

Índice**Dados da Empresa**

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

DFs Individuais

Balanco Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanco 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 - 01/01/2021 à 31/12/2021	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	12
--------------------------------	----

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

DFs Consolidadas

Balanco Patrimonial Ativo	14
---------------------------	----

Balanco Patrimonial Passivo	16
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	18
---------------------------	----

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	24
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	25
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	26
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	27
---	----

Notas Explicativas	54
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	129
--	-----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	132
---	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	133
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	134
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Último Exercício Social 31/12/2021	
Do Capital Integralizado		
Ordinárias	150.000.000	
Preferenciais	0	
Total	150.000.000	
Em Tesouraria		
Ordinárias	803.592	
Preferenciais	0	
Total	803.592	

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	2.640.272	2.445.356	2.209.111
1.01	Ativo Circulante	907.420	789.752	621.511
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	287.215	416.630	337.067
1.01.02	Aplicações Financeiras	323.337	194.246	160.220
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	323.337	194.246	160.220
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	323.337	194.246	160.220
1.01.03	Contas a Receber	11.340	6.540	3.475
1.01.03.01	Clientes	11.340	6.540	3.475
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	4.215	3.499	2.668
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	7.125	3.041	807
1.01.04	Estoques	181	1.369	3.302
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	181	1.369	3.302
1.01.06	Tributos a Recuperar	12.228	11.051	14.752
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	12.228	11.051	14.752
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	273.119	159.916	102.695
1.01.08.03	Outros	273.119	159.916	102.695
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	132.735	47.417	39.190
1.01.08.03.02	Outros créditos	130.126	72.499	52.005
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de quotas	10.258	40.000	11.500
1.02	Ativo Não Circulante	1.732.852	1.655.604	1.587.600
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	128.513	122.975	68.887
1.02.01.04	Contas a Receber	1.026	31.450	29.759
1.02.01.04.01	Clientes	1.026	765	37
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	0	30.685	29.722
1.02.01.05	Estoques	97.322	72.457	20.565
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	97.322	72.457	20.565
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	30.165	19.068	18.563
1.02.01.10.03	Créditos diversos	30.165	19.068	18.563
1.02.02	Investimentos	1.519.013	1.457.058	1.437.970

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1.02.02.01	Participações Societárias	1.519.013	1.457.058	1.437.970
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.456.702	1.384.479	1.389.085
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	62.311	72.579	48.885
1.02.03	Imobilizado	68.011	62.583	73.784
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	68.011	62.583	73.784
1.02.04	Intangível	17.315	12.988	6.959
1.02.04.01	Intangíveis	17.315	12.988	6.959

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	2.640.272	2.445.356	2.209.111
2.01	Passivo Circulante	199.153	288.210	285.825
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.649	9.637	12.771
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	12.649	9.637	12.771
2.01.02	Fornecedores	8.337	5.615	8.809
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8.337	5.615	8.809
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.480	663	514
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.480	663	514
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	1.480	663	514
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	134.697	226.555	201.007
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	125.358	217.365	192.813
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	125.358	217.365	192.813
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	9.339	9.190	8.194
2.01.05	Outras Obrigações	39.732	42.053	58.727
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	10.741	14.605	14.333
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	10.741	14.605	14.333
2.01.05.02	Outros	28.991	27.448	44.394
2.01.05.02.04	Contas a pagar	28.991	25.086	25.141
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	0	2.362	19.253
2.01.06	Provisões	2.258	3.687	3.997
2.01.06.02	Outras Provisões	2.258	3.687	3.997
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.258	3.687	3.997
2.02	Passivo Não Circulante	1.141.242	930.834	666.359
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.036.986	826.950	623.266
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.012.001	797.751	589.901
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.012.001	797.751	589.901
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	24.985	29.199	33.365
2.02.02	Outras Obrigações	100.201	98.962	38.794
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	18.246	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	18.246	0
2.02.02.02	Outros	100.201	80.716	38.794
2.02.02.02.03	Contas a pagar	2.028	8.844	17.404
2.02.02.02.04	Credores por imóveis compromissados	70.877	69.577	20.227
2.02.02.02.05	Adiantamento de Clientes	27.086	380	0
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	210	1.915	1.163
2.02.03	Tributos Diferidos	0	36	40
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	36	40
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	0	36	40
2.02.04	Provisões	4.055	4.886	4.259
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.055	4.329	2.328
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	4.055	4.329	0
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0	1.774
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	0	554
2.02.04.02	Outras Provisões	0	557	1.931
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	557	1.931
2.03	Patrimônio Líquido	1.299.877	1.226.312	1.256.927
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	172.589	160.405	182.359
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.259	4.050	5.951
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-7.360	-52.129	-32.076
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	208.484	208.484
2.03.04	Reservas de Lucros	404.153	331.948	340.265
2.03.04.01	Reserva Legal	43.997	36.022	30.370
2.03.04.02	Reserva Estatutária	360.156	295.926	309.895
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-29.847	-19.023	-18.679

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	40.264	41.951	136.013
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-11.736	-20.572	-108.967
3.03	Resultado Bruto	28.528	21.379	27.046
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	200.576	124.796	115.345
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.779	-2.604	-6.130
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-112.482	-102.202	-101.826
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	169.269	50.033	36.835
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-140.845	-52.574	-54.119
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	289.413	232.143	240.585
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	229.104	146.175	142.391
3.06	Resultado Financeiro	-69.563	-32.887	-41.293
3.06.01	Receitas Financeiras	70.841	38.687	31.464
3.06.02	Despesas Financeiras	-140.404	-71.574	-72.757
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	159.541	113.288	101.098
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-37	-215	-622
3.08.01	Corrente	-16	-112	-771
3.08.02	Diferido	-21	-103	149
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	159.504	113.073	100.476
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	159.504	113.073	100.476
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,1	0,76	0,68
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,09	0,76	0,67

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	159.504	113.073	100.476
4.03	Resultado Abrangente do Período	159.504	113.073	100.476

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-70.415	-112.197	-53.738
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-32.934	-76.990	-85.202
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL	159.541	113.288	101.098
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	22.574	14.879	15.253
6.01.01.03	Resultado de equivalencia patrimonial	-289.413	-232.143	-240.585
6.01.01.04	Provisão para garantia	580	482	-1.866
6.01.01.05	Juros/encargos s/financiamentos	107.393	51.608	66.950
6.01.01.06	Provisão p/riscos tributarios, trabalhistas e civeis	898	2.964	-425
6.01.01.10	Provisão p/plano de opções de ações	3.284	1.883	3.788
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	7.125	207	2.305
6.01.01.15	Resultado das vendas de participações societárias	-30.734	-40.586	-34.425
6.01.01.16	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.294	2.609	2.728
6.01.01.17	Juros sobre contas a pagar por aquisição de direito de uso	0	0	-23
6.01.01.18	Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	1.097	7.819	0
6.01.01.19	Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-330	0	0
6.01.01.20	Hedge accounting - Valor Justo	-17.243	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-37.466	-35.071	32.252
6.01.02.01	Contas a receber	-5.061	-3.793	11.477
6.01.02.02	Estoques	4.305	3.371	-2.876
6.01.02.03	Créditos diversos	-68.870	-20.847	-14.609
6.01.02.04	Partes relacionadas	76.771	9.448	50.171
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-1.177	3.701	1.955
6.01.02.07	Fornecedores	-12.103	-9.807	-3.307
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	-4.113	-3.341	359
6.01.02.09	Obrigações tributárias	759	66	-21
6.01.02.10	Contas a pagar	87	-8.615	-25.957
6.01.02.11	Partes relacionadas	-22.110	18.518	-3.411
6.01.02.12	Cretores por imóveis compromissados	0	-3.600	0
6.01.02.13	Depósitos judiciais	146	-152	-782

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 a 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 a 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 a 31/12/2019
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	-2.362	-16.891	19.253
6.01.02.16	Garantia de obra	-2.566	-2.166	0
6.01.02.17	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-1.172	-963	0
6.01.03	Outros	-15	-136	-788
6.01.03.01	IRPJ e CSLL	-15	-136	-788
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	27.991	174.858	243.140
6.02.01	Acréscimos de investimento (SCPs e SPEs)	-153.990	-110.952	5.135
6.02.02	Acréscimos de imobilizado	-897	-1.091	-1.696
6.02.03	Acréscimo de intangível	-13.194	-10.084	-3.715
6.02.04	Dividendos recebidos	112.492	323.083	254.707
6.02.05	Aplicações Financeiras	-129.091	-34.026	-28.823
6.02.06	Venda de participações societárias	215.183	11.123	23.188
6.02.07	Imobilizado arrendado	-2.512	-3.195	-5.656
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-86.991	16.902	-243.306
6.03.02	Alienação de ações em tesouraria	50.715	0	0
6.03.03	Dividendos pagos	-100.147	-120.364	-129.969
6.03.05	Juros pagos	-53.466	-36.264	-76.617
6.03.07	Aumento / Redução de capital por não controladores	-10.824	-344	-57
6.03.09	Ingressos dos empréstimos	294.165	489.078	304.809
6.03.10	Amortizações dos empréstimos	-229.110	-285.486	-338.853
6.03.11	Ingresso de financiamento por arrendamento	2.512	3.180	-2.443
6.03.12	Juros pagos sobre arrendamento	-713	-452	-176
6.03.13	Recuperação de Ações	-31.965	-23.939	0
6.03.14	Amortização do financiamento por arrendamento	-8.158	-8.507	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-129.415	79.563	-53.904
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	416.630	337.067	390.971
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	287.215	416.630	337.067

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	331.948	0	0	1.226.312
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	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	159.504	0	159.504
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	159.504	0	159.504
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	172.352	-172.352	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	172.352	-172.352	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	142.742	404.153	0	0	1.299.877

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 não controladores	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	112.149	0	112.149
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	113.073	0	113.073
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	112.149	-112.149	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	112.149	-112.149	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019

(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	159.254	370.455	0	0	1.282.691
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	159.254	370.455	0	0	1.282.691
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.426	-56.764	-73.902	0	-126.240
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.788	0	0	0	3.788
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	696	-696	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-56.068	-73.901	0	-129.969
5.04.08	Transações com acionistas não controladores	0	-58	0	-1	0	-59
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	100.476	0	100.476
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	100.476	0	100.476
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	26.574	-26.574	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	26.574	-26.574	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	163.680	340.265	0	0	1.256.927

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	74.341	45.479	124.675
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	45.917	48.020	141.959
7.01.02	Outras Receitas	28.424	-2.541	-17.284
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-32.055	-40.826	-126.168
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-7.664	-17.454	-90.357
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.281	-13.008	-11.844
7.02.04	Outros	-15.110	-10.364	-23.967
7.03	Valor Adicionado Bruto	42.286	4.653	-1.493
7.04	Retenções	-22.574	-14.879	-15.253
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-22.574	-14.879	-15.253
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	19.712	-10.226	-16.746
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	360.254	270.830	272.049
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	289.413	232.143	240.585
7.06.02	Receitas Financeiras	70.841	38.687	31.464
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	379.966	260.604	255.303
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	379.966	260.604	255.303
7.08.01	Pessoal	74.362	69.674	75.501
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.689	6.283	6.569
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	140.411	71.574	72.757
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	159.504	113.073	100.476
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	159.504	113.073	100.476

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	5.679.619	5.101.409	4.654.716
1.01	Ativo Circulante	2.856.340	2.666.332	2.333.425
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	723.954	731.569	533.795
1.01.02	Aplicações Financeiras	325.206	195.360	195.587
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	325.206	195.360	195.587
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	325.206	195.360	195.587
1.01.03	Contas a Receber	231.761	246.717	347.538
1.01.03.01	Clientes	231.761	246.717	347.538
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	214.346	231.643	312.991
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	15.289	13.650	33.347
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	2.126	1.424	1.200
1.01.04	Estoques	1.230.591	1.268.195	1.080.672
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	492.280	455.560	378.001
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	77.447	109.857	163.978
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	660.864	702.778	538.693
1.01.06	Tributos a Recuperar	24.462	21.185	24.560
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	24.462	21.185	24.560
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	320.366	203.306	151.273
1.01.08.03	Outros	320.366	203.306	151.273
1.01.08.03.01	Créditos diversos	220.565	115.943	83.786
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	82.261	37.363	44.973
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	17.540	50.000	22.514
1.02	Ativo Não Circulante	2.823.279	2.435.077	2.321.291
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.587.211	2.258.264	2.162.619
1.02.01.04	Contas a Receber	244.585	159.412	126.301
1.02.01.04.01	Clientes	244.585	128.727	96.579
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	0	30.685	29.722
1.02.01.05	Estoques	2.303.436	2.071.074	2.008.992
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	2.303.436	2.071.074	2.008.992

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.636	1.636	0
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.636	1.636	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	37.554	26.142	27.326
1.02.01.10.03	Créditos diversos	37.554	26.142	27.326
1.02.02	Investimentos	117.980	73.064	48.885
1.02.02.01	Participações Societárias	117.980	73.064	48.885
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	117.980	73.064	48.885
1.02.03	Imobilizado	99.075	89.594	101.972
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	99.075	89.594	101.972
1.02.04	Intangível	19.013	14.155	7.815
1.02.04.01	Intangíveis	19.013	14.155	7.815

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	5.679.619	5.101.409	4.654.716
2.01	Passivo Circulante	496.841	572.132	516.564
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	31.827	28.253	30.640
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	31.827	28.253	30.640
2.01.02	Fornecedores	92.054	90.086	51.601
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	92.054	90.086	51.601
2.01.03	Obrigações Fiscais	25.094	25.227	22.968
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	25.094	25.227	22.968
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	18.088	19.278	14.518
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	1.034	305	2.211
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	5.972	5.644	6.239
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	137.293	228.948	220.982
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	127.205	219.061	212.514
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	127.205	219.061	212.514
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	10.088	9.887	8.468
2.01.05	Outras Obrigações	182.430	172.241	169.621
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	14.600	23.022	18.767
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0	18.767
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	14.600	23.022	0
2.01.05.02	Outros	167.830	149.219	150.854
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	14.705	22.249	37.745
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	62.779	77.434	94.094
2.01.05.02.06	Contas a pagar	90.346	49.536	19.015
2.01.06	Provisões	28.143	27.377	20.752
2.01.06.02	Outras Provisões	28.143	27.377	20.752
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	28.143	27.377	20.752
2.02	Passivo Não Circulante	3.723.998	3.189.279	2.768.808
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.139.326	841.786	652.019
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.114.197	812.107	618.554

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.114.197	812.107	618.554
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	25.129	29.679	33.465
2.02.02	Outras Obrigações	2.538.912	2.303.227	2.063.771
2.02.02.02	Outros	2.538.912	2.303.227	2.063.771
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	2.060.218	1.878.215	1.639.109
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	375.344	372.800	368.161
2.02.02.02.05	Contas a pagar	97.392	34.844	43.403
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	5.958	17.368	13.098
2.02.03	Tributos Diferidos	9.701	3.594	3.924
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	9.701	3.594	3.924
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	9.701	3.594	3.924
2.02.04	Provisões	36.059	40.672	49.094
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	24.008	29.142	33.747
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	102	112	106
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	7.508	11.501	13.152
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	16.398	17.529	20.489
2.02.04.02	Outras Provisões	12.051	11.530	15.347
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	12.051	11.530	15.347
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.458.780	1.339.998	1.369.344
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	172.589	160.405	182.359
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.259	4.050	5.951
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-7.360	-52.129	-32.076
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	208.484	208.484
2.03.04	Reservas de Lucros	404.153	331.948	340.265
2.03.04.01	Reserva Legal	43.997	36.022	30.370
2.03.04.02	Reserva Estatutária	360.156	295.926	309.895
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-29.847	-19.023	-18.679
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	158.903	113.686	112.417

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 a 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 a 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 a 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.776.380	1.500.723	1.458.228
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.129.274	-978.154	-967.112
3.03	Resultado Bruto	647.106	522.569	491.116
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-324.241	-301.206	-298.099
3.04.01	Despesas com Vendas	-190.902	-158.044	-146.206
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-132.511	-115.572	-112.406
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	241.693	65.114	60.617
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-260.080	-96.168	-102.498
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.559	3.464	2.394
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	322.865	221.363	193.017
3.06	Resultado Financeiro	-78.542	-40.120	-39.215
3.06.01	Receitas Financeiras	80.632	44.116	40.941
3.06.02	Despesas Financeiras	-159.174	-84.236	-80.156
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	244.323	181.243	153.802
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-35.563	-31.110	-32.986
3.08.01	Corrente	-33.784	-32.078	-33.782
3.08.02	Diferido	-1.779	968	796
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	208.760	150.133	120.816
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	208.760	150.133	120.816
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	159.504	113.073	100.476
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	49.256	37.060	20.340
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,1	0,76	0,68
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,09	0,76	0,67

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	208.760	150.133	120.816
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	208.760	150.133	120.816
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	159.504	113.073	100.476
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	49.256	37.060	20.340

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	103.610	285.348	240.517
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	399.809	283.137	225.262
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL	244.323	181.243	153.802
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	51.287	41.445	35.872
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-17.559	-3.464	-2.394
6.01.01.04	Provisão para garantia	25.217	22.428	5.841
6.01.01.05	Juros s/encargos e financiamentos	115.759	63.367	79.613
6.01.01.06	Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e civis	5.839	5.732	2.439
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-18.930	-10.266	-6.593
6.01.01.08	Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	1.097	7.819	0
6.01.01.09	Ajuste a valor presente s/contas a receber	10.039	2.133	-4.251
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	3.284	1.883	3.788
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	7.879	207	2.305
6.01.01.13	Hedge accounting - Valor Justo	-17.243	0	0
6.01.01.14	Provisão para perdas de contas a receber	8.506	-302	5.530
6.01.01.15	Resultado das vendas de participações societárias	-21.174	-40.572	-53.425
6.01.01.16	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.356	2.647	2.758
6.01.01.17	Juros sobre contas a pagar por aquisição de direito de uso	0	0	-23
6.01.01.18	Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	-541	3.597	0
6.01.01.19	Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-330	0	0
6.01.01.20	Provisão para perdas sobre partes relacionadas	0	5.240	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-263.233	32.062	45.958
6.01.02.01	Contas a receber	-119.447	67.245	38.087
6.01.02.02	Estoques	176.187	148.088	145.309
6.01.02.03	Créditos diversos	-115.865	-31.517	-9.982
6.01.02.04	Partes relacionadas	-35.509	5.380	33.689
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-3.277	3.375	1.575
6.01.02.07	Fornecedores	-34.890	29.559	-18.813
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	-4.305	-2.594	2.152

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 a 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 a 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 a 31/12/2019
6.01.02.09	Obrigações tributárias	3.377	670	-2.436
6.01.02.10	Credores por imóveis compromissados	-184.698	-171.986	-150.008
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	-7.668	-12.962	26.547
6.01.02.12	Contas a pagar	106.356	21.962	-18.871
6.01.02.13	Partes relacionadas	-8.422	4.255	38
6.01.02.14	Depósitos judiciais	-169	544	-1.329
6.01.02.16	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e civeis	-10.973	-10.337	0
6.01.02.17	Garantia de obra	-23.930	-19.620	0
6.01.03	Outros	-32.966	-29.851	-30.703
6.01.03.01	IRPJ e CSLL	-32.966	-29.851	-30.703
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-100.947	-30.684	-23.732
6.02.01	Acréscimo de investimentos (SCPs e SPEs)	-221.591	-22.589	16.789
6.02.02	Acréscimo de imobilizado	-11.681	-7.384	-11.021
6.02.03	Acréscimo de intangível	-14.202	-10.640	-4.278
6.02.04	Dividendos recebidos	11.451	1.874	881
6.02.05	Aplicações financeiras	-129.846	227	-51.537
6.02.06	Venda de participações societária	267.432	12.123	31.187
6.02.07	Imobilizado arrendado	-2.510	-4.295	-5.753
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-10.278	-56.890	-398.284
6.03.02	Alienação de ações em tesouraria	50.715	0	0
6.03.03	Dividendos pagos	-100.147	-120.364	-129.969
6.03.04	Ingressos e amortização de empréstimos	152.795	168.258	-164.342
6.03.05	Juros pagos	-60.108	-39.696	-82.601
6.03.07	Aumento / Redução de capital por não controladores	-14.863	-36.135	-18.565
6.03.08	Ingresso de financiamento por arrendamento	2.510	4.155	-2.627
6.03.09	Recompra de Ações	-31.965	-23.939	0
6.03.10	Amortização do financiamento por arrendamento	-8.502	-8.717	0
6.03.12	Juros pagos sobre arrendamento	-713	-452	-180
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-7.615	197.774	-181.499

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	731.569	533.795	715.294
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	723.954	731.569	533.795

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	331.948	0	0	1.226.312	113.686	1.339.998
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312	113.686	1.339.998
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	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	159.504	0	159.504	49.256	208.760
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	159.504	0	159.504	49.256	208.760
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	172.352	-172.352	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	172.352	-172.352	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	142.742	404.153	0	0	1.299.877	158.903	1.458.780

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 não controladores	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	Recuperação de Ações	0	-23.939	0	0	0	-23.939	0	-23.939
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	112.149	0	112.149	37.060	149.209
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	113.073	0	113.073	37.060	150.133
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	112.149	-112.149	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	112.149	-112.149	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312	113.686	1.339.998

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019

(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	159.254	370.455	0	0	1.282.691	110.585	1.393.276
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	159.254	370.455	0	0	1.282.691	110.585	1.393.276
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.426	-56.764	-73.902	0	-126.240	-18.508	-144.748
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.788	0	0	0	3.788	0	3.788
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	696	-696	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-56.068	-73.901	0	-129.969	0	-129.969
5.04.08	Transações com acionistas não controladores	0	-58	0	-1	0	-59	0	-59
5.04.09	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-18.508	-18.508
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	100.476	0	100.476	20.340	120.816
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	100.476	0	100.476	20.340	120.816
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	26.574	-26.574	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	26.574	-26.574	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	163.680	340.265	0	0	1.256.927	112.417	1.369.344

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	1.885.535	1.605.532	1.503.450
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.924.099	1.649.500	1.550.861
7.01.02	Outras Receitas	-18.387	-31.054	-41.881
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	-20.177	-12.914	-5.530
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.151.233	-973.057	-961.551
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-924.105	-783.554	-778.923
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-23.269	-21.857	-20.594
7.02.04	Outros	-203.859	-167.646	-162.034
7.03	Valor Adicionado Bruto	734.302	632.475	541.899
7.04	Retenções	-51.287	-41.445	-35.872
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-51.287	-41.445	-35.872
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	683.015	591.030	506.027
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	98.191	47.580	43.335
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.559	3.464	2.394
7.06.02	Receitas Financeiras	80.632	44.116	40.941
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	781.206	638.610	549.362
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	781.206	638.610	549.362
7.08.01	Pessoal	246.086	226.513	216.980
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	163.105	166.973	120.089
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	163.255	94.991	91.477
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	208.760	150.133	120.816
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	159.504	113.073	100.476
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	49.256	37.060	20.340



Belo Horizonte, 14 de março de 2022 - A Direcional Engenharia S.A., uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão e atuação em diversas regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 4º trimestre do exercício de 2021 (4T21). Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas ("VGV") demonstra o valor consolidado (100%). As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T21

- ✓ **LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO¹ DE R\$ 166 MILHÕES EM 2021, CRESCIMENTO DE 47% SOBRE 2020**
- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA² DE 36,7% NO 4T21 E EM 2021**
- ✓ **MARGEM LÍQUIDA AJUSTADA¹ DE 9,3% EM 2021, UM INCREMENTO DE 1,8 p.p. EM RELAÇÃO A 2020**
- ✓ **RECORDE DE LANÇAMENTOS EM UM ANO (R\$ 3,1 BILHÕES), CRESCIMENTO DE 78% SOBRE 2020**
- ✓ **RECORDE DE VENDAS LÍQUIDAS EM UM ANO (R\$ 2,4 BILHÕES), AUMENTO DE 45% SOBRE 2020**

DESTAQUES

- Lançamentos atingiram R\$ 693 milhões no trimestre e R\$ 3,1 bilhões no ano: o maior patamar anual já registrado na história da Companhia.
- Vendas líquidas de R\$ 668 milhões no 4T21, marcando mais um recorde: o 6º nos últimos 7 trimestres.
- Índice de Velocidade de Vendas (VSO) de 17% no trimestre.
- EBITDA Ajustado² atingiu R\$ 110 milhões no 4T21 e R\$ 378 milhões em 2021, marcas recordes para a Companhia.
- Margem EBITDA Ajustada² de 22,5% no 4T21 (+0,3 p.p. sobre o 3T21) e de 21,3% em 2021 (+3,1 p.p. sobre 2020).
- Lucro Líquido Ajustado¹ de R\$ 51 milhões no 4T21, resultando em uma Margem Líquida Ajustada¹ de 10,5%.

RIVA

- VGV lançado de R\$ 358 milhões no 4T21, crescimento de 54% sobre o 4T20.
- Em 2021, os lançamentos da Riva atingiram R\$ 1,3 bilhão, incremento de 368% sobre 2020.
- Vendas líquidas de R\$ 776 milhões em 2021, crescimento de 178% em relação a 2020.
- VSO da Riva atingiu 19% no trimestre.

¹ Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis no valor de R\$ 6 milhões no 4T21.

² Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.



ÍNDICE

DESTAQUES	1
RIVA	1
ÍNDICE	2
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
PRINCIPAIS INDICADORES	6
LANÇAMENTOS	7
VENDAS CONTRATADAS	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	9
Distratos	9
ESTOQUE	10
REPASSES	11
EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	11
BANCO DE TERRENOS	11
Aquisições de Terrenos	11
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	12
Receita Operacional Bruta	12
Receita com Vendas de Imóveis	12
Receita com Prestação de Serviços	13
Receita Operacional Líquida	13
Lucro Bruto	14
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	14
Despesas Comerciais	15
Resultado Financeiro	15
EBITDA	16
Resultado antes de participantes minoritários	16
Lucro Líquido	17
Resultado a Apropriar de Incorporação	17
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL	18
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	18
Contas a Receber	18
Endividamento	19
Geração de Caixa (<i>Cash Burn</i>) ¹	20
DIRETO	20
RIVA – Destaques Operacionais	21
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO	23
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA	25
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA	26
GLOSSÁRIO	27

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

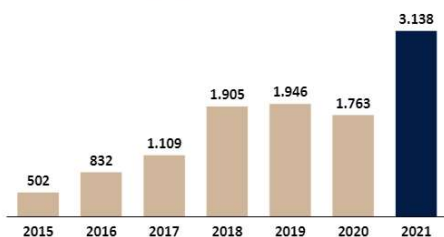
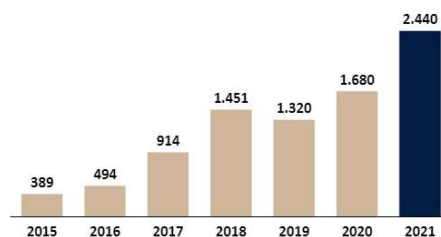
Ao longo dos últimos dois anos, a condição imposta pela pandemia revelou uma nova realidade nas mais variadas esferas de nossas vidas, seja no jeito de agir e pensar os nossos negócios, seja no modo como enxergamos e avaliamos o que é realmente essencial para nós e também para os nossos *stakeholders*. Testemunhamos mudanças importantes no *status quo* até então vigente, com impactos relevantes nos hábitos na economia, em nossas operações e nas dos demais agentes que atuam em nosso setor.

A despeito de todas as dificuldades inerentes a esse tipo de cenário, conseguimos atravessar esse período turbulento de maneira sólida e eficiente, pautada em muito trabalho, criatividade e comprometimento dos nossos times. Dessa maneira, conseguimos transformar um ano extremamente desafiador no melhor ano de nossa história.

Nessa linha, em 2021, os lançamentos do Grupo Direcional totalizaram R\$ 3,1 bilhões em VGV, um recorde absoluto em nossa história, representando um crescimento de 78% em relação ao volume de 2020. Vale destacar a grandiosa contribuição da Riva para esse marco: nosso braço de média renda, que possui pouco mais de dois anos de existência, foi responsável por pouco mais de 40% dos lançamentos do ano, alcançando R\$ 1,3 bilhão.

O sucesso obtido em termos de lançamentos também foi observado em termos de vendas. Mais uma vez, alcançamos valores nunca antes atingidos nessa métrica, quando analisamos o segmento de incorporação imobiliária – foi o 6º recorde nos últimos 7 trimestres. No 4T21, as vendas líquidas somaram R\$ 668 milhões, o que contribuiu para encerrarmos o exercício de 2021 com um total de R\$ 2,4 bilhões em VGV líquido contratado, um crescimento de 45% em comparação a 2020. Também aqui os nossos produtos enquadrados no segmento médio desempenharam um papel relevante, atingindo R\$ 776 milhões no ano, um incremento de 178% no período.

A busca contínua por melhoria e superação – algo que não cansamos de repetir – é traduzida nos números que apresentamos a seguir, a começar pela clara elevação de patamar da nossa entrega operacional, sobre a qual já temos consistentemente falado em nossas últimas cartas. Os gráficos abaixo ilustram essa evolução:

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

Outros números importantes do 4T21 e de 2021 foram: (i) VSO consolidada de 17% no trimestre, com a VSO da Riva atingindo 19%; (ii) Margem Bruta Ajustada¹ de 36,7% tanto no 4T21, quanto em 2021, a despeito da pressão inflacionária que vem impactando o mercado em geral durante o ano; (iii) EBITDA Ajustado¹ de R\$ 110 milhões no trimestre e de R\$ 378 milhões no ano, ambos recordes absolutos; (iv) Lucro Líquido Ajustado² atingindo R\$ 166 milhões em 2021, representando um crescimento de 47% sobre 2020; e (v) Margem Líquida Ajustada² de 9,3% no ano, alta de 1,8 p.p. na comparação com o ano anterior.

No acumulado do ano, a Direcional apresentou R\$ 1,9 bilhão em termos de Receita Bruta, o maior valor já registrado pela Companhia. O segmento de venda de imóveis confirmou a manutenção de sua relevância na *mix*, enquanto a receita com prestação de serviços permaneceu nos mesmos níveis observados no ano anterior.

A Receita Líquida do 4T21 cresceu 7% na comparação com o 3T21 e 14% em relação ao 4T20, alcançando R\$ 487 milhões. Assim, em 2021, a rubrica totalizou R\$ 1,8 bilhão, representando um crescimento de 18% sobre o ano anterior. Devido aos últimos



recordes de vendas que registramos nos trimestres passados, e considerando também as expectativas em relação à evolução do volume de construção dessas unidades, vislumbramos um cenário favorável para atingirmos novos crescimentos nessa linha.

A inflação observada no decorrer do ano, lançou sérias dúvidas a respeito de como as empresas do setor de construção civil reagiriam no que se refere à rentabilidade de seus projetos, uma vez que a deterioração do ambiente macroeconômico tendeu a impactar as margens de maneira significativa. O monitoramento permanente das variáveis impostas pelo cenário macroeconômico, associado à assertividade da estratégia de precificação que adotamos desde o final de 2020, vem nos permitindo manter a já característica solidez de nossa Margem Bruta, destaque constante entre os pares do setor.

Nesse sentido, gostaríamos de destacar também o papel fundamental do nosso processo de acompanhamento dos orçamentos dos projetos, buscando manter o rigoroso controle dos custos previstos. Contando com a realização de reuniões mensais para monitorar o andamento do *budget*, identificamos e ajustamos, quando necessário, os orçamentos das obras tempestivamente. Além disso, desde a fase de análise de viabilidade de cada produto, nossos orçamentos incorporam uma previsão esperada para a inflação, de modo a tentar minimizar impactos decorrentes de alterações na dinâmica macroeconômica. Creditamos a essas estratégias boa parte da consistência observada em nossa Margem Bruta, que tem nos acompanhado ao longo dos últimos anos.

Diante disso, o Lucro Bruto Ajustado¹ do 4T21 foi de R\$ 179 milhões, representando uma Margem Bruta Ajustada¹ de 36,7%. O mesmo índice foi registrado no agregado do ano de 2021, quando acumulamos R\$ 651 milhões de Lucro Bruto Ajustado, outro recorde alcançado pela Direcional, corroborando novamente nossa busca contínua pela eficiência operacional.

Outro fator que mantivemos em permanente atenção foi a possibilidade de diluição em nossas linhas de despesas gerais, administrativas e comerciais. No 4T21 e em 2021, tivemos:

- (i) Despesas Gerais e Administrativas sendo diluídas em relação à Receita Bruta (6,5% no 4T21 e 6,9% no ano de 2021);
- (ii) Despesas Comerciais passando a representar 8,0% em relação às Vendas Líquidas no 4T21, e 7,8% em 2021.

Se o trimestre e o ano marcaram uma série de recordes para a Direcional, não foi diferente no que diz respeito ao EBITDA. Considerando o ajuste por juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de custos, o EBITDA Ajustado¹ atingiu R\$ 110 milhões no 4T21, crescimento de 9% sobre o 3T21 e de 12% sobre o 4T20, com Margem EBITDA Ajustada¹ de 22,5%. No acumulado do ano, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 378 milhões, crescendo 38% na comparação com 2020, e representando uma Margem EBITDA Ajustada de 21,3%, um ganho de 3,1 p.p. no período. Com isso, tanto no trimestre, quanto no ano, a Companhia registrou seus maiores valores nessa linha.

O Lucro Líquido do trimestre foi de R\$ 45 milhões, contribuindo para um total de R\$ 160 milhões no ano, um crescimento de 41% em confronto com o ano de 2020. Assim, a Margem Líquida do período foi de 9,0%, um incremento de 1,5 p.p. na comparação anual. Com o objetivo de analisar como seria o resultado recorrente da Companhia, avaliamos também o Lucro Líquido Ajustado², considerando as despesas não recorrentes que ocorreram em função da operação de cessão de parte de nossa carteira de recebíveis. Nesse contexto, o Lucro Líquido Ajustado atingiu R\$ 51 milhões no trimestre, representando uma Margem Líquida Ajustada² de 10,5% no período e um ROE anualizado ajustado² de 16%. No ano, o Lucro Líquido Ajustado somou R\$ 166 milhões, alta de 47% sobre 2020, com Margem Líquida Ajustada de 9,3%, o que representaria um incremento de 1,8 p.p. sobre 2020.

Encerramos o exercício com um saldo de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras de R\$ 1,0 bilhão, mantendo o nosso característico perfil responsável e conservador em relação à nossa estrutura de capital. Tendo concluído com êxito mais uma emissão de debêntures durante o 4T21 – na qual foi captado um montante de R\$ 100 milhões –, reforçamos ainda mais a posição de caixa e alongamos o prazo médio ponderado de vencimento do nosso endividamento para 39 meses, com aproximadamente 90% do saldo devedor sendo de longo prazo. Dessa maneira, o caixa da Companhia encontra-se em nível mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total, com um índice de alavancagem de 13,4% (medido pela dívida líquida ajustada³/patrimônio líquido), representando uma queda de 6 p.p. quando comparado ao número do 3T21.

Conforme comentado acima, destacamos também mais uma bem sucedida operação de venda de parte de nossa carteira de recebíveis, a qual gerou aproximadamente R\$ 90 milhões para o caixa, e consolidou a recorrência desse tipo de operação que visa a otimização do balanço, o aumento do giro dos ativos da Companhia e o olhar sempre voltado para o retorno de capital para o acionista.



Gostaríamos de evidenciar aqui os novos desdobramentos referentes aos *swaps* referenciados nos CRIs indexados ao IPCA, sobre os quais já comentamos nas cartas dos últimos trimestres. No 3T21, fizemos questão de explicar que a contabilização de um desses instrumentos derivativos, que vinha sendo realizada por meio de marcação a mercado (MtM) desde sua contratação, tinha passado a ser efetuada via *hedge accounting*. Nessa metodologia, contabiliza-se também a diferença entre o saldo devedor acumulado do título de dívida (*accrued*) e o saldo marcado a mercado, assumindo-se a existência de efetividade na relação de proteção entre o título de dívida e o derivativo.

No 4T21, passamos a utilizar o *hedge accounting* para contabilizar também o outro *swap*. Assim, agora os dois instrumentos estão sendo registrados de modo a resguardar devidamente o balanço da Companhia em relação à volatilidade do IPCA e à abertura das curvas prefixadas, bem como aos demais ruídos macroeconômicos que afetam o mercado de modo geral, conferindo mais um importante passo em direção à manutenção da previsibilidade e da solidez financeira.

Ficamos muito felizes em ter compartilhado com nossos *stakeholders* um outro movimento realizado pelo Grupo Direcional, dessa vez visando a ampliação de nosso leque de atuação. Em Fato Relevante, divulgado em dezembro de 2021, oficializamos ao mercado nossa parceria com a XP Inc., que passou a ser nossa sócia na Direto, nossa subsidiária que irá operar em variadas frentes do mercado de crédito imobiliário. Inicialmente, a empresa deverá atuar em (i) intermediação de empréstimos para pessoas físicas em geral, inclusive em parceria com outras instituições financeiras, para viabilizar a aquisição de imóveis novos e usados; (ii) originação de *home equity*, isto é, intermediação de empréstimos com garantia de imóveis – o que entendemos ser um mercado com grande potencial de desenvolvimento e ainda pouco explorado no país; e (iii) intermediação na aquisição de carteiras de recebíveis originados em vendas de imóveis a prazo com e sem a garantia imobiliária, celebradas entre incorporadoras ou construtoras de diversos portes e seus clientes.

Tendo sido aprovado pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), e contando com a *expertise* de Direcional e XP no âmbito dos mercados imobiliário, financeiro e de crédito, de maneira a agregar nos negócios e no desenvolvimento de soluções tecnológicas focadas no relacionamento e experiência do cliente, estamos muito animados em dizer que a Direto tem tudo para trilhar uma jornada de muito sucesso.

Em um ano marcado por tantos passos importantes, não poderíamos deixar de tratar aqui do nosso olhar cada vez mais voltado para a sustentabilidade e as melhores práticas ESG. Nesse sentido, estamos engajados em prol da publicação, em 2022, do nosso primeiro Relatório Anual de Sustentabilidade, referente à competência de 2021. Acabamos de realizar a nossa matriz de materialidade, que trouxe à tona os temas mais relevantes na ótica de nossos clientes, fornecedores, investidores, colaboradores e administradores da Companhia. Esses temas serão o fio condutor do relatório, e nos permitirão compartilhar com o público as boas práticas que fazem parte do dia-a-dia das nossas operações, bem como as ações que pretendemos implementar e acelerar para evoluirmos sempre nessa agenda, afinal sabemos que se trata de uma busca contínua. Acreditamos que esse movimento marca um importante compromisso assumido com nossos *stakeholders*, com a comunidade em geral e com a própria Companhia.

Tudo o que alcançamos em 2021 teve contribuição mais que fundamental do nosso time. Os resultados que apresentaremos a seguir foram fruto da dedicação ferrenha e da alta performance demonstradas pelos nossos colaboradores ao longo do ano. Agradecemos a cada um de vocês pelo esforço incessante que permite à Direcional continuar realizando os sonhos de nossos clientes. Com os objetivos bem alinhados, estamos certos de que seguiremos firmes em nosso propósito de transformar vidas, construindo um futuro melhor.

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S.A.

¹ Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

² Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis no valor de R\$ 6 milhões no 4T21.

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



PRINCIPAIS INDICADORES

	4T21	3T21	4T20	Δ %	Δ %	2021	2020	Δ %
	(a)	(b)	(c)	(a/b)	(a/c)	(d)	(e)	(d/e)
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ mil)	486.971	453.362	425.314	7,4%	14,5%	1.776.380	1.500.723	18,4%
Lucro Bruto (R\$ mil)	177.642	162.214	152.615	9,5%	16,4%	647.106	522.569	23,8%
Margem Bruta	36,5%	35,8%	35,9%	0,7 p.p.	0,6 p.p.	36,4%	34,8%	1,6 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ mil)	178.911	163.040	157.440	9,7%	13,6%	651.180	533.325	22,1%
Margem Bruta Ajustada ¹	36,7%	36,0%	37,0%	0,8 p.p.	-0,3 p.p.	36,7%	35,5%	1,1 p.p.
EBITDA Ajustado ¹ (R\$ mil)	109.761	100.666	98.195	9,0%	11,8%	378.226	273.563	38,3%
Margem EBITDA Ajustada ¹	22,5%	22,2%	23,1%	0,3 p.p.	-0,5 p.p.	21,3%	18,2%	3,1 p.p.
Lucro Líquido Ajustado ² (R\$ mil)	50.945	47.184	40.569	8,0%	25,6%	165.923	113.073	46,7%
Margem Líquida Ajustada ²	10,5%	10,4%	9,5%	0,1 p.p.	0,9 p.p.	9,3%	7,5%	1,8 p.p.
Lançamentos								
VGV Lançado - 100% (R\$ mil)	693.381	1.080.620	697.307	-35,8%	-0,6%	3.137.984	1.762.850	78,0%
Direcional (R\$ mil)	335.827	459.356	465.813	-26,9%	-27,9%	1.845.200	1.486.620	24,1%
Riva (R\$ mil)	357.554	621.265	231.494	-42,4%	54,5%	1.292.784	276.231	368,0%
VGV Lançado - % Companhia (R\$ mil)	633.817	927.228	650.259	-31,6%	-2,5%	2.677.635	1.526.597	75,4%
Direcional (R\$ mil)	335.827	459.356	418.765	-26,9%	-19,8%	1.597.807	1.272.734	25,5%
Riva (R\$ mil)	297.990	467.872	231.494	-36,3%	28,7%	1.079.827	253.862	325,4%
Unidades Lançadas	3.146	3.764	3.701	-16,4%	-15,0%	13.534	10.043	34,8%
Direcional	1.909	1.800	2.749	6,1%	-30,6%	9.103	8.875	2,6%
Riva	1.237	1.964	952	-37,0%	29,9%	4.431	1.168	279,4%
Vendas								
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ mil)	667.758	642.716	522.749	3,9%	27,7%	2.439.934	1.680.302	45,2%
Direcional (R\$ mil)	423.415	402.842	412.117	5,1%	2,7%	1.644.732	1.378.312	19,3%
Riva (R\$ mil)	239.152	236.459	94.723	1,1%	152,5%	776.149	278.829	178,4%
Legado ³ (R\$ mil)	5.190	3.414	15.909	52,0%	-67,4%	19.054	23.161	-17,7%
VGV Líq. Contratado - % Comp. (R\$ mil)	537.662	525.002	446.741	2,4%	20,4%	2.017.273	1.407.756	43,3%
Direcional (R\$ mil)	358.639	342.509	352.909	4,7%	1,6%	1.388.816	1.144.424	21,4%
Riva (R\$ mil)	175.889	180.159	83.158	-2,4%	111,5%	615.248	249.078	147,0%
Legado (R\$ mil)	3.135	2.334	10.675	34,3%	-70,6%	13.209	14.254	-7,3%
Unidades Contratadas	3.146	3.211	2.749	-2,0%	14,4%	12.227	9.061	34,9%
Direcional	2.318	2.370	2.401	-2,2%	-3,5%	9.429	7.969	18,3%
Riva	813	831	303	-2,2%	168,3%	2.742	1.022	168,3%
Legado	15	10	45	50,0%	-66,7%	56	70	-20,0%
VSO Consolidada - (% VGV)	17%	17%	17%	0 p.p.	0 p.p.	43%	40%	3 p.p.
VSO Direcional - (% VGV)	17%	16%	18%	1 p.p.	-1 p.p.	44%	43%	2 p.p.
VSO Riva - (% VGV)	19%	21%	16%	-2 p.p.	3 p.p.	43%	36%	8 p.p.
VSO Legado - (% VGV)	4%	3%	9%	1 p.p.	-4 p.p.	12%	12%	0 p.p.
Outros Indicadores								
ROE Anualizado Ajustado ²	16%	16%	14%	9%	13%	9%	11%	3%
Caixa, Equivalentes e Aplicações (R\$ mil)	1.049.160	934.763	946.589	974.980	926.929	1.093.709	835.543	798.028
Dívida Bruta (R\$ mil)	1.241.402	1.201.201	1.190.639	1.077.179	1.031.168	1.121.350	880.866	913.062
Dívida Líquida Ajustada* (R\$ mil)	195.910	266.238	241.610	104.208	97.234	18.614	32.917	112.682
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.458.780	1.356.494	1.297.797	1.348.987	1.339.998	1.450.377	1.429.829	1.390.793
Geração de Caixa (Cash Burn) ⁵	19.542	-22.700	-28.929	14.735	62.704	14.319	79.765	-10.997
Dívida Líquida Ajustada* / Patrimônio Líquido	13,4%	19,6%	18,6%	7,7%	7,3%	1,3%	2,3%	8,1%
Estoque - 100 % (R\$ mil)	3.257.244	3.178.011	2.721.703	2.555.989	2.502.447	2.328.376	2.235.027	2.276.753
LandBank - 100 % (R\$ mil)	26.806.722	25.474.475	26.486.852	24.936.829	24.799.480	24.506.867	23.227.370	23.092.927
LandBank - Unidades	151.744	147.702	151.357	144.223	143.844	142.379	136.729	136.593

¹ Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

² Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis no valor de R\$ 6 milhões no 4T21.

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

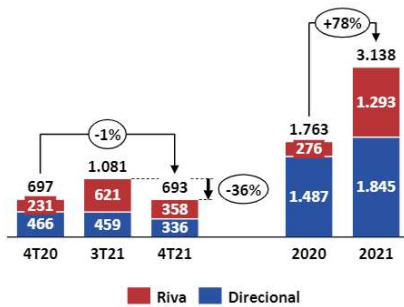
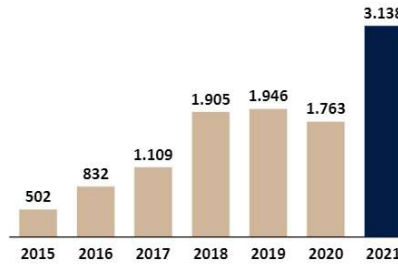
⁴ Ajuste por saldo de contratos de operações de swap de juros.

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

LANÇAMENTOS

No 4T21, a Direcional realizou o lançamento de 10 novos empreendimentos/etapas, somando um VGV total de R\$ 693 milhões (R\$ 634 milhões % Companhia), volume em linha com o registrado no 4T20 e 36% menor que no 3T21. Houve equilíbrio na mix de lançamentos, com Riva representando um pouco mais da metade do VGV lançado.

O volume total de lançamentos no ano de 2021 atingiu a expressiva marca de R\$ 3,1 bilhões (R\$ 2,7 bilhões % Companhia), estabelecendo um crescimento de 78% na comparação com 2020. Dessa maneira, a Companhia registrou o maior patamar de sua história nessa métrica, apresentando crescimento anual tanto nos produtos Direcional (+24%), quanto nos produtos Riva (+368%). Assim, a representatividade dos lançamentos da Direcional no ano foi de 59%, enquanto a Riva respondeu por 41% do total.

Lançamentos
(VGV 100% - R\$ milhões)Evolução Lançamentos
(VGV 100% - R\$ milhões)

A tabela abaixo fornece maiores informações a respeito dos Lançamentos do 4T21 e do ano de 2021:

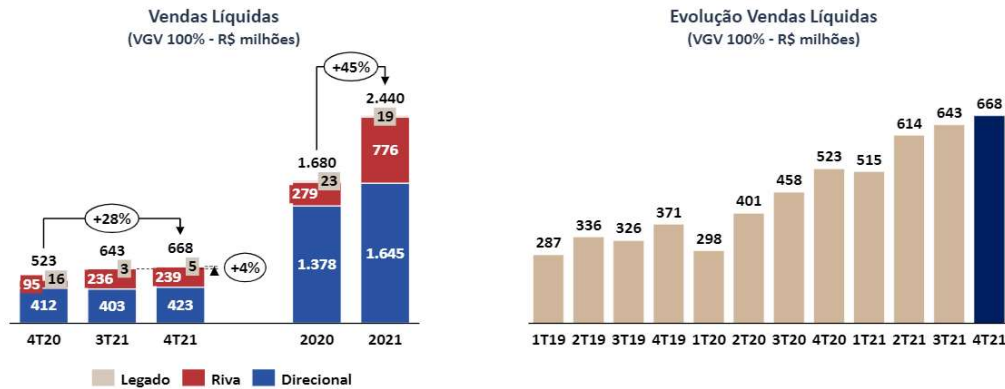
Lançamentos	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2021 (d)	2020 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado - 100% (R\$ mil)	693.381	1.080.620	697.307	-35,8%	-0,6%	3.137.984	1.762.850	78,0%
Direcional	335.827	459.356	465.813	-26,9%	-27,9%	1.845.200	1.486.620	24,1%
Riva	357.554	621.265	231.494	-42,4%	54,5%	1.292.784	276.231	368,0%
VGV Lançado - % Companhia (R\$ mil)	633.817	927.228	650.259	-31,6%	-2,5%	2.677.635	1.526.597	75,4%
Direcional	335.827	459.356	418.765	-26,9%	-19,8%	1.597.807	1.272.734	25,5%
Riva	297.990	467.872	231.494	-36,3%	28,7%	1.079.827	253.862	325,4%
Unidades Lançadas	3.146	3.764	3.701	-16,4%	-15,0%	13.534	10.043	34,8%
Direcional	1.909	1.800	2.749	6,1%	-30,6%	9.103	8.875	2,6%
Riva	1.237	1.964	952	-37,0%	29,9%	4.431	1.168	279,4%
% Companhia Médio	91,4%	85,8%	93,3%	6 p.p.	-2 p.p.	85,3%	86,6%	-1 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	220.401	287.094	188.410	-23,2%	17,0%	231.859	175.530	32,1%
Direcional	175.918	255.198	169.448	-31,1%	3,8%	202.702	167.506	21,0%
Riva	289.049	316.326	243.166	-8,6%	18,9%	291.759	236.499	23,4%

VENDAS CONTRATADAS

As vendas líquidas somaram VGV de R\$ 668 milhões (R\$ 538 milhões % Companhia) no 4T21, um crescimento de 28% em relação ao 4T20, e de 4% sobre o 3T21. Mais uma vez, a Direcional registrou o seu melhor trimestre de vendas líquidas na história – o 6º recorde nos últimos 7 trimestres.

No acumulado do ano, as vendas líquidas totalizaram R\$ 2,4 bilhões (R\$ 2,0 bilhões % Companhia), um crescimento de 45% na comparação com o VGV líquido contratado em 2020. Esse patamar marca 2021 como o melhor ano da Companhia em termos de vendas líquidas.

Vale destacar o papel assumido pela Riva no mix de vendas, apresentando um crescimento de 178% ano contra ano e contribuindo de forma importante para os números alcançados.



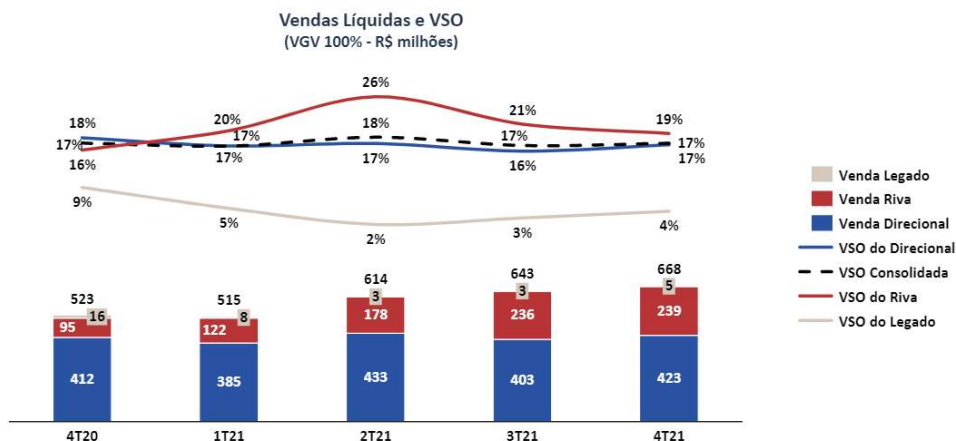
A tabela abaixo consolida as informações de vendas líquidas contratadas no 4T21 e ao longo de 2021:

Vendas Líquidas Contratadas	4T21	3T21	4T20	Δ %	Δ %	2021	2020	Δ %
	(a)	(b)	(c)	(a/b)	(a/c)	(d)	(e)	(d/e)
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ mil)	667.758	642.716	522.749	3,9%	27,7%	2.439.934	1.680.302	45,2%
Direcional	423.415	402.842	412.117	5,1%	2,7%	1.644.732	1.378.312	19,3%
Riva	239.152	236.459	94.723	1,1%	152,5%	776.149	278.829	178,4%
Legado ¹	5.190	3.414	15.909	52,0%	-67,4%	19.054	23.161	-17,7%
VGV Líquido Contratado - % Companhia (R\$ mil)	537.662	525.002	446.741	2,4%	20,4%	2.017.273	1.407.756	43,3%
Direcional	358.639	342.509	352.909	4,7%	1,6%	1.388.816	1.144.424	21,4%
Riva	175.889	180.159	83.158	-2,4%	111,5%	615.248	249.078	147,0%
Legado	3.135	2.334	10.675	34,3%	-70,6%	13.209	14.254	-7,3%
Unidades Contratadas	3.146	3.211	2.749	-2,0%	14,4%	12.227	9.061	34,9%
Direcional	2.318	2.370	2.401	-2,2%	-3,5%	9.429	7.969	18,3%
Riva	813	831	303	-2,2%	168,3%	2.742	1.022	168,3%
Legado	15	10	45	50,0%	-66,7%	56	70	-20,0%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	17%	17%	17%	0 p.p.	0 p.p.	43%	40%	3 p.p.
Direcional	17%	16%	18%	1 p.p.	-1 p.p.	44%	43%	2 p.p.
Riva	19%	21%	16%	-2 p.p.	3 p.p.	43%	36%	8 p.p.
Legado	4%	3%	9%	1 p.p.	-4 p.p.	12%	12%	0 p.p.

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

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No 4T21, a velocidade de vendas líquidas, medida pelo indicador VSO (Vendas sobre Oferta), foi de 17% na visão consolidada. A VSO dos projetos da Direcional, excluindo o Legado, alcançou 17% no trimestre, enquanto a VSO do segmento Riva foi de 19% no período.

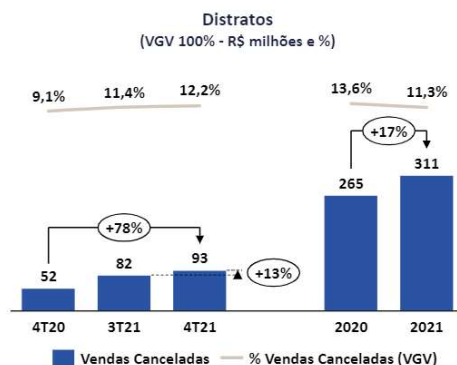


Distratos

No 4T21, o total de distratos foi de R\$ 93 milhões (R\$ 81 milhões % Companhia), um incremento de 13% sobre o 3T21. Com isso, o percentual de distratos sobre as Vendas Brutas foi de 12,2% no trimestre.

No ano de 2021, os distratos totalizaram R\$ 311 milhões (R\$ 268 milhões % Companhia), volume 17% acima do que havia sido registrado em 2020. Entretanto, o índice de vendas canceladas sobre as vendas brutas passou de 13,6% em 2020 para 11,3% em 2021, uma queda de 2,3 p.p. no período.

A tabela abaixo detalha informações referentes ao 4T21 e 2021:



Distratos ¹	4T21	3T21	4T20	Δ %	Δ %	2021	2020	Δ %
	(a)	(b)	(c)	(a/b)	(a/c)	(d)	(e)	(d/e)
Distratos - 100% (R\$ mil)	-93.208	-82.351	-52.330	13,2%	78,1%	-310.836	-265.405	17,1%
VGV Bruto Contratado (100%)	760.966	725.067	575.079	5,0%	32,3%	2.750.770	1.945.707	41,4%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	12,2%	11,4%	9,1%	1 p.p.	3 p.p.	11,3%	13,6%	-2 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ mil)	-81.397	-63.605	-46.289	28,0%	75,8%	-267.951	-236.942	13,1%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	619.059	588.607	493.030	5,2%	25,6%	2.285.224	1.644.698	38,9%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	13,1%	10,8%	9,4%	2 p.p.	4 p.p.	11,7%	14,4%	-3 p.p.

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

ESTOQUE

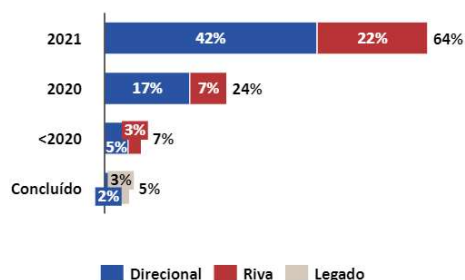
A Direcional encerrou 2021 com 14.627 unidades em estoque, totalizando VGV de R\$ 3,3 bilhões (R\$ 2,7 bilhões % Companhia).

A tabela abaixo apresenta o estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que apenas 5% do VGV total refere-se a unidades concluídas, sendo 2% relativos a projetos Direcional exceto Legado, e menos de 1% relativo a produtos Riva.

Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.063	1.031	0	3.094	1.737	787	0	2.523
% Total	63%	32%	0%	95%	65%	30%	0%	95%
Concluído (R\$ milhões)	49	3	110	163	43	3	93	139
% Total	2%	0%	3%	5%	2%	0%	4%	5%
Total (R\$ milhões)	2.113	1.034	110	3.257	1.779	790	93	2.662
% Total	65%	32%	3%	100%	67%	30%	4%	100%
Total Unidades	10.772	3.548	307	14.627	10.772	3.548	307	14.627
% Total Unidades	74%	24%	2%	100%	74%	24%	2%	100%

Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre evolução e segmentação do estoque. Cabe destacar que cerca de 88% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2020.

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

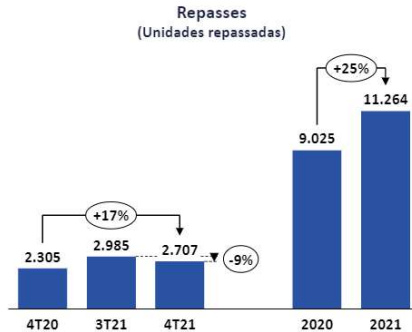


Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)



REPASSSES

O volume de repasses do 4T21 totalizou 2.707 unidades, valor 17% superior ao observado no 4T20. Na comparação com o trimestre anterior, o volume foi 9% menor. No acumulado do ano de 2021, os repasses somaram um total de 11.264 unidades, o que correspondeu a um aumento de 25% sobre a quantidade registrada no ano de 2020.



EMPRESAMENTOS ENTREGUES

A Direcional entregou 9 empreendimentos/etapas durante o 4T21, correspondendo a um total de 2.724 unidades, 84% das quais enquadradas no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA).

No ano de 2021, foram entregues um total de 37 empreendimentos/etapas, representando 11.835 unidades ao todo.

BANCO DE TERRENOS

O *landbank* total da Direcional ao final do 4T21 representava um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 152 mil unidades e VGV de R\$ 27 bilhões (R\$ 25 bilhões % Companhia).

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 79% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões)	Terrenos 2020	Aquisições 2021	Lançamentos 2021	Ajustes ¹	Terrenos 2021	VGV % Cia. 2021	Unidades
VGW Total	24.799	6.776	(3.138)	(1.631)	26.807	24.701	151.744

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

Aquisições de Terrenos

Ao longo do 4T21, foram adquiridos 18 terrenos, com um potencial de construção de 8,1 mil unidades e VGV de R\$ 1,9 bilhão (R\$ 1,7 bilhão % Companhia). O custo médio de aquisição no trimestre foi equivalente a 12% do VGV potencial, sendo que 83% do pagamento se dará via permuta.

No ano de 2021, as aquisições de terrenos totalizaram um VGV potencial de R\$ 6,8 bilhões (R\$ 6,3 bilhões % Companhia), a um custo médio de 13% sobre o VGV, com 75% de pagamento via permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

A Receita Bruta da Direcional totalizou R\$ 528 milhões no 4T21, um crescimento de 10% em relação ao 3T21 e de 15% na comparação com o 4T20. No acumulado do ano de 2021, houve crescimento de 17% na Receita Operacional Bruta em relação a 2020, totalizando um montante de R\$ 1,9 bilhão.

Analisando a representatividade na *mix*, a linha de maior relevância permanece sendo a de receitas com vendas de imóveis, que foi responsável por 95% do total da receita apropriada no trimestre. No acumulado do ano, a representatividade foi de 96%.

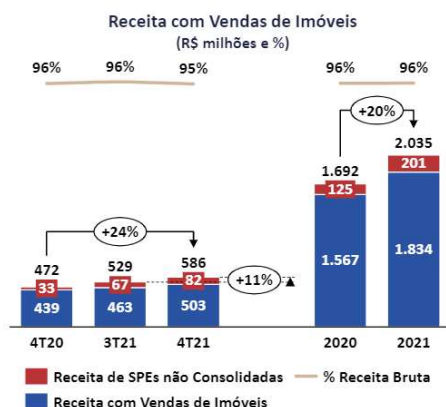
Receita Bruta (R\$ mil)	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2021 (d)	2020 (e)	Δ % (d/e)
Receita Operacional Bruta	528.064	480.773	459.165	9,8%	15,0%	1.915.273	1.638.763	16,9%
Com vendas de imóveis	503.290	462.751	438.683	8,8%	14,7%	1.833.724	1.566.757	17,0%
Com prestação de serviços	24.774	18.022	20.482	37,5%	21,0%	81.549	72.006	13,3%

Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com vendas de imóveis consolida os resultados dos projetos lançados no Novo Modelo (Direcional + Riva) e os projetos do Legado. No 4T21, esse segmento totalizou R\$ 503 milhões, representando aumento de 9% sobre o 3T21 e de 15% sobre o 4T20. O desempenho é devido, sobretudo, ao crescimento das vendas e à evolução do volume de construção observados no período.

Em 2021, a Receita Bruta com vendas de imóveis cresceu 17% em relação a 2020, acumulando um total de R\$ 1,8 bilhão. Conforme exposto, a representatividade das vendas de imóveis no total da Receita Bruta foi de 96%.

Além dos valores reportados acima, que consideram a receita referente aos projetos consolidados no resultado da Direcional, é válido ressaltar também a Receita Bruta com Vendas provenientes de produtos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto). A Receita Bruta nesse contexto atingiu R\$ 82 milhões no 4T21, volume 24% superior ao registrado no 3T21 e 151% superior na comparação com o 4T20. No acumulado de 2021, o total de Receita Bruta advinda apenas desses projetos somou R\$ 201 milhões, um crescimento de 61% em relação ao observado em 2020.

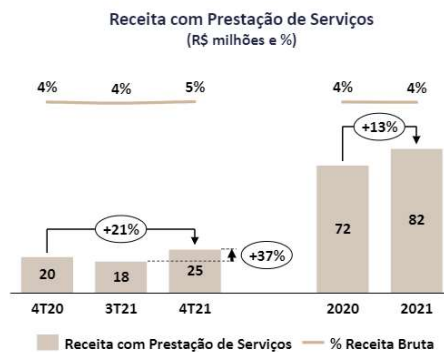




Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta do segmento de prestação de serviços contribuiu com 5% do total reconhecido no trimestre. Essa linha é composta por (i) reconhecimento de receitas das obras em regime de empreitada (MCMV Faixa 1); (ii) taxa de administração de obras; e (iii) corretagem sobre vendas realizadas pela corretora própria.

No 4T21, a receita do segmento foi de R\$ 25 milhões, 37% acima do observado no 3T21 e 21% acima do 4T20. O total de receita com prestação de serviços em 2021 foi de R\$ 82 milhões, um crescimento de 13% sobre 2020. Conforme já tratado nas últimas divulgações de resultado, é esperado que essa linha de receita tenha baixa representatividade no total da Receita Bruta.

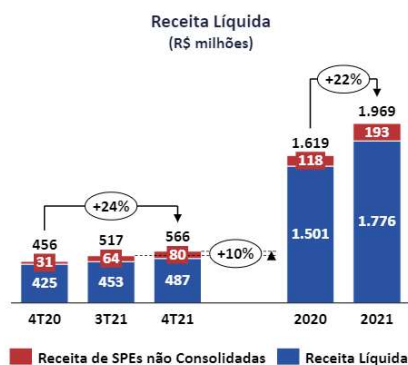


Receita Operacional Líquida

A Receita Operacional Líquida do 4T21 foi de R\$ 487 milhões, representando crescimento de 7% na comparação trimestral e de 14% na comparação anual. No acumulado de 2021, a Receita Líquida foi 18% maior que em 2020, totalizando R\$ 1,8 bilhão.

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

Considerando apenas as controladas em conjunto, a Receita Líquida dos projetos que não são consolidados no balanço da Companhia foi de R\$ 80 milhões no 4T21, crescimento de 24% sobre o 3T21 e de 161% sobre o 4T20. Em 2021, a Receita Líquida dessas SPEs não consolidadas totalizou R\$ 193 milhões, representando um incremento de 64% na comparação com 2020.





Lucro Bruto

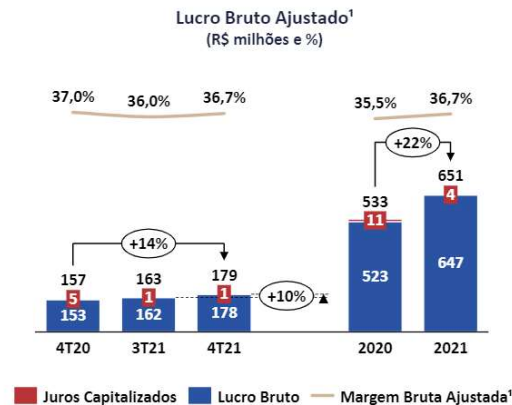
O Lucro Bruto Ajustado¹ alcançou R\$ 179 milhões no 4T21, crescimento de 10% sobre o 3T21 e de 14% na comparação ao 4T20. Assim, a Margem Bruta Ajustada¹ do período foi de 36,7%.

Considerando o ano de 2021, o Lucro Bruto Ajustado chegou a R\$ 651 milhões, representando um crescimento de 22% sobre o ano anterior. A Margem Bruta Ajustada do ano foi de 36,7%, ficando 1,2 p.p. acima do registrado em 2020.

Esse patamar de Margem Bruta é decorrente, principalmente, (i) da recorrente política de precificação dos produtos; (ii) da gestão de estoque de suprimentos, com avaliação cuidadosa das aquisições de insumos ao longo do ano; (iii) do ajuste no mix de produtos da Companhia; e (iv) da contínua busca por eficiência no controle de custos.

Assim, a assídua manutenção da margem bruta em patamares sólidos demonstra a assertividade das estratégias adotadas para enfrentar a pressão inflacionária dos insumos, que atingiu o mercado de maneira geral ano longo dos últimos trimestres.

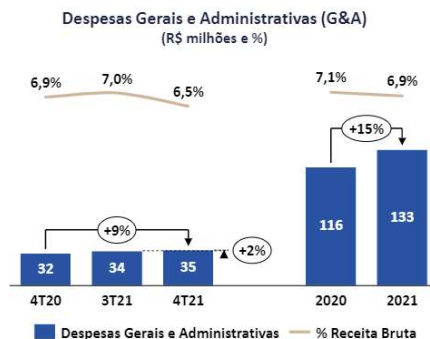
¹ Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.



Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 4T21, as Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 35 milhões, valor em linha com o registrado no 3T21 e 9% acima em relação ao 4T20. Contudo, em ambas as comparações, houve diluição do G&A em relação à Receita Bruta. Nesse sentido, a representatividade caiu para 6,5% no trimestre.

O G&A acumulado de 2021 foi de R\$ 133 milhões, um incremento nominal de 15% em relação a 2020. A representatividade do G&A sobre a Receita Bruta também apresentou declínio no período, passando de 7,1% da Receita Bruta para 6,9%. Essa diluição está dentro do esperado para a linha das Despesas Gerais e Administrativas da Companhia, dado o crescimento previsto para a receita nos próximos períodos.



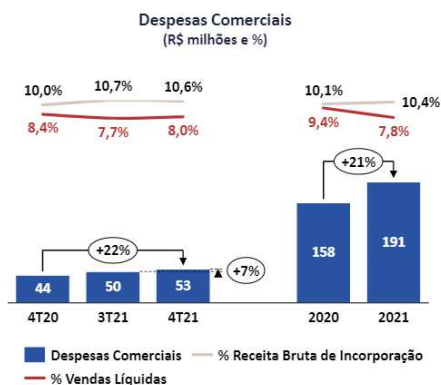
Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais, que são compostas basicamente por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, totalizaram R\$ 53 milhões no 4T21, valor 7% maior que o observado no 3T21. Na comparação com o 4T20, o incremento foi de 22%. Ainda assim, observando a representatividade das Despesas Comerciais sobre as vendas líquidas, houve diluição de 0,4 p.p. na comparação anual.

Em 2021, o total da rubrica foi de R\$ 191 milhões, volume 21% superior aos R\$ 158 milhões registrados em 2020. Nesse caso, a diluição em relação às vendas líquidas foi ainda consideravelmente maior, com 1,6 p.p. de melhora no período.

É válido ressaltar que o incremento nominal das Despesas Comerciais no exercício de 2021 teve como principal fator o volume recorde de VGV lançado ao longo do ano, visto que parte relevante desse tipo de despesa se dá no momento do lançamento dos empreendimentos.

Assim, ao analisar a representatividade das Despesas Comerciais em relação à Receita Bruta, deve-se levar em consideração que parte dessas despesas – como marketing e manutenção de pontos de vendas, etc. – são reconhecidas contabilmente em seu período de competência, enquanto as receitas são apropriadas de acordo com a metodologia PoC (*Percentage of Completion*). Desse modo, quando as vendas encontram-se em ciclo de crescimento, ocorre um descasamento temporal entre as despesas de determinado período e a velocidade de apropriação das receitas provenientes dessas vendas. Com isso, de acordo com a construção das unidades vendidas, espera-se uma diluição das Despesas Comerciais, em função do crescimento esperado da receita.



Resultado Financeiro

No 4T21, o Resultado Financeiro apresentou valor líquido negativo de R\$ 24 milhões. Os principais fatores que impactaram esse resultado foram: (i) as duas elevações da taxa Selic no período, passando de 6,25% a.a. para 9,25% a.a., o que repercutiu diretamente na remuneração do caixa e nas despesas financeiras atreladas ao endividamento da Companhia; (ii) a operação de venda de parte da carteira de recebíveis; e (iii) os desdobramentos relativos aos *swaps* contratados para proteção da flutuação do IPCA.

Nesse âmbito, a contratação dos instrumentos teve papel fundamental no controle do balanço em relação à variação do índice de inflação, que encerrou o ano com alta de 10,06%. Além disso, o *swap* que anteriormente ainda estava sendo registrado via marcação a mercado (MtM) passou a ser contabilizado, durante o 4T21, por meio da metodologia de *hedge accounting*, na qual se contabiliza também a diferença entre o saldo devedor acumulado do título de dívida (*accrued*) e o saldo marcado a mercado, assumindo a expectativa de efetividade na relação de proteção entre o título de dívida e o derivativo.

Com isso, agora ambos os *swaps* estão sendo contabilizados de modo a resguardar devidamente o balanço da Companhia em relação à volatilidade do IPCA e aos ruídos macroeconômicos que afetam o mercado de modo geral, conferindo mais um importante passo em direção à manutenção da previsibilidade e da solidez financeira.

EBITDA

O EBITDA atingiu R\$ 108 milhões no 4T21, tornando-se, novamente, o maior patamar já alcançado em toda a história da Companhia. Com isso, o indicador superou em 9% o recorde anterior – registrado no 3T21 –, e em 16% o EBITDA do 4T20. A Margem EBITDA do trimestre chegou a 22,3%. No acumulado de 2021, o EBITDA totalizou R\$ 374 milhões, um crescimento de 42% sobre 2020, com Margem EBITDA de 21,1% no período, um incremento de 3,6 p.p..

Foi calculado também o EBITDA Ajustado¹, considerando o ajuste pelos juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos. No 4T21, a métrica alcançou R\$ 110 milhões, representando crescimento de 9% sobre o 3T21 e de 12% sobre o 4T20. A Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 22,5%.

Em 2021, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 378 milhões, crescendo 38% na comparação com 2020, com Margem EBITDA Ajustada de 21,3%, um ganho de 3,1 p.p. no período. Em linha com o que vem sendo reportado nos últimos trimestres, os resultados continuam a ratificar o foco da Companhia na eficiência operacional e na busca contínua por melhoria.

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2021 (d)	2020 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	44.526	47.184	40.569	-5,6%	9,8%	159.504	113.073	41,1%
(+) Depreciação e amortização	13.662	13.004	11.913	5,1%	14,7%	51.287	41.445	23,7%
(+) Imposto de renda e contribuição social	9.904	8.255	9.178	20,0%	7,9%	35.563	31.110	14,3%
(+) Participação dos acionistas minoritários	16.239	11.721	11.592	38,5%	40,1%	49.256	37.060	32,9%
(+/-) Resultado financeiro	24.161	19.676	20.117	22,8%	20,1%	78.542	40.121	95,8%
EBITDA	108.492	99.840	93.370	8,7%	16,2%	374.152	262.809	42,4%
Margem EBITDA	22,3%	22,0%	22,0%	0 p.p.	0 p.p.	21,1%	17,5%	4 p.p.
(+) Custo financiamento à produção	1.269	826	4.825	53,6%	-73,7%	4.074	10.756	-62,1%
EBITDA ajustado¹	109.761	100.666	98.195	9,0%	11,8%	378.226	273.564	38,3%
Margem EBITDA ajustada ¹	22,5%	22,2%	23,1%	0 p.p.	-1 p.p.	21,3%	18,2%	3 p.p.

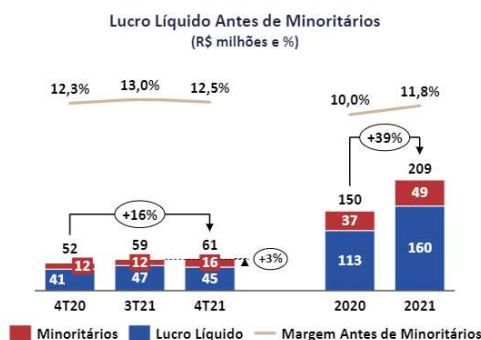
¹ EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

Resultado antes de participantes minoritários

O Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") foi de R\$ 61 milhões no 4T21, crescimento de 3% sobre o 3T21 e de 16% em relação ao 4T20. A Margem Líquida resultante foi de 12,5% no período.

Em 2021, o Resultado antes dos Minoritários alcançou R\$ 209 milhões, crescimento de 39% em relação a 2020, representando uma Margem de 11,8% no período – um ganho de 1,8 p.p..

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.





Lucro Líquido

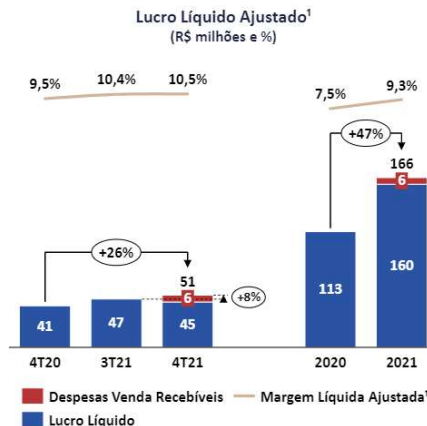
A Direcional registrou um Lucro Líquido contábil de R\$ 45 milhões no 4T21. Esse resultado mostra um crescimento de 10% na comparação com o 4T20. Em relação ao 3T21, o valor foi 6% menor. Com isso, a Margem Líquida do período foi de 9,1%.

No que se refere ao exercício de 2021, o Lucro Líquido totalizou R\$ 160 milhões, resultado 41% superior ao observado em 2020. A Margem Líquida foi de 9,0% no período, representando crescimento de 1,5 p.p..

Com a finalidade de avaliar como seria o resultado recorrente da Companhia, isto é, ajustando o Lucro Líquido pelas despesas não recorrentes advindas da operação de cessão de recebíveis, que totalizaram R\$ 6 milhões no 4T21, o Lucro Líquido Ajustado¹ atingiu R\$ 51 milhões no trimestre, o que representaria um crescimento de 8% sobre o 3T21 e de 26% sobre o 4T20. Com isso, a Margem Líquida Ajustada¹ foi de 10,5% no período e o ROE anualizado ajustado¹ foi de 16%.

Em 2021, o Lucro Líquido Ajustado somou R\$ 166 milhões, alta de 47% sobre 2020, com Margem Líquida Ajustada de 9,3%, +1,8 p.p. sobre 2020.

¹ Lucro Líquido e Margem Líquida ajustados: excluindo as despesas não recorrentes com operação de cessão de recebíveis.



Resultado a Apropriar de Incorporação

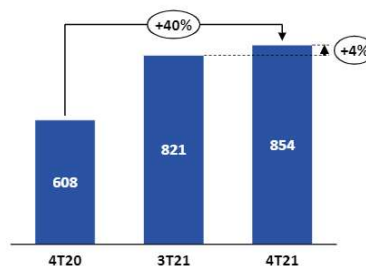
Ao fim do 4T21, a Receita a Apropriar (REF) consolidada foi de R\$ 857 milhões. Desse total, considerando apenas o segmento de incorporação, a receita a apropriar totalizou R\$ 854 milhões, um crescimento de 4% na comparação com o 3T21 e de 40% em relação ao 4T20.

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

A Margem REF do trimestre foi de 38,7%, apenas 0,3 p.p. abaixo do valor registrado no 3T21 e 1,7 p.p. abaixo da margem referente ao 4T20.

A tabela abaixo apresenta uma evolução mais detalhada do Resultado a Apropriar de Incorporação:

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



Resultado a Apropriar de Incorporação (R\$ milhões)	4T21	3T21	4T20	Δ %	Δ %
	(a)	(b)	(c)	(a/b)	(a/c)
Receitas a Apropriar de Incorporação	854	821	608	4,1%	40,4%
Custo a Incorrer	-524	-501	-363	4,7%	44,5%
Resultado a Apropriar Incorporação	330	320	246	3,2%	34,5%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	38,7%	39,0%	40,4%	-0,3 p.p.	-1,7 p.p.

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

No encerramento do 4T21, o saldo de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras somava R\$ 1,0 bilhão, valor 12% superior ao saldo registrado no 3T21 e 13% superior na comparação com o 4T20. O incremento observado no período é devido, sobretudo, à emissão de debêntures ocorrida em outubro de 2021.

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

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	723.954	665.640	731.569	8,8%	-1,0%
Aplicações Financeiras	325.206	269.123	195.360	20,8%	66,5%
Total	1.049.160	934.763	926.929	12,2%	13,2%

Contas a Receber

O saldo contábil de Contas a Receber¹ no encerramento do 4T21 foi de R\$ 476 milhões, representando uma redução de 12% sobre o 3T21 e um acréscimo de 32% em relação ao 4T20. Considerando o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Operacional Líquida desse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber² foi de 89 dias, queda de 17% em relação ao 3T21 e aumento de 16% na comparação com o 4T20. Esse resultado ratifica o foco em eficiência também sob a ótica da gestão de recebíveis, com o prazo médio correspondendo a menos de um trimestre, um dos melhores indicadores do setor.

Contas a Receber ¹ (R\$ mil)	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	458.931	520.772	346.571	-11,9%	32,4%
Prestação de Serviços	15.289	13.830	27.449	10,6%	-44,3%
Venda de Terreno	2.126	2.049	1.425	3,8%	49,3%
Total	476.346	536.650	375.444	-11,2%	26,9%
Parcela Circulante	231.761	259.389	246.717	-10,7%	-6,1%
Parcela Não-Circulante	244.585	277.261	128.727	-11,8%	90,0%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	458.931	520.772	346.571	-11,9%	32,4%
Receita Operacional Líquida – Venda de Imóveis	465.731	437.672	407.226	6,4%	14,4%
Dias de Contas a Receber ²	89	107	77	-17,2%	15,8%

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

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

Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (Percentage of Completion - PoC). Desse modo, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Direcional no encerramento do 4T21 era de R\$ 1,3 bilhão.



Endividamento

Ao final do 4T21, o saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos foi de R\$ 1,2 bilhão, montante 3% superior ao saldo registrado no encerramento do 3T21, e 20% superior ao saldo no 4T20.

Considerando o saldo em caixa, é válido observar que a posição atual mostra-se mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total. O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada² em relação ao Patrimônio Líquido, encerrou o trimestre em 13,4%, refletindo uma queda de 6 p.p. no indicador quando comparado ao número do 3T21. Cabe ressaltar que aproximadamente 90% do endividamento total é de longo prazo.

Durante o 4T21, foi concluída mais uma bem sucedida emissão de debêntures, com uma captação de R\$ 100 milhões, vencimento em 5 anos e taxa final de CDI+1,65% a.a. Com isso, foi possível reforçar ainda mais o caixa e alongar o prazo médio de endividamento da Companhia. No encerramento do exercício, o prazo médio ponderado de vencimento era de 39 meses.

O perfil de alavancagem apresentado mantém a Direcional em posição confortável para suportar seu crescimento nos próximos anos e aproveitar as oportunidades que aparecerem adiante.

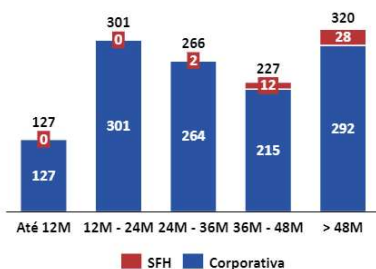
A tabela e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento, bem como seu cronograma de amortização.

Endividamento (R\$ mil)	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.241.402	1.201.201	1.031.168	3,3%	20,4%
CRI	728.884	795.257	602.123	-8,3%	21,1%
Debêntures	357.133	249.382	251.633	43,2%	41,9%
Financiamento à Produção	42.172	44.160	12.608	-4,5%	234,5%
CCB	100.445	100.284	100.163	0,2%	0,3%
Capital de Giro	0	0	48.999	n/a	-100,0%
FINAME e Leasing	12.768	12.118	15.641	5,4%	-18,4%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.049.160	934.763	926.929	12,2%	13,2%
Dívida Líquida ¹	192.242	266.438	104.239	-27,8%	84,4%
Posição de contratos de swap	-3.668	200	7.005	-1934,0%	-152,4%
Dívida Líquida ajustada ²	195.910	266.238	97.234	-26,4%	101,5%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	13,4%	19,6%	7,3%	-6,2 p.p.	6,2 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.241.402	1.201.201	1.031.168	3,3%	20,4%
TR	23.407	105	5.782	22280,5%	304,8%
IPCA	431.795	495.546	265.461	-12,9%	62,7%
CDI	786.200	705.549	759.924	11,4%	3,5%

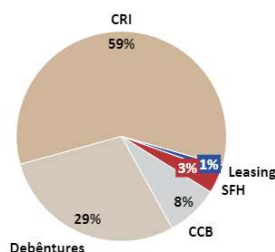
¹ Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa.

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

Cronograma de Amortização da Dívida
(R\$ milhões)



Abertura da Dívida Bruta
(% da Dívida)





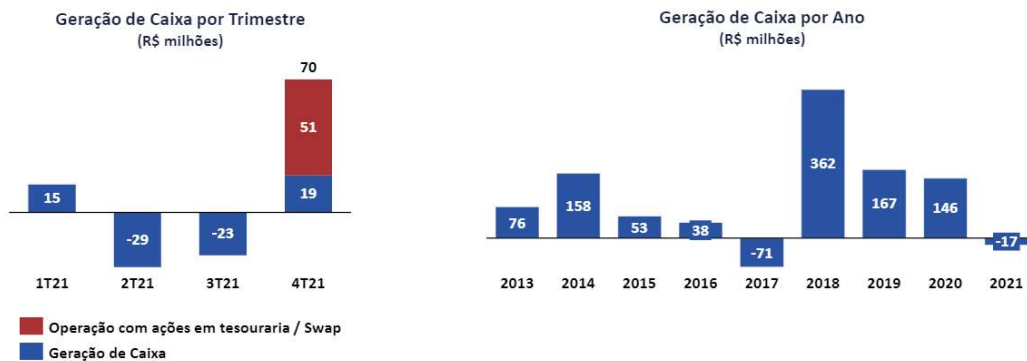
Geração de Caixa (Cash Burn)¹

No 4T21, houve geração de caixa no valor de R\$ 19 milhões. Com isso, no agregado de 2021, a Companhia registrou uma queima de caixa de R\$ 17 milhões.

Conforme tratado em publicações anteriores, o consumo de caixa observado deve-se ao importante crescimento operacional que a Companhia vem reportando ao longo do ano, o que permitiu uma expansão significativa do volume de lançamentos, que atingiu o expressivo crescimento de 78% na comparação entre os anos de 2021 e 2020.

Ademais, a estratégia de antecipação de compra de insumos antes do aumento de preços, adotada pela Companhia nos primeiros trimestres do ano, com o objetivo de mitigar boa parte dos efeitos da inflação e manter a solidez da margem bruta, também contribuiu para o resultado.

Cabe ressaltar que a Direcional reduziu sua alavancagem em R\$ 70 milhões no 4T21, sendo R\$ 19 milhões de geração de caixa e outros R\$ 51 milhões por meio de operação de alienação de ações em tesouraria e contratação de *swap* referenciado em ações de emissão da Companhia, em posição equivalente, no âmbito do programa de recompra de ações, aprovado em dezembro de 2021 e com validade de 18 meses, conforme Fato Relevante divulgado na data.



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

DIRETO

Em Fato Relevante divulgado em dezembro de 2021, a Direcional oficializou ao mercado o início da parceria com a XP Inc. no desenvolvimento da Direto, braço do grupo Direcional que pretende operar em variadas frentes do mercado de crédito imobiliário. Inicialmente, a subsidiária irá atuar com foco em: (i) intermediação de empréstimos para pessoas físicas em geral, inclusive em parceria com outras instituições financeiras, para viabilizar a aquisição de imóveis novos e usados; (ii) intermediação de empréstimos com garantia de imóveis (*home equity*) – um mercado ainda pouco explorado no país; e (iii) intermediação na aquisição de carteiras de recebíveis decorrentes das vendas de imóveis a prazo, celebradas entre as incorporadoras ou construtoras e os adquirentes dos imóveis por elas comercializados.

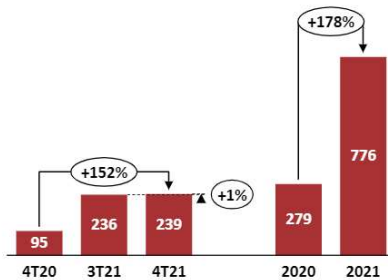
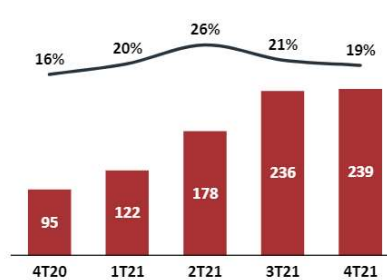
A parceria, já aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), se beneficiará da sinergia entre a *expertise* de Direcional e XP nos mercados imobiliário, financeiro e de crédito, além do alinhamento das visões estratégicas das duas Companhias. Por meio do desenvolvimento de soluções tecnológicas focadas no relacionamento e experiência do cliente, a Direto está apta para iniciar a suas operações em 2022.

RIVA – Destaques Operacionais

A assertividade da estratégia de crescimento da Riva ficou mais uma vez evidenciada no 4T21. A subsidiária com atuação focada no segmento de média-baixa renda lançou mais 5 empreendimentos no trimestre, totalizando um VGV de R\$ 358 milhões (R\$ 298 milhões % Companhia). No ano de 2021, o volume lançado no segmento alcançou R\$ 1,3 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia), um crescimento de 368% em relação a 2020.

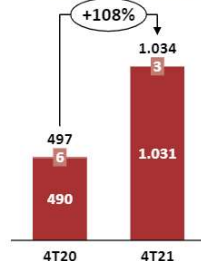
As vendas líquidas no 4T21 atingiram R\$ 239 milhões, superando marginalmente o 3T21, e marcando o melhor trimestre da Riva em termos de vendas. Em relação ao 4T20, o crescimento foi de 152%. Com isso, a VSO do trimestre foi de 19%, apesar do alto volume de lançamentos dos últimos períodos, mostrando a resiliência da demanda por esse tipo de produto – o que continua possibilitando o repasse da inflação nos preços finais.

No acumulado de 2021, o crescimento das vendas líquidas foi de 178% em relação ao volume registrado em 2020, chegando a R\$ 776 milhões no ano.

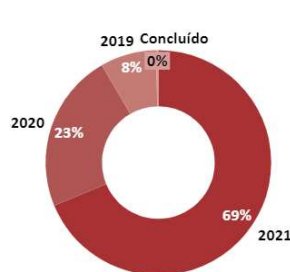
Evolução das Vendas Líquidas
(VGV 100% - R\$ milhões)Evolução das Vendas Líquidas e VSO
(VGV 100% - R\$ milhões)

■ Vendas Líquidas — VSO

No encerramento do exercício, o VGV em estoque do segmento totalizou R\$ 1 bilhão, dos quais menos de 1% é referente a produtos concluídos.

Evolução do Estoque
(VGV 100% - R\$ milhões)

■ Concluído ■ Em Andamento

Ano de Lançamento
(%VGV - 100%)



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

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 30/12/2021: R\$ 12,71

Número de Ações (Ex-Tesouraria):

149 milhões

Valor de Mercado:

R\$ 1.896 milhões / US\$ 340 milhões

Free Float:

53%

Volume médio diário 4T21:

1.870 mil ações

R\$ 21.284 mil

6.652 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

(em português com tradução simultânea para inglês)

Data: 15/03/2022 - Terça-feira

10:00 - Horário de Brasília**09:00** - Horário de Nova Iorque

Conexão via:

Plataforma Zoom

<https://us06web.zoom.us/j/89626562003>

Canal da Direcional no YouTube

https://www.youtube.com/watch?v=xN8cy-_hkLY**CONTATOS**

Equipe de RI

(31) 3431-5509 | (31) 3431-5511

ri@direcional.com.br
www.direcional.com.br/riwww.direcional.com.brRua dos Otoni, 177 - 10º andar
Belo Horizonte - MG
CEP: 30.150-270



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/12/2021	31/12/2020	Δ %
Ativo circulante			
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.049.160	926.929	13%
Contas a receber	231.761	246.717	-6%
Estoques	1.230.591	1.268.195	-3%
Crédito com partes relacionadas	82.261	37.363	120%
Tributos a recuperar	24.462	21.185	15%
Contas a receber por alienação de investimentos	17.540	50.000	-65%
Outros créditos	220.565	115.943	90%
Total do ativo circulante	2.856.340	2.666.332	7%
Ativo não circulante			
Contas a receber	244.585	128.727	90%
Estoques	2.303.436	2.071.074	11%
Créditos com partes relacionadas	1.636	1.636	-
Depósitos judiciais	16.097	15.928	1%
Contas a receber por alienação de investimentos	0	30.685	-100%
Outros créditos	21.457	10.214	110%
Investimentos	117.980	73.064	61%
Imobilizado	99.075	89.594	11%
Intangível	19.013	14.155	34%
Total do ativo não circulante	2.823.279	2.435.077	16%
Total do ativo	5.679.619	5.101.409	11%



Balanco Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/12/2021	31/12/2020	Δ %
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	127.205	219.061	-42%
Fornecedores	92.054	90.086	2%
Obrigações trabalhistas	31.827	28.253	13%
Obrigações tributárias	25.094	25.227	-1%
Financiamento por arrendamento	10.088	9.887	2%
Credores por imóveis compromissados	62.779	77.434	-19%
Adiantamento de clientes	14.705	22.249	-34%
Outras contas a pagar	90.346	49.536	82%
Provisão para garantia	28.143	27.377	3%
Débitos com partes relacionadas	14.600	23.022	-37%
Total do passivo circulante	496.841	572.132	-13%
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.114.197	812.107	37%
Fornecedores	5.958	17.368	-66%
Provisão para garantia	12.051	11.530	5%
Obrigações tributárias	9.701	3.594	170%
Financiamento por arrendamento	25.129	29.679	-15%
Credores por imóveis compromissados	2.060.218	1.878.215	10%
Adiantamento de clientes	375.344	372.800	1%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	24.008	29.142	-18%
Outras contas a pagar	97.392	34.844	180%
Débitos com partes relacionadas	0	0	-
Total do passivo não circulante	3.723.998	3.189.279	17%
Patrimônio líquido			
Capital social	752.982	752.982	-
Reservas de capital	177.690	208.484	-15%
Outorga de opção de ações	2.259	4.050	-44%
Ajuste de avaliação patrimonial	-29.847	-19.023	57%
Ações em tesouraria	-7.360	-52.129	-86%
Reservas de lucros	404.153	331.948	22%
	1.299.877	1.226.312	6%
Participação dos não controladores	158.903	113.686	40%
Total do patrimônio líquido	1.458.780	1.339.998	9%
Total do passivo e patrimônio líquido	5.679.619	5.101.409	11%



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2021 (d)	2020 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	503.290	462.751	438.683	8,8%	14,7%	1.833.724	1.566.757	17,0%
Receita com prestação de serviços	24.774	18.022	20.482	37,5%	21,0%	81.549	72.006	13,3%
Receita bruta	528.064	480.773	459.165	9,8%	15,0%	1.915.273	1.638.763	16,9%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-41.093	-27.411	-33.851	49,9%	21,4%	-138.893	-138.041	0,6%
Receita operacional líquida	486.971	453.362	425.314	7,4%	14,5%	1.776.380	1.500.723	18,4%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-309.329	-291.148	-272.699	6,2%	13,4%	-1.129.274	-978.154	15,4%
Lucro bruto	177.642	162.214	152.615	9,5%	16,4%	647.106	522.569	23,8%
Despesas gerais e administrativas	-34.558	-33.785	-31.596	2,3%	9,4%	-132.511	-115.572	14,7%
Despesas comerciais	-53.126	-49.549	-43.724	7,2%	21,5%	-190.902	-158.044	20,8%
Resultado com equivalência patrimonial	6.259	6.059	875	3,3%	615,3%	17.559	3.464	406,9%
Outras receitas e despesas operacionais	-1.387	1.897	3.286	-173,1%	-142,2%	-18.387	-31.054	-40,8%
Receitas (despesas) operacionais	-82.812	-75.378	-71.158	9,9%	16,4%	-324.241	-301.206	7,6%
Despesas financeiras	-62.343	-40.401	-30.567	54,3%	104,0%	-159.174	-84.236	89,0%
Receitas financeiras	38.182	20.725	10.450	84,2%	265,4%	80.632	44.116	82,8%
Resultado financeiro	-24.161	-19.676	-20.117	22,8%	20,1%	-78.542	-40.120	95,8%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	70.669	67.160	61.339	5,2%	15,2%	244.323	181.243	34,8%
IR e CSLL - corrente e diferido	-9.904	-8.255	-9.178	20,0%	7,9%	-35.563	-31.110	14,3%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	60.764	58.905	52.161	3,2%	16,5%	208.760	150.133	39,0%
Participantes em SCPs e SPEs	-16.239	-11.721	-11.592	38,5%	40,1%	-49.256	-37.060	32,9%
Lucro líquido do período	44.526	47.184	40.569	-5,6%	9,8%	159.504	113.073	41,1%
Margem Bruta	36,5%	35,8%	35,9%	0,7 p.p.	0,6 p.p.	36,4%	34,8%	1,6 p.p.
Margem Bruta Ajustada	36,7%	36,0%	37,0%	0,8 p.p.	-0,3 p.p.	36,7%	35,5%	1,1 p.p.
Margem Líquida	9,1%	10,4%	9,5%	-1,3 p.p.	-0,4 p.p.	9,0%	7,5%	1,4 p.p.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (RS Mil)	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	244.323	181.243
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	51.287	41.445
Resultado de equivalência patrimonial	-17.559	-3.454
Provisão para garantia	25.217	22.428
Juros sobre encargos e financiamentos	115.759	63.367
Hedge accounting - Valor Justo	-17.243	0
Varição Cambial sobre empréstimos e financiamentos	1.097	7.819
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e civis	5.839	5.732
Resultado com permuta física	-18.930	-10.266
Resultado das vendas de participações societárias	-21.174	-40.572
Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-330	0
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	10.039	2.133
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.356	2.647
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	-541	3.597
Provisão para perdas de contas a receber	8.506	-302
Provisão para perdas sobre partes relacionadas	-	5.240
Provisão para plano de opções de ações	3.284	1.883
Provisão para participação nos Lucros	7.879	207
Acréscimos (decrécimo) em ativos		
Contas a receber	-119.447	67.245
Estoques	176.187	148.088
Créditos diversos	-115.865	-31.517
Partes relacionadas	-35.509	5.380
Depósitos judiciais	-169	544
Tributos a recuperar	-3.277	3.375
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	-9.350	33.451
Obrigações trabalhistas	-1.900	11.616
Obrigações tributárias	730	-1.906
Credores por imóveis compromissados	-148.132	-120.753
Adiantamento de clientes	-13.629	-5.582
Contas a pagar	93.633	-8.183
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e civis	-9.247	-7.735
Partes relacionadas	-919	-1.196
Garantia de obra	-19.978	-13.952
Imposto de renda e contribuição social pagos	-25.092	-23.139
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	103.610	285.348
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decréscimo) de Investimentos (SCFs e SPEs)	-221.591	-22.589
Dividendos recebidos	11.451	1.874
Venda de participações societárias	267.432	12.123
Acréscimo do imobilizado	-11.681	-7.384
Imobilizado arrendado	-2.510	-4.295
Acréscimo de intangível	-14.202	-10.640
Aplicações financeiras	-129.846	227
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	-100.947	-30.684
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Alienação de ações em tesouraria	50.715	0
Dividendos pagos	-100.147	-120.364
Recompra de Ações	-31.955	-23.939
Ingresso de financiamento por arrendamento	2.510	4.155
Amortização do financiamento por arrendamento	-8.502	-8.717
Juros pagos sobre arrendamento	-713	-452
Ingressos dos empréstimos	472.170	616.768
Amortizações dos empréstimos	-319.375	-448.510
Juros pagos	-60.108	-39.696
Aumento / Redução de capital por não controladores	-14.863	-36.135
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	-10.278	-56.890
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	-7.615	197.774
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	731.569	533.795
No final do período	723.954	731.569

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

1. Contexto operacional

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

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

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

Em 14 de março de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as Demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e autorizou sua divulgação.

1.1. Análise sobre a Covid-19

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

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

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

Em linhas gerais, estas medidas foram:

Medidas de segurança

Procedimentos nos canteiros de obra

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

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

Procedimentos no escritório administrativo

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

Medidas de segurança--Continuação

Procedimentos no escritório administrativo--Continuação

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

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

Proteção de caixa

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

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

Avaliação dos impactos no negócio

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

Medidas de segurança--Continuação

Avaliação dos impactos no negócio--Continuação

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

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

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

Colaboração social

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.2. Continuidade operacional

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

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo. A preparação de demonstrações financeiras 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 do Grupo. 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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) *Demonstrações financeiras consolidadas*

As demonstrações financeiras 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, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, 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.

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.

b) *Demonstrações financeiras individuais*

As demonstrações financeiras individuais da Companhia, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico - CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras, identificadas como controladora.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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

b) *Demonstrações financeiras individuais*--Continuação

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.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada e coligada. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável.

Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

2.1.2. Consolidação

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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*

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas), com ou sem personalidade jurídica, nas quais o Grupo 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 o Grupo. A consolidação é interrompida a partir da data em que o Grupo deixa de ter o controle.

O Grupo 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 incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pelo Grupo. 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. O Grupo 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 do Grupo 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 na demonstração do resultado do exercício.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 do Grupo são eliminados.

Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

b) *Transações com participações de não controladores*

O Grupo trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. 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 o Grupo 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 o Grupo 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 o Grupo 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 o Grupo 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 do Grupo em coligadas e *joint ventures* inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por *impairment* acumulada.

A participação do Grupo 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 do Grupo. Quando a participação do Grupo nas perdas de uma coligada ou *joint venture* for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, o Grupo 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 o Grupo e suas coligadas e *joint ventures* são eliminados na proporção da participação do Grupo. 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 pelo Grupo.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 do Grupo 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 do Grupo.

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 financeirosa) *Classificação*

O Grupo 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 o Grupo 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 do Grupo 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, o Grupo 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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*

O Grupo 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 o Grupo 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) O Grupo, 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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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, o Grupo 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 Créditos de Liquidação Duvidosa ("PCLD" ou *impairment*).

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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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

a) *Estoque de terrenos a incorporar*--Continuação

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 porcentagem 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.

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).

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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

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.

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.

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.

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.

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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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

2.1.10. 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 empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 um 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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) o Grupo 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 contingências*

O Grupo 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*

O Grupo 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 pelo Grupo 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.

O Grupo 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 de no 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.

O Grupo 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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*

O Grupo 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) do Grupo. 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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*

O Grupo 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. O Grupo reconhece uma provisão quando estiver contratualmente obrigado ou quando houver uma prática anterior que tenha gerado uma obrigação não formalizada.

2.1.17. Capital social

As ações ordinárias e as preferenciais 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 do Grupo compra ações do capital da Companhia (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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 do Grupo. O Grupo 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 do Grupo, 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 seguimento, 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 robusto onde são registradas todas as transações financeiras, todo o processo de suprimento também é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas, todas as operações de pagamentos são 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 contrato com cliente" 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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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, o Grupo 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 do Grupo 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 novas e revisadas já emitidas e adotadas pela Companhia**

Pronunciamento	Descrição
Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência.	As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e CPC 48 fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma de referência da taxa de juros. Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de hedge ou do instrumento de hedge. Essas alterações não têm impacto significativos nas demonstrações financeiras da companhia.
Alteração no CPC 11: Contratos de Seguro	Alterações na base para determinar os fluxos de caixa contratuais como resultado da reforma da taxa de juros de referência.

2.1.21. 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.

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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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, o Grupo 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 - Receita de Contrato com Cliente.

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 contingências

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 autuarão 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

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 as vendas que possuem contas a receber vencido a mais de 90 dias.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	1.332	1.563	239.215	217.303
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	285.883	415.067	484.739	514.266
Total	287.215	416.630	723.954	731.569

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou diretamente, em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez. Essas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 95,34% e 108,00% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de dezembro de 2021, a rentabilidade média bruta acumulada das aplicações financeiras da Companhia no ano de 2021 foi de 104,27% do CDI.

3.2. Aplicações financeiras

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Unidades concluídas	4.215	3.499	170.034	176.015
Unidades não concluídas	-	-	329.174	192.288
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	2.126	1.425
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(25.536)	(17.030)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(14.741)	(4.702)
	4.215	3.499	461.057	347.996
Contas a receber por prestação de serviço				
Intermediação imobiliária	-	-	1.476	923
Construção por empreitada	5.802	3.623	11.323	25.170
Outros serviços	2.349	183	2.490	1.355
	8.151	3.806	15.289	27.448
	12.366	7.305	476.346	375.444
Circulante	11.340	6.540	231.761	246.717
Não circulante	1.026	765	244.585	128.727

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

	31/12/2020	(-) Provisão	(+) Reversão	31/12/2021
Movimentação PDD	(17.030)	(28.973)	20.467	(25.536)

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 17 (a) são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

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

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

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

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

Em 15 de dezembro de 2020, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$116.968. Em 31 de dezembro de 2021, 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 2021, o saldo a receber era de R\$6.953.

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
A vencer		
atê 3 meses	97.924	120.965
de 3 a 6 meses	26.915	25.179
de 6 a 9 meses	27.090	25.401
de 9 meses a 1 ano	38.572	36.136
	190.501	207.681
Vencidos		
atê 1 mês	8.847	13.293
de 1 a 2 meses	1.486	917
de 2 a 3 meses	936	4.201
de 3 a 4 meses	1.066	1.671
de 4 a 6 meses	1.309	754
Acima de 6 meses	27.616	18.200
	41.260	39.036
	231.761	246.717

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

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

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

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Entre 1 e 2 anos	153.089	63.898
Até 3 anos	52.957	39.435
Até 4 anos	12.548	9.207
Após 4 anos	25.991	16.187
	<u>244.585</u>	<u>128.727</u>

4.2. Outras contas a receber

	<u>Individual</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Contas a receber por				
Alienação de cotas	10.258	70.685	17.540	80.685
	<u>10.258</u>	<u>70.685</u>	<u>17.540</u>	<u>80.685</u>
Circulante	10.258	40.000	17.540	50.000
Não circulante	-	30.685	-	30.685

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

	<u>Individual</u>	<u>Consolidado</u>
31/12/2020	70.685	80.685
(+) Alienação de cotas	154.426	203.957
(+/-) Correções	330	330
(-) Recebimentos	(215.183)	(267.432)
31/12/2021	<u>10.258</u>	<u>17.540</u>

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

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

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

4. Contas a receber--Continuação**4.2. Outras contas a receber--Continuação**

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

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 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 o saldo a receber é de R\$4.089.

Em 2 de junho de 2021, realizou nova operação com a Eztec, com a venda de 50% da na Osasco Lote 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, pelo valor de R\$9.250. Em 31 de dezembro o saldo a receber é de R\$5.950.

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

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

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

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

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

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

4. Contas a receber--Continuação**4.2. Outras contas a receber--Continuação**

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

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

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

4.3. Outros Créditos

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber por venda de imobilizado	7.272	9.917	7.272	9.917
Adiantamentos diversos	17.700	17.764	18.020	17.764
Créditos junto a cliente	39.736	27.046	49.155	30.091
Derivativos a receber	-	7.005	-	7.005
Mútuos a receber	21.243	10.000	21.243	10.000
Prospecção para novos negócios	6.470	4.872	8.927	5.030
Despesas comerciais antecipadas	27	19	26.638	19.547
Despesas financeiras antecipadas	-	-	32.891	11.982
Demais créditos	58.925	5.880	77.876	14.821
Total	151.373	82.503	242.022	126.157
Curto Prazo	130.126	72.499	220.565	115.943
Longo Prazo	21.247	10.004	21.457	10.214

5. Estoques

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Imóveis concluídos	181	1.369	77.447	109.857
Imóveis em construção	-	-	660.864	702.778
Terrenos a incorporar	97.322	72.457	2.795.716	2.526.634
	97.503	73.826	3.534.027	3.339.269
Circulante	181	1.369	1.230.591	1.268.195
Não circulante	97.322	72.457	2.303.436	2.071.074

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

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

5. Estoques--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021, 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 2021 é de R\$3.056 (R\$3.597 em dezembro de 2020).

	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)

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 31 de dezembro de 2021 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$2.604 (R\$2.473 para o período findo em 31 de dezembro de 2020), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$6.929 (R\$8.402 em 31 de dezembro de 2020), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 9,70% em dezembro de 2021 (5,98% no exercício findo em 31 de dezembro de 2020). Em 31 de dezembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020 não havia financiamento à produção na controladora.

6. Partes relacionadas**6.1. Empresas ligadas**

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

6. Partes relacionadas--Continuação

6.1. Empresas ligadas--Continuação

Passivo	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	325	3.825	8.264	23.022
Conta corrente com empreendimentos (b)	10.416	29.026	6.336	-
	10.741	32.851	14.600	23.022
Circulante	10.741	14.605	14.600	23.022
Não circulante	-	18.246	-	-

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

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

Resultado

A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o período findo em 31 de dezembro de 2021 foram pagos valores médios mensais de R\$209 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu esse imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o período findo em 31 de dezembro de 2021 foram pagos valores médios mensais de R\$591 (31 de dezembro de 2020 - valores mensais de R\$563) referente à locação do imóvel. O referido fundo de investimento é controlado pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

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

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

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

6. Partes relacionadas--Continuação**6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal**

As tabelas abaixo mostram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) realizada no período de 2021, e (ii) realizada no período de 2020.

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

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 (R\$) (**)	13	-	1.028	1.041
	1.391	141	3.999	5.531

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

(**) A remuneração baseada em opções de ações da Riva é realizada mediante outorga do plano de opções de ações da Companhia. O Valor da remuneração em 2020 foi de R\$323. Para o exercício de 2021, o valor de remuneração foi de R\$386.

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

7. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos mais relevantes de 31 de dezembro de 2020 para 31 de dezembro de 2021

Empresas Controladas	Participação	31/12/2020	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/IAFC	31/12/2021
RIVA INCORPORADORA S/A	94,50%	157.432	(14.357)	1.575	160.827	305.477
CANARIC ENGENHARIA LTDA	100,00%	76.872	-	(5.026)	20.598	92.444
ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	99,90%	31.981	-	31.305	(7.643)	55.643
DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA	100,00%	43.339	(13.429)	21.299	1.975	53.184
BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	44.443	-	(1)	25	44.467
AZURITA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	35.891	-	(1.253)	(3.759)	30.879
RIO LARGO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	30.440	-	6.036	(8.145)	28.331
ARAGUACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	14.290	-	8.847	4.114	27.251
CONSTANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	24.949	-	1.269	(1.619)	24.599
PARQUE DAS CEREJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	75,00%	11.902	-	4.923	7.524	24.349
ARARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	8.027	-	5.435	10.751	24.213
SAGUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	13.993	-	103	9.837	23.933
ARANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	9.728	-	4.204	9.108	23.040
COLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	9.351	-	3.870	6.977	20.198
ALCOBACA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	99,90%	18.761	-	(7)	7	18.761
SÃO GOTARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	25.337	-	13.758	(20.505)	18.590
VISTA SERRANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	14.046	-	6.396	(2.324)	18.118
ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	26.472	(1.446)	7.742	(15.200)	17.568
NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	5.597	-	3.864	7.601	17.052
Outras Controladas	-	781.638	(72.649)	160.819	(281.203)	588.605
Total Controladas:		1.384.479	(107.881)	275.158	(101.054)	1.456.702
		72.579	(10.611)	14.255	(13.912)	62.311
Total Controladora		1.457.058	(112.492)	289.413	(114.966)	1.519.013
Controladas em Conjunto e coligadas (na controladora)	-	72.579	(10.611)	14.255	(13.912)	62.311
Controladas em Conjunto e coligadas (em controladas)	-	485	(840)	3.304	52.720	55.659
Total Consolidado		73.064	(11.451)	17.559	38.808	117.980

(a) As vendas de participações societárias no período resultaram em uma baixa de R\$123.692 no individual e R\$182.783 no consolidado que refere-se ao custo dos investimentos vendidos.

(b) Conforme mencionado na nota 6.1 Item b, o capital social da Riva foi reduzido e R\$85.666 foram provisionados para devolução ao sócios em momento oportuno.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 2021

Empresas Controladas	Participação		Não Circulante		Circulante		Patrimônio Líquido	
Riva Incorporadora S/A	94,50%	100,433	469,770	97,933	149,607	322,663		
Canario Engenharia Ltda.	100,00%	121,404	4.049	6.448	26,561	92,444		
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	50,388	66,511	8,589	52,561	56,699		
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	45,231	29,498	12,444	9,101	53,184		
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	44,471	4	-	44,467		
Alto Bunitis Participações Societárias Ltda	60,00%	4,401	34,519	1,240	-	37,680		
Manauara Vii Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	29,497	6,043	617	363	34,560		
Coroados Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	37,843	9,116	5,118	9,145	32,696		
Parque Das Cerejeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00%	35,130	3,033	2,259	3,439	32,465		
Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,87%	18,630	25,729	3,742	8,993	31,624		
Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	22,328	7,624	9	-	29,943		
Rio Largo Empreendimento Imobiliários Ltda	99,90%	32,870	1,270	5,015	766	28,359		
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	25,854	5,232	3,306	501	27,279		
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	26,487	13	-	26,475		
Novo Hamburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	40,016	3,488	3,420	13,796	26,288		
Bello Villarmio Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00%	17,830	9,037	1,679	150	25,038		
Santa Inês Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	44,881	58,707	3,623	75,118	24,847		
Constância Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	27,557	1,561	4,182	312	24,624		
Aran Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	26,013	10,159	2,740	9,195	24,237		
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16,386	29,572	456	21,545	23,957		
Aranina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	26,364	6,721	2,957	6,898	23,063		
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	28,923	3,397	2,820	2,574	22,618		
Colina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	18,192	4,168	1,457	9,302	20,198		
Novo Itabira Empreendimentos Imobiliários Ltda - Scp Confisco	50,00%	1,304,188	2,045,267	305,134	2,122,148	922,173		
Outras Controladas	-	2,101,004	2,906,884	478,329	2,524,185	2,005,374		
TOTAL CONTROLADAS		2,101,004	2,906,884	478,329	2,524,185	2,005,374		
CONTROLADAS EM CONJUNTO		200,429	126,364	54,408	56,800	215,585		

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

8. ImobilizadoIndividual

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benefícios em imóveis de terceiros	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
	10%	(b)	10%	20%	20%	8,33%	(c)	-	-
Taxas de depreciação									
Custo									
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
Depreciação									
Saldo em 31/12/2020	(11.267)	(99.310)	(2.252)	(734)	(4.104)	(4.449)	(14.414)	(201)	(136.731)
Depreciação do período	(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)
Valor contábil	894	16.782	1.288	45	2.967	4.703	35.880	24	62.583
Em 31/12/2020	457	28.428	1.037	26	3.170	4.102	30.784	7	68.011
Em 31/12/2021									

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

8. Imobilizado--ContinuaçãoConsolidado

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benefícios 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 31/12/2020	23.936	120.448	8.005	2.458	12.688	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
Depreciação										
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 período	(897)	(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)
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

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

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

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

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

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

8. Imobilizado--ContinuaçãoConsolidado--Continuação

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

A Companhia e suas controladas possuem 29 contratos de arrendamento mercantil financeiro, relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$148.871 (R\$120.448 em 31 de dezembro de 2020). Ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária, no montante de R\$28.423, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos**9.1. Empréstimos e financiamentos**

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Financiamento à construção	-	-	42.172	12.607
FINAME e <i>leasing</i> financeiro de equipamentos	10.800	12.196	12.768	15.641
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	668.981	602.123	728.884	602.123
Cédula de Crédito Bancário	100.445	48.999	100.445	48.999
Capital de giro	-	100.165	-	100.165
Debêntures	357.133	251.633	357.133	251.633
Total geral	1.137.359	1.015.116	1.241.402	1.031.168
Circulante	125.358	217.365	127.205	219.061
Não circulante	1.012.001	797.751	1.114.197	812.107

Financiamento à construção

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Leasing

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

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

107ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios de 0,80% ao ano mais à variação acumulada da Taxa DI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O título foi liquidado em abril de 2021.

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI--Continuação

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

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

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Capital de giro

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

Cédula de Crédito Bancário Empresário

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

Debêntures

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

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

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação**9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação**Debêntures -- continuação

8ª Emissão: Em outubro de 2021, a Companhia realizou sua 8ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de Espécie 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 2021 era de 0,1343.

$$\frac{\text{Dívida líquida corporativa}}{\text{Patrimônio líquido}} < 0,5$$

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

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

9.2. Financiamentos por arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 6 anos, e o de veículos tem prazo de 1 ano.

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

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

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação**9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação**

Abaixo a composição do arrendamento:

	31/12/2021	
	Individual	Consolidado
Saldo em 31/12/2020	38.389	39.566
Adições	795	793
Pagamentos principal	(8.158)	(8.502)
Pagamento juros	(713)	(713)
Correção	1.717	1.717
AVP (Juros apropriados)	2.294	2.356
Saldo em 31/12/2021	34.324	35.217
Curto Prazo	9.339	10.088
Longo Prazo	24.985	25.129

	31/12/2020	
	Individual	Consolidado
Saldo em 31/12/2019	41.559	41.933
Adições	1.767	3.063
Baixas/cancelamentos	(32)	(353)
Pagamentos principal	(8.507)	(8.717)
Pagamento juros	(452)	(452)
Correção	1.445	1.445
AVP (juros apropriados)	2.609	2.647
Saldo em 31/12/2020	38.389	39.566
Curto prazo	9.190	9.887
Longo prazo	29.199	29.679

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

	31/12/2021	
	Individual	Consolidado
Vencimento até 1 ano	9.339	10.088
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.867	6.924
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.133	6.185
Vencimento acima de 3 anos	11.985	12.020
	34.324	35.217

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

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

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação**9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação**

Consolidado	Contraprestação (sem inflação futura)	Contraprestação (com inflação futura)	Inflação não incorporada nas contratações
1º ano	10.088	10.587	499
2º ano	6.923	7.315	392
3º ano	6.185	6.525	340
4º ano	5.773	6.088	315
5º ano	5.384	5.675	291
6º ano	864	912	48
	35.217	37.102	1.885

10. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Salários e retiradas a pagar	2.249	1.431	6.338	5.019
Encargos trabalhistas e previdenciários	2.032	1.839	5.332	5.557
Provisões trabalhistas	6.988	5.879	17.612	16.221
Outros	1.380	488	2.545	1.456
	12.649	9.637	31.827	28.253

11. Obrigações tributárias

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

11. Obrigações tributárias--Continuação

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Impostos correntes				
PIS	157	75	238	118
COFINS	853	384	1228	581
Regime especial de tributação	-	-	11.027	11.358
IRPJ	-	-	703	205
CSLL	-	-	331	100
Outros	411	204	3.093	2.598
	1421	663	16.620	14.960
Impostos diferidos				
PIS	6	3	1.783	1.437
COFINS	26	16	8.176	6.219
AVP	-	-	(605)	(199)
IRPJ	18	11	6.031	4.632
CSLL	9	6	3.159	2.426
Outros	-	-	(369)	(654)
	59	36	18.175	13.861
	1480	699	34.795	28.821
Circulante	1480	663	25.094	25.227
Não circulante	-	36	9.701	3.594

12. 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.

	31/12/2020	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	(+/-)	31/12/2021
					Transferência para SPEs	
Individual	69.577	98.287	-	-	(96.987)	70.877
Circulante	-					-
Não circulante	69.577					70.877
	31/12/2020	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	(-)	31/12/2021
					Cancelamento de contrato	
Consolidado	1.955.649	529.062	(184.698)	(16.130)	(160.886)	2.122.997
Circulante	77.434					62.779
Não circulante	1.878.215					2.060.218

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

12. Credores por imóveis compromissados--Continuação

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	62.779	77.434
Entre 1 e 2 anos	1.289.516	932.308
Entre 2 e 3 anos	446.073	575.383
Entre 3 e 4 anos	105.703	134.342
Após 4 anos	218.926	236.182
	2.122.997	1.955.649

13. Adiantamento de clientes

Individual	31/12/2020	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Transferência para SPE	31/12/2021
Adiantamento por recebimento (ii)	2.362	-	(2.362)	-	-
Total adiantamentos	2.742	28.422	(2.362)	(1.716)	27.086
Circulante	2.362				-
Não circulante	380				27.086

Consolidado	31/12/2020	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(+) Revisões	(-) Baixas/ cancelamentos	31/12/2021
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
Circulante	22.249					14.705
Não circulante	372.800					375.344

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

14. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Débitos com clientes	6.571	4.202	9.760	6.236
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	2.028	8.844	116.129	32.371
Dividendos propostos	-	-	417	-
Passivo a descoberto (c)	8.904	10.888	-	-
Derivativos a pagar	3.669	-	3.669	-
Outros	9.847	9.996	30.843	18.853
Total	31.019	33.930	187.738	84.380
Circulante	28.991	25.086	90.346	49.536
Não circulante	2.028	8.844	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 o grupo mantém investimentos. Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Santo Antonio Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$4.607, a ser pago em parcela única com vencimento em 15 de junho de 2024. Em 05 de maio de 2021, a Riva Incorporadora S.A., controlada da Direcional, adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 31 de dezembro era de R\$76.364. Em 02 de junho de 2021, a Riva adquiriu 100% das cotas da Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., pelo valor de R\$18.500, sujeito a correção das parcelas pelo IPCA. O saldo devedor em 31 de dezembro era de R\$15.404. Em 23 de agosto de 2021, a Companhia adquiriu a integralidade das quotas das empresas Muqui, Mirante, Guarinos, Arapiraca, Mar Turmalina e Lagoa pelo valor de R\$28.163, quitado na mesma data.
- (c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

15. Provisões

15.1. Provisão para garantia

	Individual	Consolidado
Saldo 31/12/2020	4.244	38.907
(+) Provisões	1.684	26.467
(-) Reversão/baixas	(1.104)	(1.250)
(-) Pagamentos	(2.566)	(23.930)
Saldo 31/12/2021	2.258	40.194

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

15. Provisões--Continuação

15.1. Provisão para garantia--Continuação

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Circulante	2.258	3.687	28.143	27.377
Não circulante	-	557	12.051	11.530
	2.258	4.244	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 para as obras de incorporação 1,21% e para as obras de serviços 0,97% em dezembro de 2021.

15.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

	Individual			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
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

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
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

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 2021, os valores consolidados são: trabalhista R\$15.952, tributário R\$14.564 e cível R\$144.930. Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

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

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

16. Patrimônio líquido**16.1. Capital social**

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

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

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

O capital autorizado na data da divulgação de nossas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, é de R\$1.200.000.

Durante o período encerrado em 31 de dezembro de 2021, foram cedidas 733.489 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de *Matching* de Ações e Programa 1 de Opções de Ações.

	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)	-
Recuperação 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)	-
Recuperação de ações	(2.242.800)	2.242.800	-
31 de dezembro de 2021	149.196.408	803.592	150.000.000

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

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

16. Patrimônio líquido--Continuação**16.2. Ações em tesouraria**

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

16.3. Reservas de capital**16.3.1. Reserva de capital por outorga de opções de compra de ações**

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

16.4. Reserva de lucro**16.4.1. Reserva legal**

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

16.4.2. Reserva de retenção de lucros

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

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

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

16. Patrimônio líquido--Continuação**16.4. Reserva de lucro--Continuação****16.4.3. Distribuição de dividendos**

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

Em 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.

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.

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

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

16. Patrimônio líquido--Continuação**16.5. Lucro por ação**

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Lucro do período	159.504	113.073
Média ponderada do número de ações	<u>145.377.671</u>	<u>148.297.470</u>
Lucro líquido básico por ação - R\$	1,10	0,76
Média ponderada do número de ações	<u>146.464.216</u>	<u>149.1174.527</u>
Lucro líquido diluído por ação - R\$	1,09	0,76

16.6. Participações não controladores

No período findo em 31 de dezembro de 2021, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$4.039 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$49.256.

As aquisições de participações junto aos acionistas não controladores geraram uma redução de R\$10.824 registrada diretamente no patrimônio líquido da controladora.

17. Receita líquida

	<u>Individual</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Receita bruta de vendas	1.373	4.007	1.833.725	1.566.757
Receita bruta de serviços	<u>44.543</u>	44.013	<u>81.549</u>	72.006
Receita bruta total	<u>45.916</u>	48.020	<u>1.915.274</u>	1.638.763
Ajuste a valor presente	-	-	(11.353)	(2.176)
Impostos incidentes sobre vendas	<u>(5.278)</u>	(4.445)	<u>(48.326)</u>	(41.708)
Vendas canceladas	<u>(374)</u>	(1.624)	<u>(79.215)</u>	(94.156)
Receita operacional líquida	<u>40.264</u>	41.951	<u>1.776.380</u>	1.500.723

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

17. Receita líquida--Continuação

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

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

a) Resultado a apropriar

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

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	854.326
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Receita de Vendas Contratadas	2.839.181
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.984.855
Receitas de Vendas Apropriadas	2.091.888
Distratos - Receitas estornadas	(107.033)
II) Receitas de Indenizações por distratos	4.056
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	523.918
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.667.268
b) Custo de Construção Incorrido	1.212.595
Encargos Financeiros Apropriados	2.466
c) Distratos - Custo de Construção	(69.245)
Distratos - Encargos Financeiros	(73)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	68,58%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	974.121
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.634.984
b) Custo de Construção Incorrido	660.272
Encargos Financeiros Apropriados	591
Unidades Vendidas	15.698

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

17. Receita líquida--Continuação

b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	31/12/2021		31/12/2020	
	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas
Individual				
Serviços	1.374	(1.188)	38.643	(18.259)
Incorporação - imóveis concluídos	38.890	(10.548)	3.308	(2.313)
Total Individual	40.264	(11.736)	41.951	(20.572)
Controladas				
Incorporação - imóveis concluídos	453.211	(286.819)	23.755	(41.817)
Incorporação - imóveis em construção	1.249.616	(790.538)	409.271	(289.649)
Serviços	32.449	(39.397)	1.025.746	(626.116)
Terreno	840	(784)	-	-
Total Controladas	1.736.116	(1.117.538)	1.458.772	(957.582)
Total Consolidado	1.776.380	(1.129.274)	1.500.723	(978.154)

18. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(7.664)	(17.454)	(924.105)	(783.554)
Despesas com pessoal	(74.362)	(69.674)	(246.086)	(226.513)
Juros Capitalizados	-	-	(4.074)	(10.755)
Depreciação e amortização	(22.574)	(14.879)	(51.287)	(41.445)
Serviços de terceiros	(6.881)	(10.501)	(18.087)	(17.405)
Energia elétrica, água e telefone	(2.403)	(2.507)	(5.185)	(4.452)
Despesas gerais com vendas	(809)	53	(76.059)	(52.295)
Comissão de vendas	-	(1.238)	(103.400)	(90.864)
Provisão para plano de opções de ações	-	(1.883)	-	(1.883)
Outras despesas	(14.304)	(7.295)	(24.404)	(22.604)
	(128.997)	(125.378)	(1.452.687)	(1.251.770)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(2.838)	(3.221)	(1.082.080)	(918.985)
Custos de serviços prestados	(8.898)	(17.351)	(47.194)	(59.169)
Despesas comerciais	(4.779)	(2.604)	(190.902)	(158.044)
Despesas gerais e administrativas	(112.482)	(102.202)	(132.511)	(115.572)
	(128.997)	(125.378)	(1.452.687)	(1.251.770)

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

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

19. Resultado financeiro

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

Receitas financeiras	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Rendimento de aplicações financeiras	22.802	14.341	30.032	16.982
Ganho <i>hedge accounting</i>	20.508	-	20.508	-
Atualização monetária e juros contratuais	5.335	4.338	7.897	7.126
Receita com derivativos	20.772	17.412	20.772	17.412
Variação cambial	1.424	2.596	1.423	2.596
	70.841	38.687	80.632	44.116
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(107.622)	(53.321)	(113.359)	(53.990)
Variação cambial	(2.521)	(10.415)	(2.521)	(10.415)
Despesas bancárias	(1.329)	(1.574)	(6.284)	(6.046)
Despesa com venda de carteira	-	-	(7.934)	(7.469)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(3.265)	-	(3.265)	-
Juros sobre arrendamento	(2.848)	(2.885)	(2.992)	(2.937)
Despesas com derivativos	(22.819)	(3.379)	(22.819)	(3.379)
	(140.404)	(71.574)	(159.174)	(84.236)
Resultado financeiro líquido	(69.563)	(32.887)	(78.542)	(40.120)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

20. Imposto de renda e contribuição social

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

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 31 de dezembro de 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*.

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

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

21. Instrumentos financeiros

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

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

Risco de taxas de juros

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

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

Risco de liquidez

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

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 31 de dezembro de 2021					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	127.205	301.183	265.784	547.230	1.241.402
Fornecedores	92.054	5.958	-	-	98.012
Partes relacionadas (Nota 6.1)	14.600	-	-	-	14.600
Cretores por imóveis compromissados (Nota 12)	62.779	1.289.516	446.073	324.629	2.122.997
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	12.989	-	-	-	12.989

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

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

Em 31 de dezembro de 2021, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. Hoje a maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas.

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

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

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

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativos financeiros					
Custo amortizado		30.044	88.001	501.579	466.345
Contas a receber	4.1	12.366	7.305	476.346	375.444
Contas a receber por alienação de investimentos		10.258	70.685	17.540	80.685
Outras contas a receber	-	7.420	10.011	7.693	10.216
Valor justo pelo resultado (*)		610.552	617.881	1.049.160	933.934
Caixa e bancos	3.1	1.332	1.563	239.215	217.303
Equivalente de caixa	3.1	285.883	415.067	484.739	514.286
Aplicações financeiras	3.2	323.337	194.246	325.206	195.360
Derivativos a receber		-	7.005	-	7.005
Total dos ativos financeiros		640.596	705.882	1.550.739	1.400.279
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.258.543	1.161.366	3.677.738	3.222.330
Credores por imóveis compromissados	12	70.877	69.577	2.122.997	1.955.649
Adiantamento por recebimento	13	-	2.362	12.989	20.657
Empréstimos e financiamentos	9	1.137.359	1.015.116	1.241.402	1.031.168
Fornecedores	-	8.547	7.530	98.012	107.454
Partes relacionadas	6.1	10.741	32.851	14.600	23.022
Outras contas a pagar	14	31.019	33.930	187.738	84.380
Passivos financeiros		1.258.543	1.161.366	3.677.738	3.222.330

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

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

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

21. Instrumentos financeiros--ContinuaçãoValor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 31/12/2021 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 31/12/2020 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	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	1.161.366	1.166.958	(5.592)	3.222.330	3.227.946	(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	33.930	33.930	-	84.380	84.380	-
Passivos financeiros	1.161.366	1.166.958	(5.592)	3.222.330	3.227.946	(5.616)

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Hedge de valor Justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	200.000	IPCA	198.240	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA	198.240	(1.760)
	Ponta Passiva	CDI - 1,45%	(200.973)	(973)
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			(2.733)	(2.733)
			16.375	16.375

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%	230.364	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA + 4,8444%	230.364	810
	Ponta Passiva	CDI + 1,4522%	(231.298)	(1.744)
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			(934)	(934)
			869	869

Valor Justo do SWAP	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
	16.920	DIRR3+Proventos	16.940	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	16.940	20
	Ponta Passiva	CDI + 1,75%	(16.940)	(20)
Posição líquida SWAP			-	-

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Valor Justo do SWAP	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
	16.920	DIRR3+Proventos	16.940	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	16.940	20
	Ponta Passiva	CDI + 1,75%	(16.940)	(20)
Posição líquida SWAP			-	-

Valor Justo do SWAP	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
	16.920	DIRR3+Proventos	16.940	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	16.940	20
	Ponta Passiva	CDI + 1,75%	(16.940)	(20)
Posição líquida SWAP			-	-

Em março de 2021 a companhia contratou 2 contratos novos de SWAP para se proteger da variação da inflação medida pelo IPCA que inside sobre suas dívidas.

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

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP (b)	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	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	-	-

- (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 2021, a Companhia mantém contrato de SWAP de taxa de juros com o valor nominal de R\$200.000 (não havia saldo em dezembro de 2020), 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. O Swap está sendo usado como hedge de exposição no valor justo do empréstimo. Há uma relação econômica entre o item protegido e o instrumento de hedge, uma vez que o termo de swap de taxa de juros corresponde aos termos do empréstimo (ou seja, montante, nominal, prazo e pagamento). O Grupo estabeleceu o índice de cobertura de 100% para as relações de hedge considerando que o risco do swap é idêntico ao componente de risco protegido. Para testar a efetividade do hedge, a Companhia usa o método do derivativo hipotético e compara as alterações no valor justo do instrumento de hedge com as alterações no valor justo do item protegido. A inefetividade do hedge pode surgir de: 1) Curva de taxa de juros diferente aplicada para descontar item protegido e o instrumento de hedge. 2) Diferenças temporais nos fluxos de caixa dos itens protegidos e dos instrumentos de hedge. 3) Diferença no Risco de Crédito das contrapartes e os movimentos do valor justo do instrumento de hedge e item protegido.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

21. 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 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 para o ano de 2022, 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 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 31/12/2021	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)					
		-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%

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

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

Controle da exposição máxima de caixa

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

Gerenciamento de risco de demanda

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

Riscos operacionais

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

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

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

21. Instrumentos financeiros--ContinuaçãoGestão do capital social

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

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos	1.241.402	1.031.168
(-) Caixa e equivalente de caixa	723.954	731.569
(-) Aplicações financeiras	325.206	195.360
(-) Derivativos	(3.668)	7.005
Dívida líquida	195.910	97.234
Pagamento de dividendos	100.147	120.364
Recompra de ações	31.965	20.961
Venda de Ações em Tesouraria	(50.760)	-
Patrimônio líquido	1.458.804	1.339.976
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	13,43%	7,25%

No período findo em 31/12/2021, a Companhia apresentou um consumo de caixa de R\$17.374 ante uma geração de caixa no exercício de 2020 de R\$145.777 (ajustado por derivativos, pagamentos de dividendos e recompra de ações).

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativa nºs 8 e 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2021 no montante de R\$16.097 (31 de dezembro de 2020 - R\$15.928) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

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

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching")

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

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

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

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

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

Durante o período de 2020, a Companhia concedeu aos beneficiários do plano de remuneração baseado em ações o montante de R\$3.886 correspondente a 663.209 ações. Já durante o período de 2021, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$4.991, correspondente a 733.489 ações. As quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e período, aprovados pelo Conselho de Administração, estão comentados a seguir:

Programa	Ano de outorga	Prazo para transferência das ações	Início	Ações outorgadas (a)	Outorgas ativadas	Outorgas não ativadas (b)	Outorgas canceladas (c)	Ações transferidas (d)	Outorgas vigentes (a-b-c-d)
1º Matching	2015	4 anos	2017	506.000	444.800	61.200	127.557	317.243	-
1º Matching	2017	4 anos	2018	450.000	363.944	86.056	47.058	311.884	5.002
2º Matching	2017	4 anos	2018	1.760.000	1.760.000	-	100.000	1.660.000	-
2º Matching	2018	4 anos	2019	360.000	360.000	-	-	270.000	90.000
2º Matching	2018	4 anos	2020	170.923	170.923	-	10.768	148.244	11.911
1º Matching	2019	1 anos	2020	13.628	13.628	-	1.286	12.134	208
2º Matching	2019	3 anos	2020	58.985	58.985	-	4.559	50.320	4.106
1º Matching	2019	3 anos	2020	9.662	9.662	-	804	8.648	210
2º Matching	2019	3 anos	2020	52.888	52.780	108	4.620	44.031	4.129
1º Matching	2020	4 anos	2020	60.000	60.000	-	-	15.000	45.000
2º Matching	2020	4 anos	2020	340.000	340.000	-	-	85.000	255.000
1º Matching	2020	4 anos	2020	8.105	8.105	-	106	5.066	2.933
2º Matching	2020	4 anos	2020	55.947	55.947	-	-	34.890	21.057
1º Matching	2020	4 anos	2021	378.000	367.600	10.400	4.400	-	363.200
2º Matching	2021	4 anos	2021	26.804	26.804	-	236	4.144	22.424
2º Matching	2021	4 anos	2021	26.853	26.703	150	-	6.126	20.577
Total				4.277.795	4.119.881	157.914	301.394	2.972.730	845.757

23. Seguros

O grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2021, está demonstrado a seguir:

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

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

23. Seguros--Continuação

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	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 ao 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

24. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Atividade de financiamento	2.512	5.958	2.510	6.933
Financiamento do Direito de Uso	2.512	3.180	2.510	4.155
Aquisições de ações - ações em tesouraria	-	2.778	-	2.778
Atividades de investimento	2.842	45.781	2.840	46.867
Venda de participação societária	-	41.623	-	41.623
Correção venda de participação societária	330	963	330	949
Aquisição de imobilizado - arrendamentos	2.512	3.195	2.510	4.295

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Administradores e Acionistas 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 2021 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 2021, 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.

Ênfase

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.

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 17, 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 2021 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 17, 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 2021, 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.
- Concluímos 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas 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 aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto 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 consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 14 de março de 2022.

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Direcional Engenharia S/A, em cumprimento das disposições legais e estatutárias, examinou o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, bem como a proposta de destinação dos resultados do exercício, todos relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Com base nos exames efetuados, nas informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício em reuniões com a administração e ainda, o relatório dos auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S/S, opina que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária dos acionistas.

Belo Horizonte, 11 de março de 2022.

Bruno Lage de Araújo Paulino Paulo Sávio Bicalho

Sérgio de Lisa 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 Ottoni, 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 2021.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.

DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Belo Horizonte, 14 de março de 2022.

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

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Ottoni, 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 2021.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.

DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Belo Horizonte, 14 de março de 2022.