	305.477
CANARIO ENGENHARIA LTDA.	100,00%	76.872	-	(5.026)	20.598	92.444
ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	31.499	-	30.510	(7.643)	54.366
DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA	100,00%	41.876	(13.429)	21.153	1.975	51.575
BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	44.443	-	(1)	25	44.467
AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	35.891	-	(1.253)	(3.759)	30.879
RIO LARGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	30.419	-	6.001	(8.145)	28.275
ARAGUACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	14.156	-	8.782	4.114	27.052
CONSTANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	24.949	-	1.269	(1.619)	24.599
PARQUE DAS CEREJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	75,00%	11.902	-	4.923	7.524	24.349
ARARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	8.008	-	5.406	10.751	24.165
SAQUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	13.993	-	103	9.837	23.933
ARANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	9.728	-	3.419	9.108	22.255
COLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	9.351	-	3.731	6.977	20.059
ALCOBAÇA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	18.761	-	(7)	7	18.761
SAO GOTARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	25.237	-	13.420	(20.505)	18.152
VISTA SERRANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	14.046	-	5.184	(2.324)	16.906
ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,90%	26.354	(1.446)	7.709	(15.200)	17.417
NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	5.587	-	3.593	7.601	16.781
Outras Controladas	-	775.870	(72.649)	151.766	(281.203)	573.784
Total Controladas:		1.376.374	(101.881)	262.257	(101.054)	1.435.696
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	72.579	(10.611)	14.255	(13.912)	62.311
Total Controladora		1.448.953	(112.492)	276.512	(114.966)	1.498.007
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	72.579	(10.611)	14.255	(13.912)	62.311
Controladas em Conjunto (em controladas)	-	466	(840)	3.304	52.720	55.650
Total Cosolidado		73.045	(11.451)	17.559	38.808	117.961

Notas E



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

Empresas Controladas	Participação	31/12/2019	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial (reapresentado)	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2020 (reapresentado)
RIVA INCORPORADORA S/A	99,00%	163.273	-	(3.288)	(2.553)	157.432
CANARIO ENGENHARIA LTDA.	100,00%	59.150	-	5.069	12.653	76.872
BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	44.377	-	(4)	70	44.443
DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA	100,00%	71.829	(55.504)	25.973	(422)	41.876
AGUA MARINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	90,00%	31.592	-	(395)	6.057	37.254
AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	37.037	-	383	(1.529)	35.891
TARAUACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	33.195	-	(1.504)	3.113	34.804
ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	5.677	(5.119)	25.149	5.792	31.499
RIO LARGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	13.803	-	3.896	12.720	30.419
NOVA DIAMANTINA EMPREENDIMENTOS LTDA	99,90%	10.755	-	8.928	7.365	27.048
RIACHO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	95,87%	27.240	-	6.580	(7.148)	26.672
ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,90%	20.162	-	8.839	(2.647)	26.354
DIRECIONAL SANTO ANTÔNIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	25.824	-	(10)	339	26.153
AMATURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	15.269	(10.774)	14.585	5.996	25.076
SAO GOTARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	12.035	-	4.021	9.181	25.237
CONSTANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	15.123	-	9.126	700	24.949
JARDIM AMARALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	50,00%	16.920	(9.312)	18.547	(1.688)	24.467
NAPOLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	49,00%	38.898	-	(178)	(16.092)	22.628
MANAUARA VII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	20.185	-	(57)	999	21.127
ALCOBAÇA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	18.760	-	(1)	2	18.761
Outras Controladas	-	707.981	(240.500)	94.892	55.039	617.412
Total Controladas:		1.389.085	(321.209)	220.551	87.947	1.376.374
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	48.885	(1.874)	3.487	22.081	72.579
Total Controladora		1.437.970	(323.083)	224.038	110.028	1.448.953
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	48.885	(1.874)	3.487	22.081	72.579
Controladas em Conjunto (em controladas)	-	-	-	(42)	508	466
Total Cosolidado		48.885	(1.874)	3.445	22.589	73.045

Notas E



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

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

Empresas Controladas	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	
Riva Incorporadora S/A	94,50%	108.516	498.983	89.398	132.916	385.185
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	48.879	66.420	13.331	38.695	63.273
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	45.046	278	-	44.768
Alto Buritis Participações Societárias Ltda	62,00%	4.541	32.050	3.359	-	33.232
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	14.740	26.461	6.830	2.451	31.920
Novo Hamburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	42.608	3.017	1.829	11.948	31.848
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	22.225	56.220	6.478	40.186	31.781
Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	38.175	23.837	5.402	24.989	31.621
Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	34.826	123	3.635	-	31.314
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	22.898	18.230	3.690	7.016	30.422
Coroados Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	33.182	6.609	6.881	2.689	30.221
Manauara Vii Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	37.371	8.918	17.241	712	28.336
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	27.943	25	-	27.919
Nova Itabira Empreendimentos Imobiliários Ltda - Scp Confisco	50,00%	25.930	6.282	4.070	951	27.191
Santa Ines Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00%	46.136	45.824	40.948	23.846	27.166
Nova Almenara Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	34.862	5.557	5.532	9.773	25.114
Viçosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.182	20.555	7	-	21.730
Bfre Assessoria Empresarial E Participacoes Ltda	100,00%	-	20.683	148	-	20.535
Riva Incorporadora S/A - Scp Riva Barra	65,00%	28	24.670	4.198	-	20.500
Lajeado Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	26.639	1.710	4.823	3.537	19.989
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	8.668	11.751	1.090	-	19.329
Alcobaça Construções E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	20	177.799	143	158.756	18.920
Colina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	32.565	7.184	6.932	14.181	18.636
Outras Controladas	-	1.339.586	2.554.530	475.240	2.414.013	1.004.863
TOTAL CONTROLADAS		1.923.578	3.690.402	701.508	2.886.659	2.025.813
CONTROLADAS EM CONJUNTO		330.841	174.468	148.476	94.034	262.799

Em 31 de dezembro de 2022, 54,84% dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04 (51,23% em 2021 e 48% em 2020).

Notas E:



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado

Individual

	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 31/12/2019	12.065	104.608	3.439	779	5.290	9.100	47.129	275	182.685
Adições	96	11.669	101	-	1.781	52	3.212	19	16.930
Baixas	-	(185)	-	-	-	-	(47)	(69)	(301)
Saldo em 31/12/2020	12.161	116.092	3.540	779	7.071	9.152	50.294	225	199.314
Adições	25	28.424	28	-	1.051	201	2.512	26	32.267
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	(24)	(24)
Saldo em 31/12/2021	12.186	144.516	3.568	779	8.122	9.353	52.806	227	231.557
Adições	4	53.943	139	-	1.167	532	2.439	-	58.224
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2022	12.190	198.459	3.707	779	9.289	9.885	55.245	227	289.781
Depreciação									
Saldo em 31/12/2019	(10.373)	(81.651)	(1.959)	(715)	(3.561)	(3.609)	(6.838)	(195)	(108.901)
Depreciação do exercício	(894)	(17.659)	(293)	(19)	(543)	(840)	(7.606)	(6)	(27.860)
Baixas	-	-	-	-	-	-	30	-	30
Saldo em 31/12/2020	(11.267)	(99.310)	(2.252)	(734)	(4.104)	(4.449)	(14.414)	(201)	(136.731)
Depreciação do exercício	(462)	(16.778)	(279)	(19)	(848)	(802)	(7.608)	(22)	(26.818)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	3	3
Saldo em 31/12/2021	(11.729)	(116.088)	(2.531)	(753)	(4.952)	(5.251)	(22.022)	(220)	(163.546)
Depreciação do exercício	(138)	(19.437)	(282)	(15)	(1.068)	(843)	(7.208)	(5)	(28.996)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2022	(11.867)	(135.525)	(2.813)	(768)	(6.020)	(6.094)	(29.230)	(225)	(192.542)
Valor contábil									
Em 31/12/2020	894	16.782	1.288	45	2.967	4.703	35.880	24	62.583
Em 31/12/2021	457	28.428	1.037	26	3.170	4.102	30.784	7	68.011
Em 31/12/2022	323	62.934	894	11	3.269	3.791	26.015	2	97.239

Notas E:



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado--Continuação

Consolidado

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estande de vendas	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8%	(a)	(c)	-	
Custo										
Saldo em 31/12/2019	23.957	105.976	7.753	2.458	10.079	9.169	70.155	47.794	1.346	278.687
Adições	283	14.657	252	-	2.619	52	9.735	4.508	19	32.125
Baixas	(304)	(185)	-	-	-	-	-	(541)	(103)	(1.133)
Saldo em 31/12/2020	23.936	120.448	8.005	2.458	12.698	9.221	79.890	51.761	1.262	309.679
Adições	240	28.423	634	-	1.888	682	21.868	2.510	26	56.271
Baixas	(206)	-	(10)	-	(48)	-	(1.747)	-	(28)	(2.039)
Saldo em 31/12/2021	23.970	148.871	8.629	2.458	14.538	9.903	100.011	54.271	1.260	363.911
Adições	108	63.469	552	-	2.619	659	14.746	2.439	-	84.592
Baixas	-	-	-	-	-	-	(59.718)	-	-	(59.718)
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
Depreciação										
Saldo em 31/12/2019	(19.243)	(81.652)	(4.927)	(2.364)	(7.084)	(3.617)	(49.496)	(7.157)	(1.175)	(176.715)
Depreciação do exercício	(1.679)	(20.548)	(646)	(28)	(968)	(855)	(11.190)	(7.966)	(35)	(43.915)
Baixas	217	-	-	-	-	-	-	328	-	545
Saldo em 31/12/2020	(20.705)	(102.200)	(5.573)	(2.392)	(8.052)	(4.472)	(60.686)	(14.795)	(1.210)	(220.085)
Depreciação do exercício	(997)	(17.401)	(586)	(27)	(1.367)	(841)	(16.440)	(8.221)	(28)	(45.908)
Baixas	102	-	3	-	27	-	1.009	-	16	1.157
Saldo em 31/12/2021	(21.600)	(119.601)	(6.156)	(2.419)	(9.392)	(5.313)	(76.117)	(23.016)	(1.222)	(264.836)
Depreciação do exercício	(684)	(19.438)	(612)	(24)	(1.879)	(954)	(12.411)	(7.538)	(12)	(43.552)
Baixas	-	-	-	-	-	-	59.718	-	-	59.718
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)
Valor contábil										
Em 31/12/2020	3.231	18.248	2.432	66	4.646	4.749	19.204	36.966	52	89.594
Em 31/12/2021	2.370	29.270	2.473	39	5.146	4.590	23.894	31.255	38	99.075
Em 31/12/2022	1.794	73.301	2.413	15	5.886	4.295	26.229	26.156	26	140.115

(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.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

8. Imobilizado--Continuação

Consolidado--Continuação

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

A Companhia e suas controladas possuem 22 contratos de arrendamento, relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento em 31 de dezembro de 2022 era de R\$42.698 (R\$148.871 em 2021 e R\$120.448 em 2020). Ocorreram adições de imobilizado no exercício de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária, no montante de R\$14.657, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos (R\$28.423 em 2021 e R\$14.657 em 2020).

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

9.1. Empréstimos e financiamentos

	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Financiamento à construção FINAME e <i>leasing</i> financeiro de equipamentos	-	-	-	115.006	42.172	12.607
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	8.554	10.800	12.196	10.249	12.768	15.641
Cédula de Crédito Bancário	925.631	681.229	612.841	925.631	741.374	612.841
Capital de Giro	-	100.445	48.999	-	100.445	48.999
Debêntures	-	-	100.165	-	-	100.165
Total geral	1.298.122	1.151.258	1.025.834	1.414.823	1.255.543	1.041.886
Custo de emissão / estruturação Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(23.553)	(12.248)	(10.718)	(23.553)	(12.490)	(10.718)
Debêntures	(1.444)	(1.651)	-	(1.444)	(1.651)	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(24.997)	(13.899)	(10.718)	(24.997)	(14.141)	(10.718)
Total geral	1.273.125	1.137.359	1.015.116	1.389.826	1.241.402	1.031.168
Circulante	308.408	125.358	217.365	309.722	127.205	219.061
Não circulante	964.717	1.012.001	797.751	1.080.104	1.114.197	812.107

A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI e Debêntures. O montante incorrido no exercício de 2022 foi de R\$15.618 (R\$6.096 em 2021 e R\$686 em 2020), houve ainda amortizações no montante de R\$4.762 no exercício de 2022 (R\$4.037 em 2021 e R\$5.223 em 2020).

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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 127% 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.

Leasing

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

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

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* de valor justo. 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.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI--Continuação

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

356ª e 357ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Trata-se da 1ª emissão da subsidiária Riva Incorporadora S/A, realizada em duas séries e possui a Direcional como fiadora no âmbito da escritura de emissão. Para cada série foram emitidas 30.000 (trinta mil) debêntures simples. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 3,60% e 3,40% a.a., respectivamente, somados a variação acumulada da Taxa DI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em julho de 2033 e em julho de 2032, respectivamente. No entanto, esses títulos foram parcialmente liquidados de maneira antecipada. A liquidação antecipada correspondeu a um total de R\$51.054 (cinquenta e um milhões e cinquenta e quatro mil reais).

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.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI--Continuação

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 1,2200% ao ano.

Cédula de Crédito Bancário Empresário

CCB Compror emitida junto ao Banco Santander no valor de R\$100.000 (cem milhões de reais). A taxa de juros praticada nessa modalidade 2,50% a.a. acrescidos da Taxa CDI, calculadas e divulgadas pela CETIP ("Taxa DI"). Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre esta CCB Compror, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em julho de 2023, entretanto, o saldo devedor foi integralmente liquidado em abril de 2022.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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.

Os contratos de debêntures e CRIs estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite, que em 31 de dezembro de 2022 era de 0,1293.

Dívida líquida corporativa

Patrimônio líquido

< 0,5

A parcela não circulante dos empréstimos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 tem os seguintes vencimentos:

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Período	31/12/2022	
	Individual	Consolidado
Janeiro de 2024 a Dezembro de 2024	242.474	246.040
Janeiro de 2025 a Dezembro de 2025	213.758	224.063
Janeiro de 2026 a Dezembro de 2026	114.370	137.896
A partir de Janeiro de 2027	394.115	472.105
	964.717	1.080.104

Período	31/12/2021	
	Individual	Consolidado
Janeiro de 2023 a dezembro de 2023	300.809	301.183
Janeiro de 2024 a dezembro de 2024	264.297	265.784
Janeiro de 2025 a dezembro de 2025	215.059	227.390
A partir de janeiro de 2026	231.836	319.840
	1.012.001	1.114.197

Período	31/12/2020	
	Individual	Consolidado
Janeiro de 2022 a Dezembro de 2022	134.329	137.602
Janeiro de 2023 a Dezembro de 2023	266.180	269.410
Janeiro de 2024 a Dezembro de 2024	231.335	233.313
A partir de Janeiro de 2025	165.907	171.782
	797.751	812.107

9.2. Financiamentos por arrendamento

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

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação

Abaixo a composição do arrendamento:

	<u>Individual</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31/12/2019	41.559	41.933
Adições	1.767	3.063
Pagamentos principal	(8.507)	(8.717)
Pagamento juros	(452)	(452)
Baixas e Cancelamentos	(32)	(353)
Correção	1.445	1.445
AVP (Juros apropriado)	2.609	2.647
Saldo em 31/12/2020	<u>38.389</u>	<u>39.566</u>
Adições	795	793
Pagamentos principal	(8.158)	(8.502)
Pagamento juros	(713)	(713)
Correção	1.717	1.717
AVP (Juros apropriado)	2.294	2.356
Saldo em 31/12/2021	<u>34.324</u>	<u>35.217</u>
Adições	2.439	2.439
Pagamentos principal	(7.506)	(7.718)
Pagamento juros	(772)	(772)
AVP (Juros apropriado)	1.930	1.979
Saldo em 31/12/2022	<u>30.415</u>	<u>31.145</u>

	<u>Individual</u>			<u>Consolidado</u>		
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Curto Prazo	10.687	9.339	9.190	11.324	10.088	9.887
Longo Prazo	19.728	24.985	29.199	19.821	25.129	29.679

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

	<u>Individual</u>			<u>Consolidado</u>		
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Vencimento até 1 ano	10.687	9.339	9.190	11.324	10.088	9.887
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.958	6.867	6.907	7.013	6.924	7.253
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.112	6.133	6.127	6.151	6.185	6.179
Vencimento acima de 3 anos	6.658	11.985	16.165	6.657	12.020	16.247
	<u>30.415</u>	<u>34.324</u>	<u>38.389</u>	<u>31.145</u>	<u>35.217</u>	<u>39.566</u>

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação

Na tabela abaixo demonstramos os efeitos da inflação projetada no saldo dos contratos de arrendamento de 2022:

Consolidado	Contraprestação (sem inflação futura)	Contraprestação (com inflação futura)	Inflação não incorporada nas contratações
1º ano	11.324	11.880	556
2º ano	7.012	7.423	411
3º ano	6.151	6.513	362
4º ano	5.737	6.079	342
5º ano	921	977	56
	31.145	32.872	1.727

10. Fornecedores

	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Fornecedores de insumos de obra	513	2.006	3.327	106.414	76.861	86.470
Fornecedores de Marketing e Propaganda	159	92	34	6.100	4.889	2.601
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	7.718	5.325	2.563	9.226	6.604	2.846
Outros fornecedores	2.247	1.124	1.606	10.425	9.658	15.537
Total geral	10.637	8.547	7.530	132.165	98.012	107.454
Fornecedores	10.637	8.547	7.530	121.945	83.010	73.714
Fornecedores Convênio (a)	-	-	-	10.220	15.002	33.740
Total geral	10.637	8.547	7.530	132.165	98.012	107.454
Circulante	10.446	8.337	5.615	122.694	92.054	90.086
Não circulante	191	210	1915	9.471	5.958	17.368

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 (77 dias em 2021 e 166 dias em 2020). Essas cessões de crédito por antecipações estão contabilizadas na rubrica de fornecedores.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Salários e retiradas a pagar	3.254	2.249	1.431	7.309	6.338	5.019
Encargos trabalhistas e previdenciários	2.374	2.032	1.839	6.386	5.332	5.557
Provisões trabalhistas	11.528	6.988	5.879	23.374	17.612	16.221
Outros	1.679	1.380	488	2.164	2.545	1.456
	18.835	12.649	9.637	39.233	31.827	28.253

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	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
PIS	133	157	75	218	238	118
COFINS	775	853	384	1.168	1.228	581
Regime especial de tributação	-	-	-	6.533	11.027	11.358
IRPJ	-	-	-	1.305	703	205
CSLL	-	-	-	618	331	100
Outros	567	411	204	5.313	3.093	2.598
	1.475	1.421	663	15.155	16.620	14.960
Impostos diferidos						
PIS	8	6	3	2.669	1.783	1.437
COFINS	39	26	16	12.278	8.176	6.219
AVP	-	-	-	(1.299)	(605)	(199)
IRPJ	28	18	11	9.052	6.031	4.632
CSLL	15	9	6	4.741	3.159	2.426
Outros	-	-	-	(1.169)	(369)	(654)
	90	59	36	26.272	18.175	13.861
	1.565	1.480	699	41.427	34.795	28.821
Circulante	1.565	1.480	663	28.690	25.094	25.227
Não circulante	-	-	36	12.737	9.701	3.594

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

13. Credores por imóveis comprometidos

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

	Individual	Consolidado
31/12/2019	20.227	1.733.203
(+) Aquisições	189.684	432.390
(-) Pagamentos	(3.600)	(171.986)
(+/-) Revisões	-	37.491
(+/-) Transferência para SPEs	(136.734)	(75.449)
31/12/2020	69.577	1.955.649
(+) Aquisições	98.287	529.062
(-) Pagamentos	-	(184.698)
(+/-) Revisões	-	(16.130)
(+/-) Transferência para SPEs	(96.987)	(160.886)
31/12/2021	70.877	2.122.997
(+) Aquisições	195.220	629.349
(-) Pagamentos	-	(237.683)
(+/-) Revisões	-	41.268
(+/-) Transferência para SPEs	(96.460)	(54.085)
31/12/2022	169.637	2.501.846

	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Curto Prazo	-	-	-	113.361	62.779	77.434
Longo Prazo	169.637	70.877	69.577	2.388.485	2.060.218	1.878.215

	Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
<i>Aging list:</i>			
Até 1 ano	113.361	62.779	77.434
Entre 1 e 2 anos	91.838	103.996	41.945
Entre 2 e 3 anos	69.728	80.144	63.531
Entre 3 e 4 anos	10.400	5.244	4.543
Após 4 anos	2.216.519	1.870.834	1.768.196
	2.501.846	2.122.997	1.955.649

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

14. Adiantamento de clientes

Individual	31/12/2019	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Transferência para SPE	31/12/2020
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	-	65.360	-	(64.980)	380
Adiantamento por recebimento (ii)	19.253	10.021	(26.912)	-	2.362
Total adiantamentos	19.253	75.381	(26.912)	(64.980)	2.742

Individual	31/12/2020	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Transferência para SPE	31/12/2021
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	380	28.422	-	(1.716)	27.086
Adiantamento por recebimento (ii)	2.362	-	(2.362)	-	-
Total adiantamentos	2.742	28.422	(2.362)	(1.716)	27.086

Individual	31/12/2021	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Transferência para SPE	31/12/2022
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	27.086	20.875	-	(47.581)	380
Adiantamento por recebimento (ii)	-	-	-	-	-
Total adiantamentos	27.086	20.875	-	(47.581)	380

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

14. Adiantamento de clientes--Continuação

Consolidado	31/12/2019	(+) aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(+/-) revisões	(-) baixas/ cancelamento/ venda SPE	31/12/2020
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	372.287	128.800	(10.266)	-	(116.429)	374.392
Adiantamento por recebimento (ii)	33.619	35.011	(47.973)	-	-	20.657
Total adiantamentos	405.906	163.811	(58.239)	-	(116.429)	395.049

Consolidado	31/12/2020	(+) aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(+/-) revisões	(-) baixas/ cancelamento/ venda SPE	31/12/2021
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	374.392	106.443	(18.930)	1.805	(86.650)	377.060
Adiantamento por recebimento (ii)	20.657	24.528	(32.196)	-	-	12.989
Total adiantamentos	395.049	130.971	(51.126)	1.805	(86.650)	390.049

Consolidado	31/12/2021	(+) aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(+/-) revisões	(-) baixas/ cancelamento/ venda SPE	31/12/2022
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	377.060	79.263	(28.781)	(3.104)	(6.806)	417.632
Adiantamento por recebimento (ii)	12.989	27.043	(22.010)	-	(8.199)	9.823
Total adiantamentos	390.049	106.306	(50.791)	(3.104)	(15.005)	427.455

	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Curto Prazo	-	-	2.362	28.540	14.705	22.249
Longo Prazo	380	27.086	380	398.915	375.344	372.800

(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.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

15. Outras contas a pagar

	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Débitos com clientes	16.824	6.571	4.202	21.653	9.760	6.236
Débitos com parceiros (a)	-	-	-	26.920	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	2.439	2.028	8.844	89.182	116.129	32.371
Passivo a descoberto (c)	13.782	8.904	10.888	-	-	-
Derivativos a pagar	8.430	3.669	-	8.430	3.669	-
Outros	7.178	9.847	9.996	36.006	31.260	18.853
Total	48.653	31.019	33.930	182.191	187.738	84.380
Circulante	46.625	28.991	25.086	84.799	90.346	49.536
Não circulante	2.028	2.028	8.844	97.392	97.392	34.844

- (a) Em 20 de abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em quatro terrenos localizados no Distrito Federal, em troca de R\$44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração. Em dezembro 2012, foi viabilizado o projeto de um dos terrenos envolvidos no acordo comercial, o montante de R\$10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído. Em abril de 2014, foi capitalizado R\$7.000 na SPE Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela construção e vendas do segundo empreendimento a ser construído.
- (b) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar pela aquisição de participação societária em empresas em que a Companhia mantém investimentos. Em 10 de dezembro de 2020, a Riva, controlada da Direcional, adquiriu 100% das quotas da Grauna Incorporadora Ltda, pelo valor de R\$11.400, quitado em 06 de julho de 2022. 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, sendo R\$1.226 o saldo em dezembro de 2022. 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 dezembro era de R\$74.298. Em 02 de junho de 2021, a Riva adquiriu 100% das quotas da Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., pelo valor de R\$18.500, sujeito a correção das parcelas pelo IPCA. O saldo foi quitado em 29 de julho de 2022. Em 23 de agosto de 2021, a Companhia adquiriu a integralidade das quotas das empresas Muqui, Mirante, Guarinos, Arapiraca, Mar Turmalina e Lagoa pelo valor de R\$28.163, quitado na mesma data. Em 27 de julho, a Riva adquiriu 100% das quotas da Diorama Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$4.550, sendo esse o saldo em 31 de dezembro de 2022. Em 22 de junho de 2022, a Companhia adquiriu as quotas das empresas Resedas, Dream, Jupia, Parque das Cerejeiras, Santorini, Florence e Limoeiro, pelo valor de R\$1.420, quitado em 27 de junho de 2022. 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, sendo esse o saldo a pagar em 31 de dezembro de 2022.
- (c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Outras contas a pagar--Continuação

15.1. Passivo de Cessão

	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
				(reapresentado)		
Crédito cessão de recebíveis						
- Venda de carteira	-	-	-	88.320	-	-
Circulante	-	-	-	13.826	-	-
Não circulante	-	-	-	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 registrou 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 reteve nenhum benefício do contas a receber objeto da cessão.

Como os recebíveis ora cedidos ainda não estão performados, não foi possível transferir todos os riscos para a cessionária. Dessa forma, a Companhia está exposta a 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.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Provisões

16.1. Provisão para garantia

	<u>Individual</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo 31/12/2019	5.928	36.099
(+) Provisões	482	22.428
(-) Pagamentos	(2.166)	(19.620)
Saldo 31/12/2020	4.244	38.907
(+) Provisões	1.684	26.467
(-) Reversões/baixas	(1.104)	(1.250)
(-) Pagamentos	(2.566)	(23.930)
Saldo 31/12/2021	2.258	40.194
(+) Provisões	1.802	17.214
(-) Reversões/baixas	(414)	(1.288)
(-) Pagamentos	(2.413)	(13.841)
Saldo 31/12/2022	1.233	42.279

	<u>Individual</u>			<u>Consolidado</u>		
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Circulante	1.233	2.258	3.687	28.392	28.143	27.377
Não circulante	-	-	557	13.887	12.051	11.530
	1.233	2.258	4.244	42.279	40.194	38.907

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 1,07% para as obras de incorporação e 0,97% para as obras de serviços, em 2022 (1,21% e 0,97% em 2021, e 1,30% e 0,97% em 2020).

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

16. Provisões--Continuação

16.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

	Individual			Total
	Tributário	Trabalhista	Cível	
Saldo em 31 de dezembro de 2019	-	1.774	554	2.328
Provisões	-	2.034	1.821	3.855
Reversões	-	(723)	(168)	(891)
Pagamentos	-	(502)	(461)	(963)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	2.583	1.746	4.329
Provisões	-	903	2.186	3.089
Reversões	-	(932)	(1.259)	(2.191)
Pagamentos	-	(783)	(389)	(1.172)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-	1.771	2.284	4.055
Provisões	316	28	5.410	5.754
Reversões	-	(159)	(1.542)	(1.701)
Pagamentos	-	(1.212)	(3.132)	(4.344)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	316	428	3.020	3.764

	Consolidado			Total
	Tributário	Trabalhista	Cível	
Saldo em 31 de dezembro de 2019	106	13.152	20.489	33.747
Provisões	6	5.032	6.147	11.185
Reversões	-	(1.876)	(3.577)	(5.453)
Pagamentos	-	(4.807)	(5.530)	(10.337)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	112	11.501	17.529	29.142
Provisões	-	4.668	13.335	18.003
Reversões	(10)	(5.548)	(6.606)	(12.164)
Pagamentos	-	(3.113)	(7.860)	(10.973)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	102	7.508	16.398	24.008
Provisões	316	7.797	20.036	28.149
Reversões	(87)	(3.700)	(6.472)	(10.259)
Pagamentos	-	(4.952)	(10.748)	(15.700)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	331	6.653	19.214	26.198

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 dezembro de 2022, os valores consolidados são: trabalhista R\$30.038 (R\$15.952 em 2021 e R\$18.672 em 2020), tributário R\$14.521 (R\$14.564 em 2021 e R\$11.382 em 2020) e cível R\$357.537 (R\$144.930 em 2021 e R\$168.456 em 2020). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Já em dezembro de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a contratação de uma operação de derivativos referenciada em ações da Companhia, o que resultou em 4.000.000 de ações alienadas para a consumação dessa operação. Essa contratação foi celebrada com instituição financeira 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas é de R\$1.200.000.

17.2. Ações em tesouraria

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, foram cedidas 337.784 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanescendo um saldo de 522.290 ações. A despesa reconhecida referente às ações em tesouraria cedidas foi de R\$3.151 e o custo médio da aquisição das ações cedidas foi de R\$2.660, gerando dessa forma uma perda de R\$491 reconhecida diretamente na conta de lucros e prejuízos acumulados.

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, foram recompradas 549.000 ações a valor de mercado que totalizou R\$5.540, resultando em 148.985.192 ações em circulação e 1.014.808 ações em tesouraria.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido--Continuação

17.2. Ações em tesouraria--Continuação

	Quantidade de ações	Ações em tesouraria	Total
31 de dezembro de 2017	146.437.554	6.961.195	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	556.486	(556.486)	-
31 de dezembro de 2018	146.994.040	6.404.709	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	930.970	(930.970)	-
31 de dezembro de 2019	147.925.010	5.473.739	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	663.209	(663.209)	-
Recompra de ações	(1.882.500)	1.882.500	-
31 de dezembro de 2020	146.705.719	6.693.030	153.398.749
Cancelamento de ações em tesouraria	-	(3.398.749)	(3.398.749)
Ações em tesouraria alienadas/cedidas	4.733.489	(4.733.489)	-
Recompra de ações	(2.242.800)	2.242.800	-
31 de dezembro de 2021	149.196.408	803.592	150.000.000
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas/cedidas	337.784	(337.784)	-
Recompra de ações	(549.000)	549.000	-
31 de dezembro de 2022	148.985.192	1.014.808	150.000.000

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

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido--Continuação

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 5 de outubro de 2020, Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no montante estimado de R\$120.204, equivalentes à quantia de R\$0,81 (oitenta e um centavos) por ação, considerando a posição de 148.399.721 ações na data em questão, não incluídas as ações em tesouraria.

Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 09 de outubro de 2020. Os dividendos foram pagos no dia 20 de outubro de 2020, no valor total de R\$120.364, mantidas a equivalência de R\$0,81 (oitenta e um centavos) por ação. A variação entre o montante estimado e o pago deve-se às transferências de ações realizadas no âmbito do "Programa de Matching", o qual se configura no Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia.

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

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido--Continuação

17.4. Reserva de lucro--Continuação

17.4.3. Distribuição de dividendos--Continuação

Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 19 de maio de 2021. Os dividendos foram pagos em junho de 2021, no valor total de R\$100.135, mantidas a equivalência de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação. No 3º trimestre de 2021 foi pago R\$12 mantidas a equivalência de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação totalizando R\$100.147 de dividendos pagos. A variação entre o montante estimado e o pago deve-se às transferências de ações realizadas no âmbito do “Programa de Matching”, o qual se configura no Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia.

Em 11 de julho de 2022, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intermediários equivalentes à quantia de R\$0,47 (quarenta e sete centavos) por ação, o que totaliza o montante a ser distribuído de R\$69.964. Os dividendos foram pagos no dia 22 de julho de 2022.

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.

17.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 podem ser assim demonstrados:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)
Lucro do exercício	190.020	146.603	104.968
Média ponderada do número de ações	149.092.079	145.377.671	148.297.470
Lucro líquido básico por ação - R\$	1,27	1,01	0,71
Efeito Diluidor das opções de compra de ações	652.726	1.086.545	877.057
Média ponderada do número de ações (diluída)	149.744.805	146.464.216	149.174.527
Lucro líquido diluído por ação - R\$	1,27	1,00	0,70

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

17. Patrimônio líquido--Continuação

17.6. Participações não controladores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$61.541 no patrimônio líquido dos não controladores (R\$4.039 em 2021 e R\$35.791 em 2020). No mesmo exercício, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$65.669 (R\$46.959 em 2021 e R\$36.040 em 2020).

As aquisições de participações junto aos acionistas não controladores geraram uma redução de R\$2.033 registrado diretamente no patrimônio líquido da controladora (R\$10.824 em 2021 e R\$344 em 2020).

18. Receita líquida

	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Receita bruta de vendas	-	1.373	4.007	2.205.211	1.833.725	1.566.757
Receita bruta de serviços	31.881	44.543	44.013	71.390	81.549	72.006
Receita bruta total	31.881	45.916	48.020	2.276.601	1.915.274	1.638.763
Ajuste a valor presente	-	-	-	(17.683)	(11.353)	(2.176)
Impostos incidentes sobre vendas	(9.335)	(5.278)	(4.445)	(60.604)	(48.326)	(41.708)
Vendas canceladas	(1.663)	(374)	(1.624)	(35.698)	(79.215)	(94.156)
Receita operacional líquida	20.883	40.264	41.951	2.162.616	1.776.380	1.500.723

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

A Companhia reconheceu também como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$28.781 em 31 de dezembro de 2022 (R\$18.930 em 2021 e R\$10.266 em 2020) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Receita líquida--Continuação

a) Resultado a apropriar

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	1.070.595
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Receita de Vendas Contratadas	3.551.490
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	2.480.895
<i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>	2.611.781
<i>Distratos - Receitas estornadas</i>	(130.886)
II) Receitas de Indenizações por distratos	4.604
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	645.125
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.127.491
b) Custo de Construção Incorrido	1.555.127
Encargos Financeiros Apropriados	6.294
c) Distratos - Custo de Construção	(72.761)
Distratos - Encargos Financeiros	(211)
 Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	 69,68%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	1.231.671
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.909.161
b) Custo de Construção Incorrido	677.490
Encargos Financeiros Apropriados	2.027
Unidades Vendidas	16.815

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

18. Receita líquida--Continuação

b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	31/12/2022		31/12/2021		31/12/2020	
	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas (reapresentado)	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas (reapresentado)	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas (reapresentado)
Individual						
Serviços	20.883	(14.109)	1.374	(1.188)	38.643	(18.259)
Incorporação - imóveis concluídos	-	-	38.890	(10.548)	3.308	(2.313)
Total Individual	20.883	(14.109)	40.264	(11.736)	41.951	(20.572)
Controladas						
Serviços	33.683	(29.505)	32.449	(39.397)	23.755	(41.817)
Terreno	2.402	(2.910)	840	(784)	-	-
Incorporação - imóveis concluídos	518.635	(319.387)	453.211	(286.819)	409.271	(289.649)
Incorporação - imóveis em construção	1.587.013	(1.062.980)	1.249.616	(807.563)	1.025.746	(635.375)
Total Controladas	2.141.733	(1.414.782)	1.736.116	(1.134.563)	1.458.772	(966.841)
Total Consolidado	2.162.616	(1.428.891)	1.776.380	(1.146.299)	1.500.723	(987.413)

19. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual			Consolidado		
	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(3.537)	(7.664)	(17.454)	(1.150.190)	(924.105)	(783.554)
Despesas com pessoal	(87.327)	(74.362)	(69.674)	(296.237)	(246.086)	(226.513)
Juros Capitalizados	-	-	-	(36.391)	(21.099)	(20.014)
Depreciação e amortização	(22.287)	(22.574)	(14.879)	(53.425)	(51.287)	(41.445)
Serviços de terceiros	(7.892)	(6.881)	(10.501)	(19.785)	(18.087)	(17.405)
Energia elétrica, água e telefone	(2.249)	(2.403)	(2.507)	(5.493)	(5.185)	(4.452)
Despesas gerais com vendas	(3.183)	(809)	53	(68.729)	(76.059)	(52.295)
Comissão de vendas	-	-	(1.238)	(114.129)	(103.400)	(90.864)
Provisão para plano de opções de ações	(2.914)	-	(1.883)	(2.914)	-	(1.883)
Provisão para participação nos lucros e resultados	(9.999)	-	-	(11.042)	-	-
Outras despesas	(10.336)	(14.304)	(7.295)	(25.269)	(24.404)	(22.604)
	(149.724)	(128.997)	(125.378)	(1.783.604)	(1.469.712)	(1.261.029)
Classificados como						
Custos dos imóveis vendidos	(1.280)	(2.838)	(3.221)	(1.386.557)	(1.099.105)	(928.244)
Custos de serviços prestados	(12.829)	(8.898)	(17.351)	(42.334)	(47.194)	(59.169)
Despesas comerciais	(7.479)	(4.779)	(2.604)	(203.082)	(190.902)	(158.044)
Despesas gerais e administrativas	(128.136)	(112.482)	(102.202)	(151.631)	(132.511)	(115.572)
	(149.724)	(128.997)	(125.378)	(1.783.604)	(1.469.712)	(1.261.029)

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

(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, apresenta também os custos financeiros decorrentes de algumas linhas de créditos utilizados pela Companhia e os custos financeiros de manutenção de conta junto às instituições financeiras.

Receitas financeiras	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)
Rendimento de aplicações financeiras	77.876	22.802	14.341	94.890	30.032	16.982
Ganho <i>hedge accounting</i>	44.179	20.508	-	44.179	20.508	-
Atualização monetária e juros contratuais	2.744	5.335	4.338	6.202	7.897	7.126
Receita com derivativos	50.218	20.772	17.412	50.218	20.772	17.412
Variação cambial	-	1.424	2.596	-	1.423	2.596
	175.017	70.841	38.687	195.489	80.632	44.116
Despesas financeiras						
Despesas com juros	(143.845)	(107.622)	(53.321)	(151.378)	(113.359)	(53.990)
Variação cambial	-	(2.521)	(10.415)	-	(2.521)	(10.415)
Despesas bancárias	(1.231)	(1.329)	(1.574)	(8.234)	(6.284)	(6.046)
Despesa com venda de carteira	-	-	-	(4.086)	(6.107)	(7.316)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(28.714)	(3.265)	-	(28.714)	(3.265)	-
Juros sobre arrendamento	(2.809)	(2.848)	(2.885)	(2.964)	(2.992)	(2.937)
Despesas com derivativos	(73.991)	(22.819)	(3.379)	(73.991)	(22.819)	(3.379)
	(250.590)	(140.404)	(71.574)	(269.367)	(157.347)	(84.083)
Resultado financeiro líquido	(75.573)	(69.563)	(32.887)	(73.878)	(76.715)	(39.967)

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

21. Imposto de renda e contribuição social

	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Lucro antes do IRPJ e CSLL	208.860	159.541	113.288	322.405	244.323	181.243
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	71.012	54.244	38.518	109.618	83.070	61.623
Empresas tributadas pelo Lucro Real						
Adições e Exclusões	82.917	39.054	8.732	-	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(382.586)	(289.413)	(232.143)	-	-	-
Base de tributação	(90.809)	(90.818)	(110.123)	-	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido						
Base de tributação	-	-	498	19.848	9.682	20.257
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	2,28%	34,00%	34,00%	2,28%
Despesa com imposto	-	-	11	6.700	3.307	535
Despesa com imposto diferido	-	-	-	48	(15)	(73)
Empresas tributadas pelo RET (1%)						
Base de tributação	3.131	7.728	43.259	4.424	(3.334)	212.180
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	-	16	101	7	46	982
Despesa com imposto diferido	16	21	103	14	(62)	15
Empresas tributadas pelo RET (4%)						
Base de tributação	-	-	-	2.035.217	1.681.594	1.544.293
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	-	35.336	30.431	30.560
Despesa com imposto diferido	-	-	-	3.741	1.856	(909)
Despesa com IRPJ e CSLL do exercício	16	37	215	45.846	35.563	31.110
Alíquota efetiva	0,01%	0,02%	0,19%	14,22%	14,56%	17,16%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 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*.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(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, 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:

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

22. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 31 de dezembro de 2022					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	309.722	246.040	224.063	610.001	1.389.826
Fornecedores (Nota 10)	122.694	9.471	-	-	132.165
Partes relacionadas (Nota 6.1)	33.348	-	-	-	33.348
Credores por imóveis compromissados (Nota 13)	113.361	91.838	69.728	2.226.919	2.501.846
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	9.823	-	-	-	9.823

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 31 de dezembro de 2021					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	127.205	301.183	265.784	547.230	1.241.402
Fornecedores (Nota 10)	92.054	5.958	-	-	98.012
Partes relacionadas (Nota 6.1)	14.600	-	-	-	14.600
Credores por imóveis compromissados (Nota 13)	62.779	103.996	80.144	1.876.078	2.122.997
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	12.989	-	-	-	12.989

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 31 de dezembro de 2020					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	219.061	137.602	269.410	405.095	1.031.168
Fornecedores (Nota 10)	90.086	17.368	-	-	107.454
Partes relacionadas (Nota 6.1)	23.022	-	-	-	23.022
Credores por imóveis compromissados (Nota 13)	77.434	41.945	63.531	1.772.739	1.955.649
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	20.657	-	-	-	20.657

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 dezembro de 2022, 2021 e 2020 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 esperada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

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

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

	Nota	Individual			Consolidado		
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Ativos financeiros							
Custo amortizado		23.637	30.044	88.001	696.137	501.579	456.129
Contas a receber	4.1	13.797	12.366	7.305	678.185	476.346	375.444
Contas a receber por alienação de investimentos		501	10.258	70.685	7.630	17.540	80.685
Outras contas a receber	-	9.339	7.420	10.011	10.322	7.693	-
Valor justo pelo resultado (*)		872.134	610.552	617.881	1.204.829	1.049.160	933.934
Caixa e bancos	3.1	1.384	1.332	1.563	161.298	239.215	217.303
Equivalente de caixa	3.1	451.711	285.883	415.067	571.826	484.739	514.266
Aplicações financeiras	3.2	401.582	323.337	194.246	454.248	325.206	195.360
Derivativos a receber	4.3	17.457	-	7.005	17.457	-	7.005
Total dos ativos financeiros		895.771	640.596	705.882	1.900.966	1.550.739	1.390.063
Passivos financeiros							
Custo amortizado		1.546.214	1.268.773	1.172.084	4.354.086	3.674.069	3.222.330
Credores por imóveis compromissados	12	169.637	70.877	69.577	2.501.846	2.122.997	1.955.649
Adiantamento por recebimento	13	-	-	2.362	9.823	12.989	20.657
Empréstimos e financiamentos	9	1.298.122	1.151.258	1.025.834	1.414.823	1.241.402	1.031.168
Fornecedores	-	10.637	8.547	7.530	132.165	98.012	107.454
Partes relacionadas	6.1	27.595	10.741	32.851	33.348	14.600	23.022
Outras contas a pagar	14	40.223	27.350	33.930	173.761	184.069	84.380
Passivo de cessão	14.1	-	-	-	88.320	-	-
Valor justo por meio de resultado (*)		8.430	3.669	-	8.430	3.669	-
Derivativos a pagar	14	8.430	3669	-	8.430	3.669	-
Passivos financeiros		1.554.644	1.272.442	1.172.084	4.362.516	3.677.738	3.222.330

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

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

22. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

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

	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	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	1.521.217	1.547.943	(26.726)	4.240.093	4.266.591	(26.498)
Credores por imóveis compromissados	169.637	169.637	-	2.501.846	2.501.846	-
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	8.430	8.430	-	8.430	8.430	-
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)

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

22. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente, o valor justo dos instrumentos financeiros estão demonstrados conforme tabelas abaixo:

	31/12/2021					
	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	30.044	30.044	-	501.579	501.579	-
Contas a receber	12.366	12.366	-	476.346	476.346	-
Contas a receber por alienação de investimentos	10.258	10.258	-	17.540	17.540	-
Outras contas a receber	7.420	7.420	-	7.693	7.693	-
Valor justo por meio de resultado	610.552	610.552	-	1.049.160	1.049.160	-
Caixa e bancos	1.332	1.332	-	239.215	239.215	-
Equivalente de caixa	285.883	285.883	-	484.739	484.739	-
Aplicações financeiras	323.337	323.337	-	325.206	325.206	-
Total dos ativos financeiros	640.596	640.596	-	1.550.739	1.550.739	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.258.543	1.266.561	(8.018)	3.677.738	3.683.542	(5.804)
Credores por imóveis compromissados	70.877	70.877	-	2.122.997	2.122.997	-
Adiantamento por recebimento	-	-	-	12.989	12.989	-
Empréstimos e financiamentos	1.137.359	1.145.377	(8.018)	1.241.402	1.247.206	(5.804)
Fornecedores	8.547	8.547	-	98.012	98.012	-
Partes relacionadas	10.741	10.741	-	14.600	14.600	-
Outras contas a pagar	31.019	31.019	-	187.738	187.738	-
Total dos passivos financeiros	1.258.543	1.266.561	(8.018)	3.677.738	3.683.542	(5.804)

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

22. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

	31/12/2020					
	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	88.001	88.001	-	466.345	466.345	-
Contas a receber	7.305	7.305	-	375.444	375.444	-
Contas a receber por alienação de investimentos	70.685	70.685	-	80.685	80.685	-
Outras contas a receber	10.011	10.011	-	10.216	10.216	-
Valor justo por meio de resultado	617.881	617.881	-	933.934	933.934	-
Caixa e bancos	1.563	1.563	-	217.303	217.303	-
Equivalente de caixa	415.067	415.067	-	514.266	514.266	-
Aplicações financeiras	194.246	194.246	-	195.360	195.360	-
Derivativos a receber	7.005	7.005	-	7.005	7.005	-
Total dos ativos financeiros	705.882	705.882	-	1.400.279	1.400.279	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.158.388	1.163.980	(5.592)	3.219.352	3.224.968	(5.616)
Credores por imóveis compromissados	69.577	69.577	-	1.955.649	1.955.649	-
Adiantamento por recebimento	2.362	2.362	-	20.657	20.657	-
Empréstimos e financiamentos	1.015.116	1.020.708	(5.592)	1.031.168	1.036.784	(5.616)
Fornecedores	7.530	7.530	-	107.454	107.454	-
Partes relacionadas	32.851	32.851	-	23.022	23.022	-
Outras contas a pagar	30.952	30.952	-	81.402	81.402	-
Passivos financeiros	1.158.388	1.163.980	(5.592)	3.219.352	3.224.968	(5.616)

O Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos para proteção de sua exposição a taxas de juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures, ao Euro e à flutuação do preço das ações. Tais operações têm como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de tais mudanças através da substituição das mesmas. Em março de 2021, a dívida vinculada ao Euro foi liquidada e o SWAP desmobilizado.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Hedge de valor Justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	200.000	IPCA	204.137	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA	204.137	4.137
	Ponta Passiva	CDI -1,45%	(201.463)	(1.463)
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			2.674	2.674
			23.142	23.142

Hedge de valor Justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	229.554	IPCA + 4,8444%	160.797	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA + 4,8444%	160.797	(68.757)
	Ponta Passiva	CDI + 1,4522%	(154.814)	74.740
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			5.983	5.983
			2.454	2.454

Operação de SWAP	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Alienação de ações em tesouraria	16.920	DIRR3+Proventos	22.449	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	22.449	5.529
	Ponta Passiva	CDI + 1,75%	(19.516)	(2.596)
Posição líquida SWAP			2.933	2.933

Operação de SWAP	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Alienação de ações em tesouraria	16.920	DIRR3+Proventos	22.449	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	22.449	5.529
	Ponta Passiva	CDI + 1,75%	(19.516)	(2.596)
Posição líquida SWAP			2.933	2.933

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Operação de SWAP	Valor Nocial	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Alienação de ações em tesouraria (Item Protegido)	16.920	DIRR3+Proventos	22.449	
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	DIRR3+Proventos CDI + 1,75%	22.449 (19.516)	5.529 (2.596)
Posição líquida SWAP			2.933	2.933
Hedge de valor Justo	Valor Nocial	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	300.000	IPCA+6,4899%	293.563	
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	IPCA+6,4899% CDI + 1,22%	293.563 (301.993)	(6.437) (1.993)
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			(8.430) 7.112	(8.430) 7.112

Em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, a posição dos contratos de SWAP é como segue:

31/12/2022								
Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocial	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP (b)	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	204.137	201.463	2.674	23.142
SWAP (b)	jul/22	IPCA+4,00% / CDI - 0,8900%	dez/24	229.554	160.797	154.814	5.983	2.454
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	mai/23	16.920	22.449	19.516	2.933	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	22.449	19.516	2.933	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	22.449	19.516	2.933	-
SWAP (b)	abr/22	IPCA+6,4899% / CDI + 1,22%	jun/32	300.000	293.563	301.993	(8.430)	7.112

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

22. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria—Continuação

31/12/2021								
Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP (b)	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	198.240	200.973	(2.733)	16.375
SWAP (b)	dez/21	IPCA+4,00% / CDI - 0,8900%	dez/24	229.554	230.364	231.298	(934)	869
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	mai/23	16.920	16.940	16.940	-	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	16.940	16.940	-	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	16.940	16.940	-	-

31/12/2020								
Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP	mar/20	BRL-EUR + 2,36% / CDI + 4%	mar/21	40.000	48.999	(41.994)	7.005	-

(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 dezembro de 2022, a Companhia mantinha contrato de SWAP de taxa de juros com o valor nominal 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 nominal, com o valor nominal 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 nominal 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 nominal.

Os Swaps estão sendo utilizados como *hedge* de exposição no valor justo dos empréstimos correlatos. Há uma relação economia 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.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

22. Instrumentos financeiros--Continuação

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. A Companhia liquidou em março de 2021 seu empréstimo em moeda estrangeira (Euro), no entanto não havia exposição a sua variação cambial (risco de moeda estrangeira) uma vez que a Companhia também possuía um *swap* de taxas atrelado ao CDI, de mesmo vencimento, para sua proteção. Para este último contrato, a Companhia entende que não havia efeito real analisar o risco atrelado à moeda estrangeira e por esse motivo considerava, para a análise de sensibilidade, o contrato de *swap* atrelado ao CDI.

Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro, conforme divulgado pelo Banco *Santander*, para os anos de 2022, 2021 e 2020 considerando-o como cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, à expectativa que o mercado Financeiro possui para o CDI, para o IPCA, para Poupança e para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais)	Saldo Líquido em 31/12/2022			Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
	Queda 50%	Queda 25%				
TR	(102.148)	(833)	(1.249)	(1.665)	(2.081)	(2.498)
CDI	426.818	29.130	43.695	58.261	72.826	87.391
IPCA	(1.189.736)	(38.488)	(57.732)	(76.976)	(96.220)	(115.464)
POUP	(12.858)	(397)	(595)	(793)	(992)	(1.190)
INCC	(1.267.089)	(42.017)	(63.025)	(84.034)	(105.042)	(126.051)
Total	(2.145.013)	(52.605)	(78.906)	(105.207)	(131.509)	(29.263)
		-50%	-25%		25%	50%
	Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
	TR	0,82%	1,22%	1,63%	2,04%	2,45%
	CDI	6,83%	10,24%	13,65%	17,06%	20,48%
	IPCA	3,24%	4,85%	6,47%	8,09%	9,71%
	POUP	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%
	INCC	3,32%	4,97%	6,63%	8,29%	9,95%

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

22. Instrumentos financeiros--Continuação

Análise de sensibilidade--Continuação

Ativos e passivos líquidos (em milhares de reais)	Saldo líquido em 31/12/2021	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(23.407)	-	-	-	-	-
CDI	14.823	862	1.293	1.725	2.156	2.587
IPCA	(976.934)	(24.661)	(36.992)	(49.322)	(61.653)	(73.983)
INCC	(1.049.444)	(38.335)	(57.503)	(76.671)	(95.838)	(115.006)
Total	(2.034.962)	(62.134)	(93.202)	(124.268)	(155.335)	(186.402)
		-50%	-25%		25%	50%

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	5,82%	8,73%	11,63%	14,54%	17,45%
IPCA	2,52%	3,79%	5,05%	6,31%	7,57%
INCC	3,65%	5,48%	7,31%	9,13%	10,96%

Indexador	Saldo líquido em 31/12/2020	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(5.782)	-	-	-	-	-
CDI	(43.293)	(736)	(1.104)	(1.472)	(1.840)	(2.208)
IPCA	(957.913)	(17.242)	(25.864)	(34.485)	(43.106)	(51.727)
INCC	(756.140)	(12.132)	(18.198)	(24.265)	(30.331)	(36.397)
	(1.763.128)	(30.110)	(45.166)	(60.222)	(75.277)	(90.332)
		-50%	-25%		25%	50%

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CDI	1,70%	2,55%	3,40%	4,25%	5,10%
IPCA	1,80%	2,70%	3,60%	4,50%	5,40%
INCC	1,60%	2,41%	3,21%	4,01%	4,81%

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

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

Controle da exposição máxima de caixa

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

Gerenciamento de risco de demanda

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

Riscos operacionais

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

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

22. Instrumentos financeiros--Continuação

Gestão do capital social

O risco de gestão do capital advém da escolha da Companhia em adotar uma estrutura de financiamentos para suas operações. A Companhia administra sua estrutura de capital, a qual consiste em uma relação entre a dívida financeira e o capital próprio (patrimônio líquido, lucros acumulados e reservas de lucros), baseada em políticas internas e *benchmarks*. Os indicadores chave relacionados a esse objetivo são: WACC (Custo Médio Ponderado do Capital), Dívida Líquida/EBITDA e Dívida Líquida/Patrimônio Líquido. A Dívida Total é formada pelos Empréstimos e Financiamentos (Nota Explicativa nº 9.1). A Companhia pode alterar sua estrutura de capital, conforme condições econômico-financeiras, visando aperfeiçoar sua alavancagem financeira e sua gestão de dívida.

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

	Consolidado		
	31/12/2022 (reapresentado)	31/12/2021 (reapresentado)	31/12/2020 (reapresentado)
Empréstimos e financiamentos	1.389.826	1.241.402	1.031.168
(-) Caixa e equivalente de caixa	733.124	723.954	731.569
(-) Aplicações financeiras	454.248	325.206	195.360
(-) Derivativos (a)	9.027	(3.668)	7.005
Dívida Líquida	193.427	195.910	97.234
Pagamento de dividendos	69.964	100.147	120.364
Recuperação de ações	5.540	31.965	20.961
Venda de Ações em Tesouraria	-	(50.760)	-
Patrimônio Líquido	1.449.695	1.434.457	1.330.873
Dívida Líquida sobre o patrimônio líquido	13,34%	13,66%	7,31%

- (a) Conforme divulgado na NE 17.1, a Companhia contratou SWAP atrelado à ações de sua emissão. O Montante desse derivativo em 31 de dezembro de 2022 era de R\$8.799 (não havia saldo em dezembro de 2021 e 2020)

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 dezembro de 2022 no montante de R\$17.367 (R\$16.097 em 2021 e R\$15.928 em 2020) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching")

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

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

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

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

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

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

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

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

Durante o exercício de 2021, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$4.991, correspondente a 733.489 ações. Já durante o ano de 2022, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$3.077, correspondente a 337.784 ações. As quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e período, aprovados pelo Conselho de Administração, estão comentados a seguir:

Programa	Ano de Outorga	Prazo para Transferência das Ações	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	-	-	360.000	-
2º Matching	2018	4 anos	170.923	170.923	-	10.768	157.136	3.019
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	-	-	30.000	30.000
2º Matching	2020	4 anos	340.000	340.000	-	-	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	-	-	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	-	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	10.146	10.146	-	-	-	10.146
Total			4.330.381	4.172.467	157.914	321.494	3.310.514	540.459

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020

(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 dezembro de 2022, está demonstrada a seguir:

31/12/2022		
Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	3.554.139
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	115.524
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	535.607
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para o processo de licenciamento dos empreendimentos em construção	117.412
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"	16.000

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Seguros--Continuação

31/12/2021		
Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	4.310.561
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	88.345
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	638.364
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	225.514
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"	16.000

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Seguros--Continuação

		31/12/2020	
Itens	Tipo de cobertura		Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro		3.495.808
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		66.829
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		471.950
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção		229.262
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"		16.000

25. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Individual			Consolidado		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Atividade de financiamento	2.439	2.512	5.958	11.831	2.510	6.933
Financiamento do Direito de Uso	2.439	2.512	3.180	2.439	2.510	4.155
Capitalização de juros	-	-	-	9.392	-	-
Aquisições de Ações - Ações em Tesouraria	-	-	2.778	-	-	2.778
Atividades de investimento	2.439	2.842	45.781	4.812	2.840	46.867
Venda de participação societária	-	-	41.623	-	-	41.623
Correção venda de participação societária	-	330	963	2.373	330	949
Aquisição (cancelamento) de imobilizado - arrendamentos	2.439	2.512	3.195	2.439	2.510	4.295

N



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Eventos subsequentes

Em 15 de dezembro de 2022 os acionistas da Companhia aprovaram, através de uma AGE, a autorização para cancelamento do registro de companhia aberta junto à CVM da sua subsidiária Riva Incorporadora S.A. Em 27 de fevereiro de 2023 a Companhia efetuou junto a CVM a solicitação de cancelamento do registro e aguarda deferimento.

No dia 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal concluiu o julgamento dos Temas 881 e 885 no sentido da perda dos efeitos de decisões individuais transitadas em julgado, a partir de mudança posterior de entendimento da corte, em questões tributárias. A Companhia e suas controladas realizaram uma avaliação e não foi identificado nenhum caso, que tenha efeito sobre suas operações.

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.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros(as) e Diretores(as) da
Direcional Engenharia S.A.
Belo Horizonte - MG

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Direcional Engenharia S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Direcional Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Chamamos atenção à nota explicativa nº 2.3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, que foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir as correções e reclassificações relacionados à apropriação ao resultado dos encargos financeiros decorrentes de cessões de recebíveis, bem como a segregação entre curto e longo prazo de outros créditos e passivo de cessão, descritos na referida nota explicativa. Em 13 de março de 2023, emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, que ora estão sendo reapresentadas. Nossa opinião continua sendo sem qualquer modificação, uma vez que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e seus valores correspondentes aos períodos anteriores foram ajustados de forma retrospectiva.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado nas Notas Explicativas 2.1.18, 2.2 (a) e 18, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - "POC" (Percentage of Completion).

O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas e serviços que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria. Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação do desenho dos processos e controles internos chaves relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer, bem como a comparação e teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboravam essas transações. Adicionalmente, envolvemos nossos especialistas em avaliação patrimonial com o objetivo de nos auxiliar na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, analisando os estágios de execução de determinadas obras, e verificando se o período previsto para conclusão das mesmas nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas correspondiam à realidade das operações.

Além de confrontarmos os registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, considerando os diversos sistemas que suportam essas transações, calculamos de forma independente os valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspecionamos, por amostragem, os documentos que suportavam as unidades vendidas consideradas no POC.

Efetuamos procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 em comparação ao exercício anterior, bem como avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia e suas controladas e sua conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Baseados nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados, que estão consistentes com a avaliação da Diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela Diretoria relacionadas aos saldos das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas Notas Explicativas 2.1.18, 2.2 (a) e 18, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 21 de junho de 2023.

ERNST amp; YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/O

Rogério Xavier Magalhães
Contador CRC MG-080613/O

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

PARECER DO CONSELHO FISCAL. O Conselho Fiscal da Direcional Engenharia S/A, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, examinou o Relatório da Administração e Demonstrações Financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 que estão sendo reapresentado nessa data. Com base nos exames efetuados, considerando, ainda, o parecer dos auditores independentes (EY) sem ressalvas e sem ajustes até o momento, bem como as informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opina que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária da Companhia.

Belo Horizonte, 21 de junho de 2023.

Bruno Lage de Araújo Paulino
Paulo Sávio Bicalho
Sérgio Lisa de Figueiredo

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09 Declaro, na qualidade de diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00(Companhia), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2022.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.
DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM INVESTIDORES
Belo Horizonte, 21 de junho de 2023.

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

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09 Declaro, na qualidade de diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 (Companhia), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2022.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.
DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM INVESTIDORES
Belo Horizonte, 21 de junho de 2023.