

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	11
--------------------------------	----

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

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	13
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	14
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	17
-----------------------------	----

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

Demonstração do Resultado Abrangente	21
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	22
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	25
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	26
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	27
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	28
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	29
---	----

Notas Explicativas	40
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	112
--	-----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	116
---	-----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	117
---	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	119
---	-----

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

120

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Último Exercício Social 31/12/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	173.500.000
Preferenciais	0
Total	173.500.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	806.494
Preferenciais	0
Total	806.494

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	3.533.780	2.980.107	2.619.266
1.01	Ativo Circulante	1.740.334	1.106.808	907.420
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	443.360	453.095	287.215
1.01.02	Aplicações Financeiras	559.158	401.582	323.337
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	559.158	401.582	323.337
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	559.158	401.582	323.337
1.01.03	Contas a Receber	10.671	12.810	11.340
1.01.03.01	Clientes	10.671	12.810	11.340
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	1.058	3.077	4.215
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	9.613	9.733	7.125
1.01.04	Estoques	1.665	181	181
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	1.665	181	181
1.01.06	Tributos a Recuperar	14.104	14.649	12.228
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	14.104	14.649	12.228
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	711.376	224.491	273.119
1.01.08.03	Outros	711.376	224.491	273.119
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	498.322	113.852	132.735
1.01.08.03.02	Outros créditos	213.054	110.138	130.126
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de quotas	0	501	10.258
1.02	Ativo Não Circulante	1.793.446	1.873.299	1.711.846
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	143.008	218.046	128.513
1.02.01.04	Contas a Receber	1.141	987	1.026
1.02.01.04.01	Clientes	640	987	1.026
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de investimentos	501	0	0
1.02.01.05	Estoques	8.400	169.821	97.322
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	8.400	169.821	97.322
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	133.467	47.238	30.165
1.02.01.10.03	Créditos diversos	102.082	36.725	21.247

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	11.858	10.513	8.918
1.02.01.10.05	Tributos a recuperar	19.527	0	0
1.02.02	Investimentos	1.561.437	1.538.553	1.498.007
1.02.02.01	Participações Societárias	1.561.437	1.538.553	1.498.007
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.443.685	1.448.884	1.435.696
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	117.752	89.669	62.311
1.02.03	Imobilizado	56.841	97.239	68.011
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	56.841	97.239	68.011
1.02.04	Intangível	32.160	19.461	17.315
1.02.04.01	Intangíveis	32.160	19.461	17.315

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	3.533.780	2.980.107	2.619.266
2.01	Passivo Circulante	650.415	529.681	199.153
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	21.558	18.835	12.649
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	21.558	18.835	12.649
2.01.02	Fornecedores	12.039	10.446	8.337
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12.039	10.446	8.337
2.01.02.01.01	Fornecedores	11.930	10.446	8.337
2.01.02.01.02	Fornecedores Risco Sacado	109	0	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.282	1.565	1.480
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.282	1.565	1.480
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	1.282	1.565	1.480
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	241.106	319.095	134.697
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	233.709	308.408	125.358
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	233.709	308.408	125.358
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	7.397	10.687	9.339
2.01.05	Outras Obrigações	373.655	178.507	39.732
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	78.993	27.595	10.741
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	78.993	27.595	10.741
2.01.05.02	Outros	294.662	150.912	28.991
2.01.05.02.04	Contas a pagar	213.500	46.625	28.991
2.01.05.02.07	Dividendos propostos	81.162	104.287	0
2.01.06	Provisões	775	1.233	2.258
2.01.06.02	Outras Provisões	775	1.233	2.258
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	775	1.233	2.258
2.02	Passivo Não Circulante	929.960	1.160.445	1.141.242
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	919.141	984.445	1.036.986
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	905.533	964.717	1.012.001
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	905.533	964.717	1.012.001

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	13.608	19.728	24.985
2.02.02	Outras Obrigações	212	172.236	100.201
2.02.02.02	Outros	212	172.236	100.201
2.02.02.02.03	Contas a pagar	28	2.028	2.028
2.02.02.02.04	Credores por imóveis compromissados	0	169.637	70.877
2.02.02.02.05	Adiantamento de Clientes	0	380	27.086
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	184	191	210
2.02.04	Provisões	10.607	3.764	4.055
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.607	3.764	4.055
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	30	316	0
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	657	428	1.771
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	9.920	3.020	2.284
2.03	Patrimônio Líquido	1.953.405	1.289.981	1.278.871
2.03.01	Capital Social Realizado	1.159.863	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	176.492	170.454	172.589
2.03.02.04	Opções Outorgadas	6.550	2.513	2.259
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-7.748	-9.749	-7.360
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	648.810	398.425	383.147
2.03.04.01	Reserva Legal	69.026	52.448	42.947
2.03.04.02	Reserva Estatutária	579.784	345.977	340.200
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-31.760	-31.880	-29.847

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	22.230	20.883	40.264
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-8.497	-14.109	-11.736
3.03	Resultado Bruto	13.733	6.774	28.528
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	293.974	258.835	187.675
3.04.01	Despesas com Vendas	-10.806	-7.479	-4.779
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-159.515	-128.136	-112.482
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	156.154	168.298	169.269
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-130.511	-137.610	-140.845
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	438.652	363.762	276.512
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	307.707	265.609	216.203
3.06	Resultado Financeiro	23.865	-75.573	-69.563
3.06.01	Receitas Financeiras	274.983	175.017	70.841
3.06.02	Despesas Financeiras	-251.118	-250.590	-140.404
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	331.572	190.036	146.640
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-12	-16	-37
3.08.01	Corrente	-12	0	-16
3.08.02	Diferido	0	-16	-21
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	331.560	190.020	146.603
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	331.560	190.020	146.603
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,06	1,27	1,01
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	2,03	1,27	1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	331.560	190.020	146.603
4.03	Resultado Abrangente do Período	331.560	190.020	146.603

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	128.921	-21.627	-83.731
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-14.660	-107.382	-46.250
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL	331.572	190.036	146.640
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	23.749	22.287	22.574
6.01.01.03	Resultado de equivalencia patrimonial	-438.652	-363.762	-276.512
6.01.01.04	Provisão para garantia	2.286	1.388	580
6.01.01.05	Juros/encargos s/financiamentos	153.103	152.050	107.393
6.01.01.06	Provisão p/riscos tributarios, trabalhistas e civeis	7.504	4.053	898
6.01.01.07	Baixa de arrendamentos	-1.999	0	0
6.01.01.08	Receita de aplicações financeiras	-50.207	-39.499	-13.316
6.01.01.10	Provisão p/plano de opções de ações	6.038	2.914	3.284
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	10.721	9.999	7.125
6.01.01.15	Alienação de Investimentos	-55.962	-73.313	-30.734
6.01.01.16	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.605	1.930	2.294
6.01.01.17	Resultado com derivativos	-28.896	0	0
6.01.01.18	Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	0	0	1.097
6.01.01.19	Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	0	0	-330
6.01.01.20	Hedge accounting - Valor Justo	24.478	-15.465	-17.243
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	143.593	85.766	-37.466
6.01.02.01	Contas a receber	2.486	-1.431	-5.061
6.01.02.02	Estoques	-10.080	-445	4.305
6.01.02.03	Créditos diversos	-17.142	22.889	-68.870
6.01.02.04	Partes relacionadas	61.416	57.523	76.771
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-18.982	-2.421	-1.177
6.01.02.07	Fornecedores	-10.782	-12.752	-12.103
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	-7.998	-3.813	-4.113
6.01.02.09	Obrigações tributárias	-283	80	759
6.01.02.10	Contas a pagar	98.310	17.634	87

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.02.11	Partes relacionadas	51.398	16.854	-22.110
6.01.02.13	Depósitos judiciais	-1.345	-1.595	146
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	0	0	-2.362
6.01.02.16	Garantia de obra	-2.744	-2.413	-2.566
6.01.02.17	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-661	-4.344	-1.172
6.01.03	Outros	-12	-11	-15
6.01.03.01	IRPJ e CSLL	-12	-11	-15
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-120.911	284.555	41.307
6.02.01	Acréscimos de investimento (SCPs e SPEs)	-113.322	-166.256	-153.990
6.02.02	Acréscimos de imobilizado	-2.368	-31.169	-897
6.02.03	Acréscimo de intangível	-15.112	-14.239	-13.194
6.02.04	Dividendos recebidos	314.140	368.756	112.492
6.02.05	Aplicações Financeiras	-107.369	-38.746	-115.775
6.02.06	Venda de participações societárias	140.881	166.209	215.183
6.02.07	Aportes e mútuos	-337.761	0	-2.512
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-17.745	-97.048	-86.991
6.03.02	Alienação de ações em tesouraria	0	0	50.715
6.03.03	Dividendos pagos	-104.288	-69.964	-100.147
6.03.04	Emissão de ações	406.882	0	0
6.03.05	Juros pagos	-131.026	-101.448	-53.466
6.03.06	Pagamento de custos de estruturação de dividas	-7.706	-15.618	0
6.03.07	Aumento / Redução de capital por não controladores	107	-2.033	-10.824
6.03.09	Ingressos dos empréstimos	250.000	300.000	294.165
6.03.10	Amortizações dos empréstimos	-422.732	-194.167	-229.110
6.03.11	Ingresso de financiamento por arrendamento	0	0	2.512
6.03.12	Juros pagos sobre arrendamento	-772	-772	-713
6.03.13	Recompra de Ações	0	-5.540	-31.965
6.03.14	Amortização do financiamento por arrendamento	-8.210	-7.506	-8.158

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-9.735	165.880	-129.415
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	453.095	287.215	416.630
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	443.360	453.095	287.215

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-13	0	-13
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	138.574	398.425	-13	0	1.289.968
5.04	Transações de Capital com os Sócios	406.881	6.158	0	-81.162	0	331.877
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-21.994	0	0	0	0	-21.994
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.038	0	0	0	6.038
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-81.162	0	-81.162
5.04.08	Transações com acionistas nãocontroladores	0	120	0	0	0	120
5.04.10	Emissão de ações	428.875	0	0	0	0	428.875
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	331.560	0	331.560
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	331.560	0	331.560
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	250.385	-250.385	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	250.385	-250.385	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405

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

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

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	51.563	62.569	74.341
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	25.920	31.881	45.917
7.01.02	Outras Receitas	25.643	30.688	28.424
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-34.356	-30.110	-32.055
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-3.710	-3.537	-7.664
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.336	-10.141	-9.281
7.02.04	Outros	-16.310	-16.432	-15.110
7.03	Valor Adicionado Bruto	17.207	32.459	42.286
7.04	Retenções	-23.749	-22.287	-22.574
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-23.749	-22.287	-22.574
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-6.542	10.172	19.712
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	713.635	538.779	347.353
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	438.652	363.762	276.512
7.06.02	Receitas Financeiras	274.983	175.017	70.841
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	707.093	548.951	367.065
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	707.093	548.951	367.065
7.08.01	Pessoal	120.714	97.327	74.362
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.701	11.014	5.689
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	251.118	250.590	140.411
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	331.560	190.020	146.603
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	331.560	190.020	146.603

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	7.571.598	6.489.415	5.655.296
1.01	Ativo Circulante	3.583.355	2.777.103	2.832.036
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	633.978	733.124	723.954
1.01.02	Aplicações Financeiras	693.193	454.248	325.206
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	693.193	454.248	325.206
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	693.193	454.248	325.206
1.01.03	Contas a Receber	521.946	363.372	231.761
1.01.03.01	Clientes	521.946	363.372	231.761
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	502.976	342.846	214.346
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	15.548	17.563	15.289
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	3.422	2.963	2.126
1.01.04	Estoques	1.420.699	960.135	1.239.177
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	479.916	211.127	492.280
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	76.334	62.138	77.447
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	864.449	686.870	669.450
1.01.06	Tributos a Recuperar	25.753	23.122	24.462
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	25.753	23.122	24.462
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	287.786	243.102	287.476
1.01.08.03	Outros	287.786	243.102	287.476
1.01.08.03.01	Créditos diversos	220.602	178.050	187.675
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	67.184	64.551	82.261
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	0	501	17.540
1.02	Ativo Não Circulante	3.988.243	3.712.312	2.823.260
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.671.816	3.407.532	2.587.211
1.02.01.04	Contas a Receber	471.665	321.942	244.585
1.02.01.04.01	Clientes	464.035	314.813	244.585
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	7.630	7.129	0
1.02.01.05	Estoques	3.041.218	3.018.121	2.303.436

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	3.041.218	3.018.121	2.303.436
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	0	1.636
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	0	0	1.636
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	158.933	67.469	37.554
1.02.01.10.03	Créditos diversos	113.274	43.662	21.457
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	18.111	17.367	16.097
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	27.548	6.440	0
1.02.02	Investimentos	169.375	143.717	117.961
1.02.02.01	Participações Societárias	169.375	143.717	117.961
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	169.375	143.717	117.961
1.02.03	Imobilizado	111.474	140.115	99.075
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	92.745	113.959	67.820
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	18.729	26.156	31.255
1.02.04	Intangível	35.578	20.948	19.013
1.02.04.01	Intangíveis	35.578	20.948	19.013

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	7.571.598	6.489.415	5.655.296
2.01	Passivo Circulante	1.042.766	918.216	496.841
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	45.411	39.233	31.827
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	45.411	39.233	31.827
2.01.02	Fornecedores	129.531	122.694	92.054
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	129.531	122.694	92.054
2.01.02.01.01	Fornecedores	121.652	112.474	77.052
2.01.02.01.02	Fornecedores - Risco Sacado	7.879	10.220	15.002
2.01.03	Obrigações Fiscais	36.179	28.690	25.094
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	36.179	28.690	25.094
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	24.418	18.129	18.088
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	2.335	1.923	1.034
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	9.426	8.638	5.972
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	242.389	321.046	137.293
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	234.933	309.722	127.205
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	234.933	309.722	127.205
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	7.456	11.324	10.088
2.01.05	Outras Obrigações	564.997	378.161	182.430
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	87.822	33.348	14.600
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	87.822	33.348	14.600
2.01.05.02	Outros	477.175	344.813	167.830
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	69.264	28.540	14.705
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	146.827	113.361	62.779
2.01.05.02.06	Contas a pagar	120.996	84.799	90.346
2.01.05.02.07	Passivo de Cessão	58.926	13.826	0
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	81.162	104.287	0
2.01.06	Provisões	24.259	28.392	28.143
2.01.06.02	Outras Provisões	24.259	28.392	28.143

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	24.259	28.392	28.143
2.02	Passivo Não Circulante	4.418.246	4.121.504	3.723.998
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.101.759	1.099.925	1.139.326
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.088.111	1.080.104	1.114.197
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.088.111	1.080.104	1.114.197
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	13.648	19.821	25.129
2.02.02	Outras Obrigações	3.253.938	2.968.757	2.538.912
2.02.02.02	Outros	3.253.938	2.968.757	2.538.912
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	2.668.090	2.388.485	2.060.218
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	378.427	398.915	375.344
2.02.02.02.05	Contas a pagar	69.157	97.392	97.392
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	10.004	9.471	5.958
2.02.02.02.07	Passivo de Cessão	128.260	74.494	0
2.02.03	Tributos Diferidos	18.589	12.737	9.701
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	18.589	12.737	9.701
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	18.589	12.737	9.701
2.02.04	Provisões	43.960	40.085	36.059
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	27.657	26.198	24.008
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	35	331	102
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.083	6.653	7.508
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	24.539	19.214	16.398
2.02.04.02	Outras Provisões	16.303	13.887	12.051
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	16.303	13.887	12.051
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.110.586	1.449.695	1.434.457
2.03.01	Capital Social Realizado	1.159.863	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	176.492	170.454	172.589
2.03.02.04	Opções Outorgadas	6.550	2.513	2.259
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-7.748	-9.749	-7.360

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	648.810	398.425	383.147
2.03.04.01	Reserva Legal	69.026	52.448	42.947
2.03.04.02	Reserva Estatutária	579.784	345.977	340.200
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-31.760	-31.880	-29.847
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	157.181	159.714	155.586

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.355.183	2.162.616	1.776.380
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.550.208	-1.428.891	-1.146.299
3.03	Resultado Bruto	804.975	733.725	630.081
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-382.240	-358.312	-324.241
3.04.01	Despesas com Vendas	-202.242	-203.082	-190.902
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-174.710	-151.631	-132.511
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	207.863	205.274	241.693
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-266.852	-230.631	-260.080
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	53.701	21.758	17.559
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	422.735	375.413	305.840
3.06	Resultado Financeiro	14.124	-73.878	-76.715
3.06.01	Receitas Financeiras	302.169	195.489	80.632
3.06.02	Despesas Financeiras	-288.045	-269.367	-157.347
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	436.859	301.535	229.125
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-49.982	-45.846	-35.563
3.08.01	Corrente	-44.262	-42.043	-33.784
3.08.02	Diferido	-5.720	-3.803	-1.779
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	386.877	255.689	193.562
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	386.877	255.689	193.562
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	331.560	190.020	146.603
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	55.317	65.669	46.959
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,06	1,27	1,01
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	2,03	1,27	1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	386.877	255.689	193.562
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	386.877	255.689	193.562
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	331.560	190.020	146.603
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	55.317	65.669	46.959

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-171.010	220.357	90.004
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	494.580	393.629	371.005
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL	436.859	301.535	229.125
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	60.555	53.425	51.287
6.01.01.03	Resultado de equivalencia patrimonial	-53.701	-21.758	-17.559
6.01.01.04	Provisão para garantia	17.529	15.926	25.217
6.01.01.05	Juros s/encargos e financiamentos	196.369	163.862	115.759
6.01.01.06	Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e civéis	25.465	17.890	5.839
6.01.01.07	Resultado com permuta fisica	-31.500	-28.781	-18.930
6.01.01.08	Outros	-2.606	0	1.097
6.01.01.09	Ajuste a valor presente s/contas a receber	7.086	17.599	10.039
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	6.038	2.914	3.284
6.01.01.11	Resultado com derivativos	-28.896	0	0
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	10.821	11.042	7.879
6.01.01.13	Hedge accounting - Valor Justo	24.478	-15.465	-17.243
6.01.01.14	Provisão para perdas de contas a receber	6.492	4.029	8.506
6.01.01.15	Alienação de Investimentos	-51.695	-83.353	-21.174
6.01.01.16	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.645	1.979	2.356
6.01.01.17	Receita de aplicações financeiras	-133.171	-44.959	-13.606
6.01.01.18	Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	230	117	-541
6.01.01.19	Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	0	-2.373	-330
6.01.01.20	Despesas com cessão de recebíveis	2.582	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-618.121	-135.944	-248.035
6.01.02.01	Contas a receber	-321.374	-223.467	-119.447
6.01.02.02	Estoques	8.918	249.188	176.187
6.01.02.03	Créditos diversos	-16.703	-11.740	-100.667
6.01.02.04	Partes relacionadas	18.978	23.747	-35.509
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-23.739	-5.100	-3.277

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.02.07	Fornecedores e Risco Sacado	-26.780	7.765	-34.890
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	-4.643	-3.636	-4.305
6.01.02.09	Obrigações tributárias	-28.342	-1.886	3.377
6.01.02.10	Credores por imóveis compromissados	-223.118	-237.683	-184.698
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	46.807	-3.166	-7.668
6.01.02.12	Contas a pagar	-58.603	-6.223	106.356
6.01.02.13	Partes relacionadas	54.474	18.748	-8.422
6.01.02.14	Depósitos judiciais	-744	-1.270	-169
6.01.02.15	Passivo de Cessão	0	88.320	0
6.01.02.16	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-24.006	-15.700	-10.973
6.01.02.17	Garantia de obra	-19.246	-13.841	-23.930
6.01.03	Outros	-47.469	-37.328	-32.966
6.01.03.01	IRPJ e CSLL	-8.299	-37.328	-32.966
6.01.03.02	Outros passivos	-39.170	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-38.873	-49.134	-87.341
6.02.01	Acréscimo de investimentos (SCPs e SPEs)	-120.587	-116.872	-221.591
6.02.02	Acréscimo de imobilizado	-7.062	-39.351	-11.681
6.02.03	Acréscimo de intangível	-17.063	-17.337	-14.202
6.02.04	Dividendos recebidos	35.082	8.493	11.451
6.02.05	Aplicações financeiras	-105.774	-84.083	-116.240
6.02.06	Venda de participações societária	167.831	200.016	267.432
6.02.07	Imobilizado arrendado	0	0	-2.510
6.02.08	Aportes e mútuos	8.700	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	110.737	-162.053	-10.278
6.03.01	Recompra de cessão de recebíveis	-29.937	0	0
6.03.02	Alienação de ações em tesouraria	0	0	50.715
6.03.03	Dividendos pagos	-104.288	-69.964	-100.147
6.03.04	Ingressos de empréstimos	606.893	561.490	152.795

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.03.05	Juros pagos	-144.427	-113.420	-60.108
6.03.06	Pagamento de custos de estruturação da dívida	-7.706	-15.618	0
6.03.07	Aumento / Redução de capital por não controladores	-362	-62.504	-14.863
6.03.08	Ingresso de financiamento por arrendamento	0	0	2.510
6.03.09	Recompra de Ações	0	-5.540	-31.965
6.03.10	Amortização do financiamento por arrendamento	-8.275	-7.718	-8.502
6.03.11	Ingresso de cessão de recebíveis	135.218	0	0
6.03.12	Juros pagos sobre arrendamento	-772	-772	-713
6.03.13	Emissão de ações	406.882	0	0
6.03.14	Dividendos pagos a sócios não controladores	-57.381	0	0
6.03.15	Amortização de empréstimos	-685.108	-448.007	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-99.146	9.170	-7.615
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	733.124	723.954	731.569
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	633.978	733.124	723.954

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981	159.714	1.449.695
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-13	0	-13	0	-13
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	138.574	398.425	-13	0	1.289.968	159.714	1.449.682
5.04	Transações de Capital com os Sócios	406.881	6.158	0	-81.162	0	331.877	-57.850	274.027
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-21.994	0	0	0	0	-21.994	0	-21.994
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.038	0	0	0	6.038	0	6.038
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-81.162	0	-81.162	-57.381	-138.543
5.04.08	Transações com acionistas nãocontroladores	0	120	0	0	0	120	0	120
5.04.10	Aumento de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-469	-469
5.04.12	Emissão de ações	428.875	0	0	0	0	428.875	0	428.875
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	331.560	0	331.560	55.317	386.877
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	331.560	0	331.560	55.317	386.877
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	250.385	-250.385	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	250.385	-250.385	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405	157.181	2.110.586

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

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

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	2.370.103	2.233.561	1.885.535
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.436.353	2.262.957	1.924.099
7.01.02	Outras Receitas	-58.989	-25.357	-18.387
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-7.261	-4.039	-20.177
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.468.455	-1.386.509	-1.151.233
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.227.039	-1.150.190	-924.105
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-34.233	-25.276	-23.269
7.02.04	Outros	-207.183	-211.043	-203.859
7.03	Valor Adicionado Bruto	901.648	847.052	734.302
7.04	Retenções	-60.555	-53.425	-51.287
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-60.555	-53.425	-51.287
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	841.093	793.627	683.015
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	355.870	217.247	98.191
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	53.701	21.758	17.559
7.06.02	Receitas Financeiras	302.169	195.489	80.632
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.196.963	1.010.874	781.206
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.196.963	1.010.874	781.206
7.08.01	Pessoal	346.922	307.279	246.086
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	123.892	142.148	163.105
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	339.272	305.758	178.453
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	386.877	255.689	193.562
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	331.560	190.020	146.603
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	55.317	65.669	46.959



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É uma imensa satisfação poder compartilhar com nossos acionistas e com o mercado em geral os nossos resultados do ano de 2023, os quais detalharemos a seguir. Se exatamente há um ano atrás falávamos sobre as inúmeras novas possibilidades que se apresentavam para podermos extrair o máximo valor das oportunidades, acreditamos que trilhamos um caminho muito assertivo nessa direção.

Olhando em retrospectiva, tivemos em 2023 o melhor ano de nossa história. Entregamos números inimagináveis até pouco tempo atrás, elevando a Companhia a novos patamares. No decorrer do ano, concluímos com sucesso nossa oferta subsequente de ações (*Follow-on*), contando com uma leitura muito precisa em relação ao *timing* e às oportunidades que se abriram diante de nós executando, com extrema eficiência, tudo aquilo que nos propusemos a fazer.

Encerramos o ano de 2023 tendo lançado mais de 17 mil novas unidades habitacionais. Esse volume correspondeu a um Valor Geral de Vendas de R\$ 4,9 bilhões (R\$ 4,3 bilhões % Companhia), um crescimento de 34% em relação aos lançamentos de 2022. Esse é o maior patamar já alcançado pelo Grupo Direcional e nos mantém firmes no caminho para atingirmos os objetivos que traçamos para os próximos anos.

Também, pela primeira vez em nossa história, vendemos R\$ 4,0 bilhões em um ano (R\$ 3,1 bilhões % Companhia). Foram, ao todo, 14.785 moradias adquiridas por aqueles que nos movem a querer fazer sempre mais e melhor: nossos clientes. Destacamos aqui a contribuição fundamental tanto dos produtos da Direcional, quanto da Riva e dos empreendimentos comercializados no âmbito do Programa Pode Entrar. Esse último é uma iniciativa do município de São Paulo que objetiva a compra de imóveis a serem construídos por entidades privadas, no âmbito das políticas de habitação de interesse social da prefeitura, reduzindo custos e prazo de entrega e aumentando o número de famílias beneficiadas.

Conforme anunciamos ao mercado no final de 2023, o contrato que firmamos com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo previu a venda de 990 unidades residenciais, somando um VGV de R\$ 206 milhões (R\$ 206 milhões % Companhia).

Iniciativas como essa passaram a estar cada vez mais no radar de prefeituras e governos estaduais pelo Brasil e podem representar um grande passo para a ampliação do acesso à moradia para famílias com limitado poder aquisitivo, fomentando ainda mais o segmento de habitação popular no país.

Já havíamos entrado em 2023 com uma visão otimista em relação ao mercado e à demanda pelos nossos produtos. Não apenas aceleramos a operação ao longo do ano, tendo identificado boas janelas de oportunidade, como nos encontramos ainda mais preparados para buscar um 2024 ainda melhor.

Conforme citamos, apresentamos números expressivos para nossos lançamentos, que representaram um crescimento médio anual de 29% entre o período de 2016 a 2023. Nesse sentido, acompanhando a cronologia do negócio – primeiro lançamos, depois vendemos e, por fim, construímos, com respectivo reconhecimento de receita –, vale destacar o *gap* existente entre o volume de lançamentos e o nível atual de receita, sugerindo que, mantido o volume de lançamentos, ao longo dos próximos trimestres, a receita deveria continuar crescendo, alcançando o volume de lançamentos.

Um ano de entregas operacionais tão significativas não poderia deixar de ter reflexo também no resultado financeiro da Companhia. Nesse sentido, vimos a nossa Receita Líquida alcançar seu maior valor anual da história, R\$ 2,4 bilhões, mesmo com parte relevante das vendas do ano tendo sido originada a partir de produtos desenvolvidos em sociedade, os quais não são consolidados no balanço da Companhia – e, portanto, contribuem para o resultado não por meio da Receita Líquida, mas, sim, pela linha de Equivalência Patrimonial.

Para avaliarmos a Receita Líquida Total¹ obtida a partir das vendas de produtos do Grupo Direcional, deveríamos somar a receita com vendas desses projetos não consolidados à receita com vendas contábil. Assim, a Receita Líquida Total¹ atingiu R\$ 3,2 bilhões em 2023 (+26% sobre 2022), correspondendo ainda a 66% do volume lançado pelo Grupo, conforme comentado acima.

Mantendo o sólido histórico de rentabilidade que temos entregado período após período, sempre focando em eficiência na precificação dos produtos e na execução das obras, alcançamos uma Margem Bruta Ajustada² de 36,7% em 2023, excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar, dadas as características particulares desse programa em relação a um projeto de incorporação tradicional. Esse crescimento de 110 *bps* sobre o registrado em 2022, também desconsiderando o impacto do Programa Pode Entrar, conforme citado acima, reflete a trajetória ascendente do indicador. Com isso, em 2023, o Lucro Bruto Ajustado² alcançou R\$ 856 milhões (+11% sobre o ano anterior).



Em termos de despesas, o G&A totalizou R\$ 175 milhões no ano, representando 5,3% da Receita Bruta Total¹, uma diluição de 40 *bps* em relação a 2022. A mesma tônica pode ser observada em relação às Despesas Comerciais. No ano completo de 2023, a linha somou R\$ 202 milhões, valor abaixo do que havia sido registrado um ano antes em termos nominais, mesmo com um volume de vendas 33% superior! Desse modo, com o crescimento observado na Receita Bruta de Incorporação no período, a representatividade da linha caiu de 9,1% para 8,4%, uma diluição de 70 *bps*.

Como já comentado, houve uma contribuição relevante dos projetos das SPEs não controladas e controladas em conjunto para o resultado do ano. Conforme sabido, a venda das unidades desses empreendimentos não contribui diretamente com a linha de receita à medida que a obra evolui – como acontece com os projetos consolidados. Em vez disso, o resultado apurado é destinado à rubrica de Equivalência Patrimonial, de acordo com o nosso percentual de participação naquela SPE. Com isso, o Resultado de Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 54 milhões no exercício, um crescimento de 147% ante 2022.

No 4º trimestre de 2023, em decorrência de mudança do entendimento contábil, realizamos uma reclassificação entre linhas da receita referente à correção sobre o reembolso de despesas relacionadas à aquisição do imóvel, devidas pelos clientes e, em certos casos, antecipadas pela Companhia – mais especificamente o ITBI (Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis) e as despesas cartorárias relacionadas ao registro de imóveis. Conseqüentemente, essa receita passou a ser contabilizada na linha de Receitas Financeiras, em vez de registradas como Outras Receitas Operacionais, como era feito anteriormente.

Essa reclassificação, efetuada durante o referido trimestre, totalizou o montante de aproximadamente R\$ 40,7 milhões e considerou também os valores apropriados em trimestres anteriores. Importante salientar que as despesas relacionadas a essa antecipação que fazemos para nossos clientes continuam sendo contabilizadas como Outras Despesas Operacionais. Por fim, é relevante ressaltar que essa realocação entre as linhas da Demonstração do Resultado do Exercício não significa mudança no negócio nem acarreta nenhum impacto no resultado da Companhia, tanto para o exercício corrente quanto para os anos subsequentes.

Com isso, o Lucro Líquido do Grupo Direcional totalizou R\$ 332 milhões no ano de 2023, com uma Margem Líquida resultante de 14,1%. Com o objetivo de avaliar o que deveria ser o lucro recorrente da Companhia, sem interferências de eventos pontuais, foi calculado o Lucro Líquido Operacional³, que atingiu R\$ 324 milhões no ano, para uma Margem Líquida Operacional³ de 13,8% no período, um expressivo crescimento de mais de 500 *bps* na comparação com 2022. O nosso ROE Anualizado Ajustado³ atingiu 20,1%, considerando a anualização do Lucro Líquido Operacional³ do 4T23, mostrando uma continuidade de crescimento em relação aos trimestres anteriores, fruto do crescimento e ganho de eficiência experimentados pela nossa operação ao longo dos últimos anos.

Encerramos o ano com um perfil caixa líquido – dessa vez, com uma posição de R\$ 72 milhões. Nesse sentido, registramos um índice de alavancagem (medido pela Dívida Líquida Ajustada⁴ sobre o Patrimônio Líquido) negativo em 3,4%, seguindo a execução do planejamento que traçamos na ocasião do *follow-on*, sempre fiéis à mentalidade de que manter uma estrutura de capital coesa e conservadora é fator preponderante para a sustentabilidade do nosso negócio.

Apesar de ter realizado um 2023 fantástico, levando o Grupo Direcional a patamares nunca antes alcançados, realizar, por si só, nem sempre é suficiente. É necessário se posicionar com visão de futuro, buscando estar sempre alguns passos à frente. Em nosso mercado de atuação, com todas as suas complexidades e seu caráter de ciclo longo, preparar o terreno é fundamental para colher as oportunidades lá na frente. Do nosso jeito, com humildade e muita dedicação, temos buscado atuar dessa forma, e entendemos que estamos entrando em 2024 prontos para concretizar nosso planejamento e alcançar novas conquistas.

A todos aqueles que trilham genuinamente esse caminho conosco, transformando menos em mais, soluções simples em grandes resultados e, sobretudo, trabalho em equipe em conquistas históricas, deixamos aqui o nosso mais profundo agradecimento.

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

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

2 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

3 - Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis e resultado de *swap* de ações.

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



LANÇAMENTOS

O Grupo Direcional lançou aproximadamente R\$ 4,9 bilhões (R\$ 4,3 bilhões % Companhia) em 2023, **o maior patamar já lançado em um ano pela Companhia até então**. Com isso, o crescimento observado em relação ao volume lançado em 2022 foi de 34%, reafirmando a franca evolução desempenhada pelo Grupo ano após ano.

É válido ressaltar que, conforme Comunicado ao Mercado publicado em 27 de dezembro de 2023, a Direcional firmou contrato com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo para a venda de 990 unidades residenciais no âmbito do programa Pode Entrar. Assim, do VGV total lançado no período, R\$ 206 milhões (R\$ 206 milhões % Companhia) referem-se ao valor global contratado junto ao programa.

Em conformidade com o que vem ocorrendo ao longo do ano, é importante evidenciar o aumento da participação do Grupo Direcional nos lançamentos, alcançando 88% do total lançado em 2023 (comparado com 86% no ano de 2022) e 96% quando analisado o último trimestre do ano (comparado com 85% no último trimestre de 2022), corroborando a tendência de aumento da representatividade de projetos com participação cada vez maior da Direcional.

Lançamentos	2023	2022	Δ %
VGV Lançado - 100% (R\$ milhões)	4.857,5	3.636,2	33,6%
Direcional	2.874,1	2.235,6	28,6%
Riva	1.777,4	1.400,6	26,9%
Pode Entrar	206,0	-	n/a
VGV Lançado - % Cia (R\$ milhões)	4.295,3	3.123,7	37,5%
Direcional	2.562,3	2.029,7	26,2%
Riva	1.527,0	1.094,0	39,6%
Pode Entrar	206,0	-	n/a
Unidades Lançadas	17.180	14.525	18,3%
Direcional	12.025	10.787	11,5%
Riva	4.165	3.738	11,4%
Pode Entrar	990	-	n/a
% Companhia Médio	88,4%	85,9%	3 p.p.

VENDAS CONTRATADAS

No acumulado do ano de 2023, as Vendas Líquidas alcançaram R\$ 4,0 bilhões (R\$ 3,1 bilhões % Companhia), um crescimento de 33% em relação a 2022. Vale ressaltar o crescimento observado em todos os segmentos, com os produtos da marca Riva crescendo 50% no período, enquanto as vendas do segmento Direcional aumentaram 25%, considerando os dois projetos vendidos no âmbito do programa Pode Entrar, que contribuíram com um VGV de R\$ 206 milhões (R\$ 206 milhões % Companhia).

É válido salientar também que, no decorrer do ano, parte das vendas foi originada a partir de produtos desenvolvidos em SPEs que não são consolidadas no balanço da Companhia (controladas em conjunto e não controladas). Nesse contexto, o resultado apurado não contribui com a linha de receita, mas com o Resultado de Equivalência Patrimonial.

A tabela abaixo consolida as informações de Vendas Líquidas contratadas em 2023:



Vendas Líquidas Contratadas	2023	2022	Δ %
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	3.991,1	2.998,9	33,1%
Direcional	2.371,7	2.057,8	15,3%
Riva	1.408,6	939,6	49,9%
Legado ¹	4,9	1,5	232,5%
Pode Entrar	206,0	-	n/a
VGV Líquido Contratado - % Cia (R\$ milhões)	3.122,6	2.416,0	29,2%
Direcional	1.871,8	1.713,2	9,3%
Riva	1.040,9	701,4	48,4%
Legado	3,9	1,4	175,7%
Pode Entrar	206,0	-	n/a
Unidades Contratadas	14.785	13.167	12,3%
Direcional	9.991	10.377	-3,7%
Riva	3.789	2.786	36,0%
Legado	15	4	275,0%
Pode Entrar	990	-	n/a
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	44,0%	43,5%	0,5 p.p.
Direcional	43,7%	47,3%	-3,6 p.p.
Riva	41,4%	38,6%	2,8 p.p.
Legado	18,5%	1,3%	17,1 p.p.
VSO Consolidada sem Pode Entrar	42,7%	43,5%	-0,8 p.p.

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

Distratos

Em 2023, os distratos somaram R\$ 372 milhões (R\$ 302 milhões % Companhia), volume em linha com o observado no ano anterior. Nesse sentido, além da manutenção nominal do VGV distratado ano contra ano, destaca-se também a expressiva redução de 2,0 p.p. na sua representatividade em relação às vendas brutas do período, caindo de 10,9% para 8,9%.

ESTOQUE

O Grupo Direcional encerrou o ano de 2023 com 17.734 unidades em estoque, representando um VGV de R\$ 5,1 bilhões (R\$ 4,3 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 menos de 2% do VGV total refere-se a unidades concluídas, sendo menos de 1% referente a projetos Direcional excluindo Legado. Cabe destacar que cerca de 89% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2022.

Estoque a Valor de Mercado	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	3.170	1.903	0	5.073
Concluído (R\$ milhões)	38	2	34	74
Total (R\$ milhões)	3.207	1.905	34	5.146
Total Unidades	13.127	4.507	100	17.734

BANCO DE TERRENOS

No encerramento do ano de 2023, o banco de terrenos do Grupo Direcional totalizou um VGV de R\$ 36,3 bilhões (R\$ 32,9 bilhões % Companhia), com um potencial de desenvolvimento de, aproximadamente, 182 mil unidades. O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo 84% pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início do desenvolvimento dos empreendimentos.



Considerando apenas as aquisições realizadas em 2023, o VGV potencial totalizou R\$ 8,9 bilhões (R\$ 8,3 bilhões % Companhia), a um custo médio de aquisição de 11%, com 89% do pagamento ocorrendo por meio de permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Bruta

No ano de 2023, a Receita Bruta alcançou R\$ 2,4 bilhões, volume 7% superior ao observado no exercício de 2022, configurando-se como a maior Receita Bruta anual já registrada pela Companhia. Em termos de *mix*, a linha de receita com vendas de imóveis representou 97% do total apropriado no período, com 3% de representatividade para a linha de receita com prestação de serviços.

A Receita Bruta com vendas de imóveis, que consolida o montante apropriado pelas vendas de unidades sob as marcas Direcional e Riva, foi de R\$ 2,4 bilhões, um crescimento de 7% ante 2022. É válido dizer que essa linha é impactada, sobretudo, pelo volume de vendas e pela evolução de construção observados em um determinado período. Nesse sentido, ainda há um volume relevante de receita gerada por meio da venda de unidades de empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto e não controladas). Nesses casos, esse montante não impacta diretamente a linha de receita, mas sim o resultado de equivalência patrimonial.

Para que se tenha uma ideia da Receita Bruta total gerada a partir das vendas de produtos do Grupo Direcional de maneira geral, somou-se a receita com vendas desses projetos não consolidados à receita com vendas contábil. Nesse contexto, a Receita Bruta total com vendas de imóveis alcançou R\$ 3,2 bilhões no ano, um crescimento de 24% sobre o observado em 2022.

A Receita Bruta com prestação de serviços, composta, sobretudo, por (i) corretagem sobre vendas realizadas pelas corretoras próprias; e (ii) taxa de administração de obras, manteve-se praticamente em linha com o registrado no ano anterior, atingindo, R\$ 72 milhões.

Receita Bruta	2023	2022	Δ %
Receita Bruta (R\$ milhões)	2.440,0	2.276,6	7,2%
Com vendas de imóveis	2.368,1	2.205,2	7,4%
Com prestação de serviços	71,9	71,4	0,7%

Receita Líquida

Diante do desempenho acima apresentado, a Receita Líquida do Grupo Direcional totalizou R\$ 2,4 bilhões em 2023, um crescimento de 9% em relação ao exercício de 2022.

Assim como feito para a Receita Bruta, somando-se também a receita líquida reconhecida nas empresas controladas em conjunto ou não controladas – cujo impacto contábil ocorre na linha de equivalência patrimonial, após apuração do resultado de cada SPE –, observa-se uma Receita Líquida total de R\$ 3,2 bilhões no ano, representando um crescimento de 26% sobre 2022.

Lucro Bruto

Em 2023, o Lucro Bruto Ajustado¹ alcançou R\$ 856 milhões, o maior montante já registrado pela Companhia, configurando um crescimento de 11% sobre o ano anterior.

Mantendo o sólido patamar de rentabilidade que o Grupo Direcional tem apresentado trimestre após trimestre, a Margem Bruta Ajustada¹ atingiu 36,7% no ano, excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar, dadas as características particulares do programa em relação a um projeto de incorporação tradicional. Nesse contexto, houve um crescimento de 110 *bps* em comparação à margem de 2022. Considerando o último trimestre do ano, a Margem Bruta Ajustada¹ foi de 37,1%.



Cabe ressaltar também que o saldo de encargos financeiros decorrentes de operações de cessão de carteira ainda a ser reconhecido, que compõem parte da linha de Juros Capitalizados, totalizou R\$ 2,7 milhões no encerramento de 2023, os quais serão apropriados de acordo com a evolução das vendas, conforme explicado nas últimas divulgações de resultados trimestrais da Companhia.

Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	2023	2022	Δ %
Lucro Bruto do Período	805,0	733,7	9,7%
(+) Juros Capitalizados - Financiamento à Construção	21,7	8,5	155,3%
(+) Juros Capitalizados - Cessão de Recebíveis	29,5	27,9	5,7%
Lucro Bruto Ajustado¹	856,2	770,1	11,2%
Margem Bruta Ajustada¹	36,4%	35,6%	0,7 p.p.
Margem Bruta Ajustada¹ - Ex Pode Entrar	36,7%	35,6%	1,1 p.p.

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

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 175 milhões no ano, um incremento de 15% sobre o registrado em 2022. Dessa maneira, a representatividade do G&A sobre a Receita Bruta foi de 7,2% no período.

Em relação à Receita Bruta Total¹, isto é, levando-se em conta também a receita advinda de empreendimentos não consolidados no balanço, a representatividade apresentou queda de 40 *bps* em comparação ao ano de 2022, caindo para 5,3%.

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

Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais, que são compostas, principalmente, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, totalizaram R\$ 202 milhões em 2023, valor em linha com o registrado em 2022 em termos nominais. Vale destacar que as vendas cresceram 33% ano contra ano, demonstrando todo resultado proveniente da alavancagem operacional da qual a Direcional tem se beneficiado, fruto do crescimento da operação nos últimos anos. Em função disso, a representatividade da linha de Despesas Comerciais sobre a Receita Bruta de Incorporação apresentou queda, passando de 9,1% para 8,4%, uma diluição de 70 *bps* no período.

Resultado de Equivalência Patrimonial

Conforme ditado anteriormente neste Relatório, houve um desempenho significativo de vendas de unidades de projetos que não são consolidados no balanço da Companhia (SPEs não controladas e controladas em conjunto), e que, portanto, não contribuem diretamente com a linha de receita. Em vez disso, o resultado apurado é destinado à rubrica de Equivalência Patrimonial, de acordo com o percentual de participação detido pelo Grupo Direcional naquela respectiva SPE. Diante disso, o Resultado de Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 54 milhões em 2023, representando um crescimento de 147% na comparação com 2022, quando a linha somou R\$ 22 milhões, evidenciando justamente esse volume maior de resultado advindo de projetos que não são consolidados.

Outras Receitas e Despesas Operacionais

A linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais encerrou o ano com um resultado líquido negativo de R\$ 59 milhões, refletindo uma representatividade de 2,5% sobre a Receita Líquida do ano. Cabe ressaltar um importante impacto nesse



número: a reclassificação contábil, sem nenhum impacto no lucro líquido, no montante total de R\$ 40,7 milhões, da receita de correção sobre o reembolso de taxas que são devidas pelos clientes, mas que, em determinados casos, são pagas antecipadamente pela Companhia – quais sejam, o Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis (ITBI) e as despesas cartorárias relativas ao registro do imóvel –, que passou a ser contabilizada na linha de Receitas Financeiras, e não mais em Outras Receitas Operacionais. Essa reclassificação, ocorrida no último trimestre de 2023, leva em consideração também os valores de trimestres anteriores. Contudo, cabe salientar que as despesas relacionadas a essas taxas antecipadas pela Companhia (basicamente composta pela provisão para eventual inadimplência dos clientes) permanecem sendo contabilizadas na linha de Outras Despesas Operacionais. Por essas razões, observa-se, no 4T23, um valor líquido negativo na rubrica Outras Receitas e Despesas Operacionais, e um valor líquido positivo, no mesmo montante, na linha de Resultado Financeiro.

É fundamental esclarecer que essa realocação entre linhas da DRE não representa uma mudança no negócio da Companhia, assim como não gerou absolutamente nenhum impacto – para mais ou para menos – no resultado final. A mudança ocorreu unicamente em prol do alinhamento do entendimento contábil sobre a natureza da operação.

Resultado Financeiro

Somando as receitas e as despesas financeiras referentes a 2023, foi registrado um resultado líquido positivo de R\$ 14 milhões. É importante evidenciar que, conforme explicado acima com relação à rubrica de Outras Receitas e Despesas Operacionais, parte relevante desse valor ocorreu em função da reclassificação entre linhas dos valores referentes a correção sobre o reembolso de taxas cartorárias e ITBI devidas pelos clientes e antecipadas pela Companhia. Mais uma vez, vale dizer que a reclassificação, ocorrida no quarto trimestre de 2023, considera valores retroativos, e que as despesas relacionadas com essa receita permanecem sendo contabilizadas na linha de Outras Despesas Operacionais.

Além desse efeito, os demais impactos na linha do Resultado Financeiro decorreram, sobretudo, de: (i) despesas com juros e bancárias e receitas com aplicações financeiras ocorridas no período – vale destacar que a Companhia encerrou o ano com saldo de caixa maior do que seu saldo devedor, em função do montante captado no *follow-on*; (ii) resultado com marcação a mercado do *swap* referenciado em ações da Direcional; (iii) resultado dos *swaps* referenciados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); e (iv) despesas não recorrentes com operações de cessão de recebíveis.

EBITDA

O EBITDA Ajustado¹ atingiu R\$ 547 milhões em 2023, representando um crescimento de 25% em comparação a 2022. A Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 23,2%, um incremento de 300 *bps* no período. Para cálculo dessa métrica, o referido ajuste exclui os juros capitalizados na linha de Custos e também o impacto da reclassificação das receitas que anteriormente eram reconhecidas na linha de Outras Receitas Operacionais e que passaram a ser apropriadas como Resultado Financeiro (conforme explicado acima). A tabela a seguir mostra a recomposição do EBITDA e do EBITDA Ajustado¹:

Recomposição do EBITDA (R\$ milhões)	2023	2022	Δ %
Lucro Líquido do Período	331,6	190,0	74,5%
(+) Depreciação e amortização	60,6	53,4	13,3%
(+) Imposto de renda e contribuição social	50,0	45,8	9,0%
(+) Participação dos acionistas minoritários	55,3	65,7	-15,8%
(+/-) Resultado financeiro	(14,1)	73,9	-119,1%
EBITDA	483,3	428,8	12,7%
Margem EBITDA	20,5%	19,8%	1 p.p.
(+) Juros capitalizados na linha de Custos	51,2	36,4	40,8%
(+) Atualização monetária e juros contratuais (reclassificação)	40,7	-	n/a
(-) Ajuste resultado não recorrente	-28,3	-28,3	0%
EBITDA ajustado¹	546,9	436,9	25,2%
Margem EBITDA ajustada¹	23,2%	20,2%	3,0 p.p.



1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo e o impacto da reclassificação de algumas receitas que antes eram reconhecidas na linha de Outras Receitas Operacionais e que passaram a ser apropriadas no Resultado Financeiro. Nos casos do 2T23 e do 4T22 (e, portanto, dos períodos acumulados de 2023 e 2022), também há a exclusão de resultado não recorrente contido na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

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

Em 2023, o resultado atribuído aos participantes não controladores em SPE e SCP (“Minoritários”) ficou em R\$ 55 milhões, representando uma queda de 16% sobre o período anterior, em linha com a estratégia da Companhia de contar cada vez menos com empreendimentos com participação de sócios minoritários.

Destaca-se também a expressiva diluição da representatividade dos minoritários em relação à Receita Líquida, que passou a representar 2,3% no acumulado do ano, uma redução de 70 *bps* quando comparado a 2022.

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

Lucro Líquido

No ano de 2023, o Lucro Líquido Operacional¹ somou R\$ 324 milhões, marcando o maior patamar já alcançado pelo Grupo Direcional nessa linha. A métrica considera os ajustes por (i) resultado em operação de *swap* de ações; e (ii) despesas não recorrentes com cessão de recebíveis. A Margem Líquida Operacional¹ resultante foi de 13,8% no período, uma franca expansão de mais de 500 *bps*. Por sua vez, o ROE Anualizado Ajustado¹ atingiu 20,1%.

A exemplo do que vem ocorrendo nos últimos períodos, esse desempenho demonstra a capacidade de ganho de margem e eficiência com o ganho de escala da Companhia. Nesse sentido, enquanto as Vendas Líquidas cresceram 33% em 2023, e a Receita Líquida, incluindo as SPEs não consolidadas no resultado, cresceu 26% no período, o lucro apresentou crescimento de 73%.

Cabe dizer também que o Lucro Líquido contábil do Grupo Direcional – isto é, sem considerar os ajustes realizados para mostrar o que deveria ser o lucro recorrente – totalizou R\$ 332 milhões e a Margem Líquida do período foi de 14,1%.

Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões)	2023	2022	Δ %
Lucro Líquido do Período	331,6	190,0	74,5%
(+/-) Resultado com swap	-18,0	-8,8	104,1%
(+) Despesas com cessão de recebíveis	39,1	35,0	11,7%
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes	-28,3	-28,3	0,1%
Lucro Líquido Operacional¹	324,4	187,9	72,6%
Margem Líquida Operacional¹	13,8%	8,7%	5,1 p.p.

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

Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis

Ao final do exercício de 2023, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de vendas de imóveis totalizou R\$ 1,7 bilhão, correspondendo a um crescimento de 60% quando comparado a 2022. A Margem REF foi de 42,5%, ficando 2,8 p.p. acima da margem do mesmo período do ano anterior, quando o indicador foi de 39,7%.



DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

O saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras encerrou o exercício de 2023 com R\$ 1,3 bilhão. Desse modo, o Grupo Direcional permanece com sua visão de manutenção de uma posição de caixa confortável em prol do crescimento das operações, mantendo uma estrutura de capital bem equilibrada.

Contas a Receber

O saldo contábil de Contas a Receber¹ encerrou 2023 em R\$ 986 milhões, representando um aumento de 45% em relação ao saldo de 2022. Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* - PoC). Assim, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Financeiras. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Companhia no encerramento do ano era de R\$ 2,7 bilhões.

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

Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos do Grupo Direcional foi de R\$ 1,3 bilhão no encerramento de 2023, sendo que 82% do total estão no longo prazo.

Ao longo do exercício, além de contar com uma bem sucedida emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que permitiu a captação de R\$ 250 milhões, com vencimento em 5 anos, com *rating* brAAA atribuído pela S&P, ressalta-se também a assertividade da Companhia em pagar antecipadamente os títulos mais onerosos e de vencimento mais curto. Desse modo, vem sendo possível reduzir consistentemente o custo de endividamento e alongar o prazo médio ponderado de vencimento da Companhia, que encerrou o exercício de 2023 em 52 meses.

Considerando os saldos de Empréstimos e Financiamentos, bem como os saldos de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras, além da posição de contratos de *swaps* de juros, o Grupo registrou posição caixa líquida de R\$ 72 milhões ao final do período. Assim, o índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada² sobre o Patrimônio Líquido, ficou em -3,4%.

Como resultado, a Companhia segue apresentando uma estrutura de capital bem balanceada para permitir o crescimento sustentável de suas operações e poder aproveitar as oportunidades de mercado.

Endividamento (R\$ milhões)	2023	2022	Δ %
Empréstimos e Financiamentos	1.323,0	1.389,8	-4,8%
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	1.327,2	1.187,4	11,8%
Posição de contratos de <i>swap</i>	-68,0	-9,0	652,8%
Dívida Líquida Ajustada ¹	-72,1	193,4	-137,3%
Dívida Líquida Ajustada¹ / Patrimônio Líquido	-3,4%	13,3%	-16,8 p.p.

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

Geração de Caixa



Em decorrência da aceleração do crescimento operacional que vem sendo executado pela Companhia desde o *follow-on*, ocorrido ao longo do exercício de 2023, foi observado um consumo de caixa no montante de R\$ 37 milhões no ano.

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

DIVIDENDOS

Em novembro de 2023, o Conselho de Administração da Direcional anunciou a aprovação do pagamento de dividendos intercalares no valor de R\$ 0,47 por ação, totalizando um montante de R\$ 81 milhões. Tiveram direito ao recebimento dos proventos os acionistas com posição no encerramento do pregão de 05 de dezembro de 2023. Os proventos foram pagos no dia 03 de janeiro de 2024.

Com isso, considerando dividendos e recompra de ações, a Companhia alcançou a marca de R\$ 1,2 bilhão em capital retornado para o acionista desde o seu IPO, buscando manter-se fiel à sua essência de gerar valor para os investidores, sempre com extrema diligência e responsabilidade em relação a sua estrutura de capital.



DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80/22

Declaramos, na qualidade de diretores da Direcional Engenharia S/A sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 (“Companhia”), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, bem como que as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado 31 de dezembro 2023 refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

A PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda (“PwC”) não prestou qualquer outro tipo de serviços que não de Auditoria Independente. Assim, no exercício de 2023, foram prestados exclusivamente serviços de auditoria externa independente. A política da Companhia assegura que não haja conflito de interesses, ausência de independência ou objetividade.

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Em conformidade com o artigo 57 do Estatuto Social da Direcional Engenharia S/A, a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal (se instalado), obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Direcional Engenharia S/A, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, examinou o Relatório da Administração e Demonstrações Financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023. Com base nos exames efetuados, considerando, ainda, o parecer dos auditores independentes (PwC) sem ressalvas e sem ajustes até o momento, bem como as informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opina que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária da Companhia.

Belo Horizonte, 08 de março de 2024.

Bruno Lage de Araujo Paulino

Paulo Sávio Bicalho

Sergio Lisa de Figueiredo

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

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

Em 11 de março de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras e autorizou sua divulgação.

1.1. Continuidade operacional

A administração da Companhia avaliou a capacidade da continuidade de seus negócios para o próximo exercício, e com base em seu plano de negócios e nas informações que são de conhecimento hoje, está confortável quanto sua posição financeira e operacional. A diretoria não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. A Companhia está atenta aos cenários políticos internos, as políticas econômicas, as oscilações da taxa de juros e inflação. Dessa forma, essas demonstrações financeiras 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)* (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS” (IFRS Accounting Standards)), incluindo as interpretações emitidas pelo *IFRS Interpretations Committee (IFRIC Interpretations)* ou pelo órgão antecessor, *Standing Interpretations Committee (SIC Interpretations)*, 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 diretoria na sua gestão.

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1.1. Base de preparação

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

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("*International Financial Reporting Standards - IFRS*") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, 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.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas, coligadas e as operações em conjunto com ou sem personalidade jurídica são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

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.

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1.2. Consolidação

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

a) *Controladas*

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

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

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

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

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

b) *Transações com participações de não controladores*

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) *Perda de controle em controladas*

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

d) *Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto*

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

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

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

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

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

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

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

4 de 72

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

avaliação do desempenho do segmento. A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Negócios Imobiliários".

2.1.4. Moeda funcional e de apresentação

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

2.1.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.1.6. Ativos financeiros

a) Classificação

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

I) Ativos financeiros ao custo amortizado

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

II) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) *Reconhecimento e mensuração*

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

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

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

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

c) *Compensação de instrumentos financeiros*

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

d) *Impairment de ativos financeiros*

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

- (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) A Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou
- (vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
 - Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
 - Condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

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

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

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.

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

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

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

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

b) *Estoque de imóveis em construção*

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

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

2.1.9. Imobilizado

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

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

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.

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.

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1.11. Fornecedores e operações de risco sacado

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Companhia oferece aos seus fornecedores a opção de recebimento por meio de uma operação de risco sacado (reverse finance operation) por uma instituição financeira. Essa modalidade é disponibilizada com o intuito de facilitar os procedimentos administrativos para que seus fornecedores adiantem recebíveis relacionados às compras de rotina das empresas da Companhia. Nesta operação, a instituição financeira paga antecipadamente os fornecedores em troca de um desconto e, quando contratado entre o banco e o fornecedor (a decisão de aderir a esta transação é única e exclusivamente do fornecedor), a Companhia paga à instituição financeira na data de pagamento original o valor nominal total da obrigação originária. Portanto, esta operação não altera os valores, natureza e tempestividade do passivo (incluindo prazos, preços e condições previamente pactuados) e não afeta a Companhia com os encargos financeiros praticados pela instituição financeira, ao realizar uma análise criteriosa de fornecedores por categoria. Não há nenhuma garantia concedida pela Companhia.

Adicionalmente, os pagamentos realizados pela Companhia representam compras de bens e serviços, são diretamente relacionados às faturas dos fornecedores e não alteram seus fluxos de caixa. Dessa forma, a Companhia continua reconhecendo os fornecedores operacionais nas demonstrações dos fluxos de caixa.

2.1.12. Empréstimos e financiamentos

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

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

2.1.13. 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.

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

2.1.14. [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.

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.

2.1.15. [Provisões](#)

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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

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

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

b) *Provisão para garantia*

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

2.1.16. 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.

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

A Companhia estrutura suas operações em entidades em propósitos específicos (Sociedades de Propósitos Específicos - SPE e Sociedades em Conta de Participação - SCP), que tem como objeto social a construção e venda de unidades imobiliárias. A Companhia realiza a apuração e o recolhimento da tributação das receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias pelo regime de caixa, não pelo regime de

12 de 72

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023

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

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.

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

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

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.

2.1.17. [Benefícios a empregados](#)

a) *Remuneração com base em ações*

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

13 de 72

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

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

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

b) *Participação nos lucros*

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

2.1.18. 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 da Companhia 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.

2.1.19. Reconhecimento da receita

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

a) *Unidades imobiliárias concluídas*

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) *Unidades imobiliárias em construção*

A Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do segmento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP 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.

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.

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).

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) *Receita financeira*

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

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

2.1.20. Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio

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

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

2.1.21. Normas e interpretações emitidas, mas ainda não vigentes

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 16	Especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.
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 2024.
IAS 7 e IFRS 7	Esclarece as características de acordos de financiamento de fornecedores e exige divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.

Não se espera que essas alterações tenham impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023

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

2.1.22. Normas e interpretações emitidas, adotadas pela Companhia

Pronunciamento	Descrição
IAS 1/CPC 26(R1)	Alteração do termo "políticas contábeis significativas" para "políticas contábeis materiais". A alteração também define o que é "informação de política contábil material", explica como identificá-las e esclarece que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. O "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements", também alterado, fornece orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil.
IAS 8/CPC 23	Esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual.
IAS 12/CPC 32	Requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (ativos de direito de uso e passivos de arrendamento) e obrigações de descomissionamento e restauração, como exemplo, e exige o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais.

As alterações mencionadas acima não geraram impactos materiais para a Companhia.

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.

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

a) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção, a administração segue a CPC 47 - 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.

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

c) [Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis](#)

A Companhia reconhece provisão para demandas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não 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 Esperada de Crédito de Liquidação Duvidosa](#)

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 360 dias.

f) [Provisão para Distrato](#)

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023

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

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

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

A Companhia realizou suas análises para 31 de dezembro de 2023 e concluiu que não há expectativa de perda com distratos, com isso, não houve a necessidade de provisão.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa e bancos	1.350	1.384	156.295	161.298
Equivalentes de caixa – aplicações financeiras	442.010	451.711	477.683	571.826
Total	443.360	453.095	633.978	733.124

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa referem-se às aplicações diretamente em CDB que acompanham o CDI, com resgate em D+0 e que não estão sujeitos à mudança relevante de valor. Em 31 de dezembro de 2023, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses foi de 100,45% do CDI (103,68% em 31 de dezembro de 2022).

3.2. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Aplicações em Letra Financeira do Tesouro (Títulos Públicos)	488.200	373.815	517.386	422.432
Letras financeiras (Títulos Privados)	70.958	27.767	175.807	31.816
Total	559.158	401.582	693.193	454.248

As aplicações financeiras da Companhia têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 94,00% e 106,49% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de dezembro de 2023, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses foi de 100,45% do CDI (103,68% em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Contas a receber por incorporação de imóveis				
Unidades concluídas	1.058	3.077	237.317	202.248
Unidades não concluídas	-	-	804.545	516.271
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	4.050	4.008
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(36.057)	(29.565)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(39.426)	(32.340)
	1.058	3.077	970.429	660.622
Contas a receber por prestação de serviço				
Administração de obras	859	-	859	-
Intermediação imobiliária	-	-	1.769	1.097
Construção por empreitada	8.934	8.934	12.349	14.389
Outros serviços	460	1.786	575	2.077
	10.253	10.720	15.552	17.563
	11.311	13.797	985.981	678.185
Circulante	10.671	12.810	521.946	363.372
Não circulante	640	987	464.035	314.813

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente de caráter pró-soluto. O valor é contabilizado em contrapartida de uma conta redutora do grupo de outras despesas operacionais no resultado.

Vide abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2022	(-) Provisão	(+) Reversão	(-) Baixa alienação de investimentos	31/12/2023
Movimentação PDD	(29.565)	(25.234)	17.541	1.201	(36.057)

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023

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

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

Cessão de carteira de crédito

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

Securitizadora	Data da Operação	Valor líquido negociado	Saldo a receber da cessão		Passivo de cessão	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
True Securitizadora S.A (i)	12/12/2020	116.968	156	156	-	-
True Securitizadora S.A (ii)	13/12/2021	100.789	336	336	-	-
True Securitizadora S.A (iii)	23/06/2022	43.281	-	1.132	-	-
Banco XP S.A. (iv)	30/09/2022	113.520	-	-	61.097	88.320
Banco XP S.A. (v)	21/03/2023	59.999	-	-	40.240	-
True Securitizadora S.A (vi)	19/12/2023	110.246	602	-	85.849	-
			1.094	1.624	187.186	88.320

- (i) Em 12 de dezembro de 2020, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$116.968. Em 31 de dezembro 2023, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$156.
- (ii) Em 13 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da cessão foi de R\$100.789. Em 31 de dezembro 2023, o saldo a receber era de R\$336.
- (iii) Em 23 de junho de 2022, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um Instrumento de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$43.281. Não há saldos ainda a receber em 31 de dezembro de 2023.
- (iv) Em 30 de setembro de 2022, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A.. O valor líquido da operação foi de R\$113.520, recebido integralmente em 31 de dezembro 2022. Para esse item constituímos um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.
- (v) Em 21 de março de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A. O valor líquido da operação foi de R\$59.999, recebido integralmente na data da operação. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (vi) Em 19 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$110.246. Em 31 de dezembro 2023, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$602.

Notas Explicativas
**Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023**

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

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

	Consolidado	
	2023	2022
A vencer		
até 3 meses	181.011	128.569
de 3 a 6 meses	120.052	82.955
de 6 a 9 meses	42.394	34.288
de 9 meses a 1 ano	127.971	81.547
	<u>471.428</u>	<u>327.359</u>
Vencidos		
até 1 mês	11.743	4.986
de 1 a 2 meses	2.886	1.973
de 2 a 3 meses	2.513	1.327
de 3 a 4 meses	2.181	1.135
de 4 a 6 meses	3.614	2.126
Acima de 6 meses	27.581	24.466
	<u>50.518</u>	<u>36.013</u>
	<u>521.946</u>	<u>363.372</u>

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

	2023	2022
Entre 1 e 2 anos	205.420	180.487
Entre 2 e 3 anos	95.273	56.051
Entre 3 e 4 anos	49.293	27.480
Após 4 anos	114.049	50.795
	<u>464.035</u>	<u>314.813</u>

Notas Explicativas



**Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.2. Contas a receber por alienação de investimentos

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

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2022	(+) Alienação de quotas	(-) Recebimentos	31/12/2023
Lago da Pedra Participações S/A (i)	20/08/2021	90,00%	501	-	-	501
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	30/06/2023	90,00%	-	45.731	(45.731)	-
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	30/06/2023	100,00%	-	18.585	(18.585)	-
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	30/06/2023	100,00%	-	15.591	(15.591)	-
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	30/06/2023	90,00%	-	28.164	(28.164)	-
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	30/06/2023	90,00%	-	32.810	(32.810)	-
Total Controladora			501	140.881	(140.881)	501
Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra (iii)	21/06/2022	35,00%	5.297	-	-	5.297
Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	28/04/2022	25,00%	1.832	-	-	1.832
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	30/06/2023	90,00%	-	16.650	(16.650)	-
Graúna Incorporadora S.A. (v)	30/06/2023	100,00%	-	10.300	(10.300)	-
Total Controladas			7.129	26.950	(26.950)	7.129
Total Consolidado			7.630	167.831	(167.831)	7.630
				Controladora		Consolidado
				2023	2022	2023
Curto Prazo			-	501	-	501
Longo Prazo			501	-	7.630	7.129

- (i) Em 20 de agosto de 2021, a Companhia efetuou operação de venda da empresa Lago da Pedra Participações S.A. para um fundo imobiliário, vendendo 90% das quotas pelo valor de R\$55.051. O saldo a receber em 31 de dezembro 2023 é de R\$501.
- (ii) Em 28 de abril de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 25% das quotas Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda para Balandria Desenvolvimento Imobiliário Ltda. pelo valor de R\$1.832, sendo esse o saldo a receber em 31 de dezembro 2023. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios.
- (iii) Em 21 de junho de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 35% das quotas Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra para Ager Projeto 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$5.297, sendo esse o saldo a receber em 31 de dezembro 2023. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios.

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023

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

- (iv) Em 30 de junho de 2023, a Direcional realizou a venda de 100% das quotas das SPEs Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a Lago da Pedra Participações S/A. Na mesma data, efetuou a venda de 90% das quotas das SPEs Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda., Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda. também para a Lago da Pedra Participações S/A. O valor total da operação foi de R\$140.881, sendo R\$100.000 recebidos na data da alienação e o saldo restante de R\$40.881 recebido em setembro de 2023.
- (v) Em 30 de junho de 2023, a Riva Incorporadora S/A realizou a venda de 100% das quotas da Graúna Incorporadora S.A. e 90% das quotas da Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a Lago da Pedra S/A pelo montante de R\$26.950, sendo esse o saldo recebido em setembro de 2023. Na mesma data, efetuou a venda de 10% das quotas da Malaquita para a Direcional, pelo valor de R\$1.823.

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

4.3. Outros Créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Contas a receber por venda de imobilizado	9.212	8.225	9.267	8.280
Adiantamentos diversos	17.700	17.700	18.553	24.953
Créditos junto a cliente (i)	141.516	50.021	160.563	79.205
Derivativos a receber	67.951	17.457	67.951	17.457
Mútuos a receber	10.760	12.964	10.931	14.004
Dividendos a receber	55.670	18.773	-	-
Despesas comerciais antecipadas	-	28	41.992	33.069
Demais créditos	12.327	21.695	24.619	44.744
Total	315.136	146.863	333.876	221.712
Curto Prazo	213.054	110.138	220.602	178.050
Longo Prazo	102.082	36.725	113.274	43.662

- (i) Refere-se, em sua maior parte, a contas a receber de clientes referente a taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas. Em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido a título de PECLD o valor de R\$8.795 (não havia PECLD em 31 de dezembro de 2022).

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Imóveis concluídos	1.665	181	76.334	62.138
Imóveis em construção	-	-	864.449	686.870
Terrenos a incorporar	8.400	169.821	3.521.134	3.229.248
	10.065	170.002	4.461.917	3.978.256
Circulante	1.665	181	1.420.699	960.135
Não circulante	8.400	169.821	3.041.218	3.018.121

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023

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

Em 31 de dezembro 2023, os saldos de estoques foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em dezembro de 2023 é de R\$2.943 (R\$3.173 em dezembro de 2022).

	31/12/2022	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	31/12/2023
Controladora	-	-	-	-
Controladas	(3.173)	(1)	231	(2.943)
Consolidado	(3.173)	(1)	231	(2.943)

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

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

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção e operações de cessão de créditos estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 2023 foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$58.409, sendo R\$29.814 referentes aos empréstimos e financiamentos e R\$28.595 referentes às operações de cessão de créditos (R\$36.084 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, sendo R\$9.391 referentes aos empréstimos e financiamentos e R\$26.693 referentes às operações de cessão de créditos). Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$18.426 (R\$15.207 em 31 de dezembro de 2022), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 11,52% em dezembro de 2023 (13,85% no exercício findo em 31 de dezembro de 2022). Em 31 de dezembro 2023 e em 31 de dezembro de 2022 não havia financiamento à produção na controladora.

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	228	4.342	10.504	16.491
Conta corrente com empreendimentos (b)	498.094	109.510	56.680	48.060
Circulante	498.322	113.852	67.184	64.551

Passivo	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	-	325	43.413	16.129
Conta corrente com empreendimentos (b)	78.993	27.270	44.409	17.219
Circulante	78.993	27.595	87.822	33.348

- (a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: a Companhia realiza operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos. Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios estão condicionados à liquidação das operações.
- (b) Conta corrente com empreendimentos: tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção sobre as quais não incide remuneração.

Resultado

- (i) A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o exercício findo em 31 de dezembro 2023 foi pago o valor médio mensal de R\$168 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pela mesma Companhia de controle da Direcional.
- (ii) A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu esse imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o exercício findo em 31 de dezembro 2023 foram pagos valores médios mensais de R\$689 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 - valores mensais de R\$646) referente à locação do imóvel. O referido fundo de investimento é controlado pela mesma Companhia de controle da Direcional.

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal

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

				2023
	Conselho de Administra ção	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
(i) Realizada no exercício de 2023				
Número de membros (*)	7	3	8	18
Remuneração fixa anual	1.910	157	4.140	6.207
Remuneração variável	328	-	2.086	2.414
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	3.682	3.682
	<u>2.238</u>	<u>157</u>	<u>9.908</u>	<u>12.303</u>
				2022
	Conselho de Administra ção	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
(ii) Realizada no exercício de 2022				
Número de membros (*)	7	3	7	17
Remuneração fixa anual	1.680	157	3.751	5.588
Remuneração variável	255	-	1.462	1.717
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	1.325	1.325
	<u>1.935</u>	<u>157</u>	<u>6.538</u>	<u>8.630</u>

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

(**) A remuneração baseada em opções de ações da Riva é realizada mediante outorga do plano de opções de ações da Companhia. O valor da remuneração em 2023 foi de R\$696.

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

(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 2022 para 31 de dezembro 2023

Empresas Controladas	Participação	31/12/2022	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Alienação de participação societária	31/12/2023
Riva Incorporadora S/A	94,50%	358.318	-	155.356	(37.158)	-	476.516
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	44.768	-	(17)	625	-	45.376
Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	43.555	-	(52)	-	-	43.503
Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	61.044	(45.288)	20.936	3.349	-	40.041
Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	16.695	-	(112)	16.228	-	32.811
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	30.392	(9.621)	14.724	(4.994)	-	30.501
Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	(40)	30.000	-	29.960
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	17.804	(5.015)	9.526	(586)	-	21.729
Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	3.481	-	6.857	11.220	-	21.558
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	29.721	(4.908)	9.382	(12.993)	-	21.202
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19.309	(3.600)	7.841	(4.112)	-	19.438
Alcobaca Construcoes e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	18.901	-	(6)	268	-	19.163
Agua Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	14.882	(87)	1.443	2.463	-	18.701
Arraial Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	6.899	(895)	12.737	(726)	-	18.015
Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.823	-	8.148	4.024	-	17.995
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	14.239	-	(10)	2.668	-	16.897
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15.378	-	10	27	-	15.415
Santa Margarida Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	13.574	-	-	-	-	13.574
Sao Tome Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.704	-	229	7.525	-	13.458
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15.837	(4.078)	2.578	(987)	-	13.350
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.961	-	367	(378)	-	12.950
Vila Alfenas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	60	-	(28)	12.583	-	12.615
Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	31.590	(16.224)	20.051	(22.942)	-	12.475
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	29.807	(3.420)	(2.613)	(11.496)	-	12.278
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	11.499	-	(929)	366	-	10.936
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	5.826	(11.176)	9.438	6.618	-	10.706
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	-	12.284	-	9.334	3.911	(25.529)	-
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	-	7.699	(4.759)	6.075	419	(9.434)	-
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	-	15.419	-	6.119	3.120	(24.658)	-
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	-	11.674	-	3.524	(540)	(14.658)	-
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	-	11.561	-	(28)	(893)	(10.640)	-
Outras Controladas	-	562.180	(202.539)	106.008	(23.127)	-	442.522
Total Controladas:		1.448.884	(311.610)	406.848	(15.518)	(84.919)	1.443.685

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

Empresas Controladas	Participação	31/12/2022	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Alienação de participação societária	31/12/2023
Contagem Mall S.A.	35,91%	-	-	(2)	22.000	-	21.998
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,00%	14.806	-	5.787	(1.004)	-	19.589
GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.	35,00%	19.327	(2.100)	1.829	(1.428)	-	17.628
Lago da Pedra Participacoes S/A	10,00%	11.747	(3.645)	3.697	3.282	-	15.081
Canario Engenharia Ltda.	20,00%	18.415	(150)	11.060	(17.748)	-	11.577
Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários S.A. (i)	28,00%	6.948	-	-	-	-	6.948
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	5.261	(159)	1.588	-	-	6.690
SCP - Direcional/Aterpa - Barra	45,00%	3.868	(773)	260	-	-	3.355
Outras coligadas e controladas em conjunto	-	9.297	(3.946)	7.585	1.950	-	14.886
Controladas em Conjunto (na controladora)		89.669	(10.773)	31.804	7.052	-	117.752
Total Controladora		1.538.553	(322.383)	438.652	(8.466)	(84.919)	1.561.437
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	89.669	(10.773)	31.804	7.052	-	117.752
Controladas em Conjunto (em controladas)	-	54.048	(21.721)	21.897	(2.601)	-	51.623
Total Consolidado		143.717	(32.494)	53.701	4.451	-	169.375

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

b) [Abaixo a composição dos saldos das mais relevantes controladas, coligadas e controladas em conjunto em 31 de dezembro 2023:](#)

Balço Patrimonial - 31/12/2023							
Empresas Controladas	Participação	Ativo				Passivo	Resultado
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)
Riva Incorporadora S/A	94,50%	277.536	418.358	131.487	60.392	339.618	164.397
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	45.877	501	-	45.393	(17)
Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	16.391	12.624	2.819	1.000	(52)
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	58.383	47.558	16.317	49.543	19.124	20.957
Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	19.143	52.633	16.311	22.621	32.956	(112)
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	45.688	19.576	30.214	4.519	15.793	14.738
Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	51.960	2.789	8.443	16.346	30.000	(40)
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	24.164	31.272	11.949	21.737	12.215	9.535
Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	35.306	8.923	3.731	18.940	14.701	6.857
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	27.537	42.716	12.492	36.538	11.832	9.391
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	2.677	16.881	101	-	11.608	7.849
Alcobaca Construções E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	20	178.067	149	158.756	19.188	(6)
Agua Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	592	31.126	2.772	10.245	17.258	1.443
Arraial Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	34.064	1.793	9.596	8.227	5.284	12.750
Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	13.669	4.343	17	-	9.847	8.148
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13	17.315	414	-	16.924	(10)
Direcional Feijó Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16	17.735	19	2.301	15.421	10
Santa Margarida Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	13.574	-	-	13.574	-
São Tome Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	32.415	2.642	14.064	7.536	13.228	229
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.033	3.312	1.608	374	10.783	2.580
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.975	43	55	1	12.595	367
Vila Alfenas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	13	17.753	5.104	34	12.656	(28)
Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	38.945	42.288	21.021	47.724	(7.583)	20.071
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	4.051	24.678	14.468	1.983	14.891	(2.613)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.525	11.108	691	1.006	11.865	(929)
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	52.810	15.200	24.359	32.934	1.269	9.448
Outras Controladas	-	2.076.170	3.006.064	1.101.725	2.979.668	632.740	368.101
TOTAL CONTROLADAS		2.821.705	4.090.015	1.440.232	3.484.244	1.334.180	653.064

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

Balço Patrimonial - 31/12/2023							
	Participação	Ativo			Passivo	Resultado	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)
Empresas Coligadas e controladas em conjunto							
Contagem Mall S.A.	35,91%	44.000	11.225	647	20	54.564	(6)
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,00%	54.617	10.388	9.279	15.747	28.169	11.810
Gtis Lx Participações S.A.	35,00%	11.446	37.820	2.350	-	41.690	5.226
Lago Da Pedra Participações S/A	10,00%	92.559	295.769	91.500	146.014	113.848	36.966
Canario Engenharia Ltda.	20,00%	217.238	22.728	112.065	70.017	2.585	55.299
Bom Sucesso Incorporação E Investimentos Imobiliários S.A.	28,00%	207	27.992	3.385	-	24.814	-
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	36.837	4.247	13.666	10.693	12.755	3.970
Scp - Direcional/Aterpa - Barra	45,00%	4.012	4.787	1.344	-	6.877	578
Outras Controladas em conjunto	-	238.147	198.450	114.749	143.153	64.542	114.153
CONTROLADAS EM CONJUNTO		699.063	613.406	348.985	385.644	349.844	227.996

Em 31 de dezembro 2023 e em 31 de dezembro de 2022, 55,17% e 54,84%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado

a) Abaixo a movimentação dos saldos de 2022 e 2023Controladora

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8,33%	(c)	-	-
Custo									
Saldo em 31/12/2021	12.186	144.516	3.568	779	8.122	9.353	52.806	227	231.557
Adições	4	53.943	139	-	1.167	532	2.439	-	58.224
Saldo em 31/12/2022	12.190	198.459	3.707	779	9.289	9.885	55.245	227	289.781
Adições	47	3.736	89	-	1.009	800	-	3	5.684
Baixas	-	-	-	-	-	-	(2.330)	-	(2.330)
Saldo em 31/12/2023	12.237	202.195	3.796	779	10.298	10.685	52.915	230	293.135
Depreciação									
Saldo em 31/12/2021	(11.729)	(116.088)	(2.531)	(753)	(4.952)	(5.251)	(22.022)	(220)	(163.546)
Depreciação do exercício	(138)	(19.437)	(282)	(15)	(1.068)	(843)	(7.208)	(5)	(28.996)
Saldo em 31/12/2022	(11.867)	(135.525)	(2.813)	(768)	(6.020)	(6.094)	(29.230)	(225)	(192.542)
Depreciação do exercício	(119)	(36.057)	(291)	(11)	(1.229)	(999)	(7.342)	-	(46.048)
Baixas	-	-	-	-	-	-	2.296	-	2.296
Saldo em 31/12/2023	(11.986)	(171.582)	(3.104)	(779)	(7.249)	(7.093)	(34.276)	(225)	(236.294)
Valor contábil									
Em 31/12/2022	323	62.934	894	11	3.269	3.791	26.015	2	97.239
Em 31/12/2023	251	30.613	692	-	3.049	3.592	18.639	5	56.841

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

Consolidado

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estande de vendas	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8%		(a)	(c)	-
Custo										
Saldo em 31/12/2021	23.970	148.871	8.629	2.458	14.538	9.903	100.011	54.271	1.260	363.911
Adições	108	63.469	552	-	2.619	659	14.746	2.439	-	84.592
Baixas	-	-	-	-	-	-	(59.718)	-	-	(59.718)
Saldo em 31/12/2022	24.078	212.340	9.181	2.458	17.157	10.562	55.039	56.710	1.260	388.785
Adições	509	8.095	774	-	2.131	1.463	26.973	-	9	39.954
Baixas	(28)	(4.415)	(72)	-	(262)	(51)	(2.750)	(3.198)	-	(10.776)
Saldo em 31/12/2023	24.559	216.020	9.883	2.458	19.026	11.974	79.262	53.512	1.269	417.963
Depreciação										
Saldo em 31/12/2021	(21.600)	(119.601)	(6.156)	(2.419)	(9.392)	(5.313)	(76.117)	(23.016)	(1.222)	(264.836)
Depreciação do exercício	(684)	(19.438)	(612)	(24)	(1.879)	(954)	(12.411)	(7.538)	(12)	(43.552)
Baixas	-	-	-	-	-	-	59.718	-	-	59.718
Saldo em 31/12/2022	(22.284)	(139.039)	(6.768)	(2.443)	(11.271)	(6.267)	(28.810)	(30.554)	(1.234)	(248.670)
Depreciação do período	(596)	(38.001)	(622)	(15)	(2.124)	(1.196)	(12.996)	(7.394)	(21)	(62.965)
Baixas	-	-	6	-	40	3	1.932	3.165	-	5.146
Saldo em 31/12/2023	(22.880)	(177.040)	(7.384)	(2.458)	(13.355)	(7.460)	(39.874)	(34.783)	(1.255)	(306.489)
Valor contábil										
Em 31/12/2022	1.794	73.301	2.413	15	5.886	4.295	26.229	26.156	26	140.115
Em 31/12/2023	1.679	38.980	2.499	0	5.671	4.514	39.388	18.729	14	111.474

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

Notas Explicativas

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 20 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 2023 foi de R\$46.866 (R\$42.698 em 31 de dezembro de 2022). Não ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária.

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

9.1. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.060.315	925.631	1.060.315	925.631
Debêntures (d)	102.694	363.937	102.694	363.937
Financiamento à construção (a)	-	-	182.960	115.006
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	3.486	8.554	4.328	10.249
Total da dívida	1.166.495	1.298.122	1.350.297	1.414.823
Custo de emissão / estruturação				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(26.148)	(23.553)	(26.148)	(23.553)
Debêntures	(1.105)	(1.444)	(1.105)	(1.444)
Total dos custos com emissão / estruturação	(27.253)	(24.997)	(27.253)	(24.997)
Total geral	1.139.242	1.273.125	1.323.044	1.389.826
Circulante	233.709	308.408	234.933	309.722
Não circulante	905.533	964.717	1.088.111	1.080.104

Notas Explicativas

Abaixo a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2023:

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

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

Notas Explicativas

Abaixo a movimentação do em 31 de dezembro de 2022:

	Controladora							
		(+)	(+)	(+/-)	(-)	(-)	(-)	
	31/12/2021	Entradas	Juros e correção do período	Hedge Accounting	Pagamento de amortização do Principal	Pagamento de juros	Baixa por venda de SPE	31/12/2022
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	681.229	300.000	91.992	(15.465)	(81.055)	(51.070)	-	925.631
Debêntures (d)	358.784	-	51.159	-	-	(46.006)	-	363.937
Cedula de Crédito Bancário FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	100.445	-	2.874	-	(100.000)	(3.319)	-	-
	10.800	10.415	1.504	-	(13.112)	(1.053)	-	8.554
Total da dívida	1.151.258	310.415	147.529	(15.465)	(194.167)	(101.448)	-	1.298.122
Custo de emissão / estruturação								
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(12.248)	(15.383)	4.078	-	-	-	-	(23.553)
Debêntures	(1.651)	(235)	442	-	-	-	-	(1.444)
Total dos custos com emissão / estruturação	(13.899)	(15.618)	4.520	-	-	-	-	(24.997)
Total geral	1.137.359	294.797	152.049	(15.465)	(194.167)	(101.448)	-	1.273.125
	Consolidado							
		(+)	(+)	(+/-)	(-)	(-)	(-)	
	31/12/2021	Entradas	Juros e correção do período	Hedge Accounting	Pagamento de amortização do Principal	Pagamento de juros	Baixa por venda de SPE	31/12/2022
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	741.374	300.000	96.630	(15.465)	(141.205)	(55.703)	-	925.631
Debêntures (d)	358.784	-	51.159	-	-	(46.006)	-	363.937
Cedula de Crédito Bancário	100.445	-	2.874	-	(100.000)	(3.319)	-	-
Financiamento à construção (a) FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	42.172	261.489	7.549	-	(189.151)	(7.053)	-	115.006
	12.768	14.657	1.813	-	(17.652)	(1.337)	-	10.249
Total da dívida	1.255.543	576.146	160.025	(15.465)	(448.008)	(113.418)	-	1.414.823
Custo de emissão / estruturação (*)								
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(12.490)	(15.383)	4.320	-	-	-	-	(23.553)
Debêntures	(1.651)	(235)	442	-	-	-	-	(1.444)
Total dos custos com emissão / estruturação	(14.141)	(15.618)	4.762	-	-	-	-	(24.997)
Total geral	1.241.402	560.528	164.787	(15.465)	(448.008)	(113.418)	-	1.389.826

(*) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI e Debêntures. Foi empenhado em todo o ano de 2023 o montante de R\$ 7.706 (R\$15.618 no exercício de 2022), sendo sua maior parte (R\$ 7.544) relacionada a 241ª emissão de CRI da Companhia em novembro de 2023. Houve ainda amortizações no montante de R\$ 5.449 no período (R\$4.762 no exercício de 2022).

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

(a) [Financiamento à construção](#)

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de 36 de 72

Notas Explicativas

construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 9,91% ao ano, com correção pela TR, entre 127% e 137% do CDI e também poupança mais spread entre 4% e 5% ao ano. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

(b) Leasing

Essa modalidade de empréstimos tem por finalidade financiar investimentos em máquinas e equipamentos. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos são, conforme a operação, juros variáveis com margens sobre o CDI de 2,11% a 3,26% ao ano. Estas operações são garantidas pelas próprias máquinas e equipamentos adquiridos com os empréstimos.

(c) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

Notas Explicativas

(d) Debêntures

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

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

Garantias e fianças oferecidas em operações de coligadas

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

Notas Explicativas

Data	Tipo da emissão	Série	Montante envolvido
Coligadas			
dez/23	Notas Comerciais	2ª (Segunda) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	100.000
ago/23	Financiamento à Produção	Contrato - 878771791425 - Sintra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24.592
jul/23	Financiamento à Produção	Contrato - 878771752916 - Sobralia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	16.972
jul/23	Financiamento à Produção	Contrato - 178770246002 - Canario Engenharia Ltda.	59.529
jun/23	Debêntures	3ª (Terceira) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	51.000
abr/23	Financiamento à Produção	Contrato - 178770230421 - Malaquita Empreendimentos Imobiliarios Ltda	23.094
mar/23	Notas Comerciais	1ª (Primeira) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	40.000
jan/23	Financiamento à Produção	Contrato - 878771609471 - Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliarios Ltda	25.000
dez/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771588743 - Sobralia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	13.304
out/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770205653 - Canario Engenharia Ltda.	32.000
ago/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771485346 - Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24.000
mai/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770210273 - Malaquita Empreendimentos Imobiliarios Ltda	44.000
mai/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770176753 - Sintra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24.500
fev/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770154236 - Canario Engenharia Ltda.	29.266
dez/21	Financiamento à Produção	Contrato - 178770149264 - Canario Engenharia Ltda.	65.000
			<u>572.257</u>

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

Análise das cláusulas contratuais restritivas (“covenants financeiros”)

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

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

Patrimônio líquido

< 0,5

Notas Explicativas

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

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

A parcela não circulante dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro 2023 possui os seguintes vencimentos:

Período	31/12/2023	
	Controladora	Consolidado
2025	128.858	136.843
2026	112.848	167.111
2027	62.976	137.012
A partir de 2028	600.851	647.145
	<u>905.533</u>	<u>1.088.111</u>

9.2. Financiamentos por arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 4 anos, e o de veículos possui prazo de 1 ano. Os principais arrendamentos da Companhia são: a) o prédio onde ela estabelece sua sede; b) imóveis para as sedes regionais e; c) os veículos que compõem sua frota.

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

Abaixo a composição do arrendamento:

	31/12/2023	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2022	30.415	31.145
Pagamentos de principal	(8.210)	(8.275)
Baixas	(2.033)	(2.639)
Pagamento de juros	(772)	(772)
AVP (Juros apropriado)	1.605	1.645
Saldo em 31/12/2023	<u>21.005</u>	<u>21.104</u>
Curto Prazo	7.397	7.456
Longo Prazo	13.608	13.648
	31/12/2022	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2021	34.324	35.217
Adições	2.439	2.439
Pagamentos de principal	(7.506)	(7.718)
Pagamento de juros	(772)	(772)
AVP (Juros apropriados)	1.930	1.979
Saldo em 31/12/2022	<u>30.415</u>	<u>31.145</u>

Notas Explicativas

Curto Prazo	10.687	11.324
Longo Prazo	19.728	19.821

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

	31/12/2023	
	Controladora	Consolidado
Vencimento até 1 ano	7.397	7.456
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.513	6.555
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.113	6.112
Vencimento acima de 3 anos	982	981
	21.005	21.104

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

Consolidado	Contraprestação (sem inflação futura)	Contraprestação (com inflação futura)	Inflação não incorporada nas contratações
1º ano	7.456	7.761	305
2º ano	6.554	6.837	283
3º ano	6.112	6.389	277
4º ano	982	1.028	46
	21.104	22.015	911

Notas Explicativas

10. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fornecedores de insumos de obra	1.100	513	108.744	106.414
Fornecedores de Marketing e Propaganda	211	159	7.199	6.100
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	9.884	7.718	13.694	9.226
Outros fornecedores	1.028	2.247	9.898	10.425
Total geral	12.223	10.637	139.535	132.165
Fornecedores	12.114	10.637	131.656	121.945
Fornecedores Convênio – Risco sacado (a)	109	-	7.879	10.220
Total geral	12.223	10.637	139.535	132.165
Circulante	12.039	10.446	129.531	122.694
Não circulante	184	191	10.004	9.471

(a) A Companhia mantém convênios firmados com bancos parceiros com o intuito dar folego de caixa para o fornecedor via antecipação de recebíveis, caso seja necessário. Caso os fornecedores optem pela antecipação, os direitos de recebimentos sobre os títulos antecipados passam a ser do banco, que passa a ser o credor da operação e a Companhia efetua a liquidação do título na mesma data originalmente acordada com seu fornecedor. O banco paga uma comissão pela intermediação e confirmação dos títulos a pagar, entretanto a Companhia optou por converter essa comissão em alongamento no prazo de pagamento. Em dezembro de 2023, o prazo médio de alongamento dos fornecedores foi de 19 dias (31 dias em dezembro de 2022).

11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Salários e retiradas a pagar	3.440	3.254	7.419	7.309
Encargos trabalhistas e previdenciários	2.384	2.374	7.045	6.386
Provisões trabalhistas	13.409	11.528	27.903	23.374
Outros	2.325	1.679	3.044	2.164
	21.558	18.835	45.411	39.233

12. Obrigações tributárias

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

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Impostos correntes				
PIS	82	133	146	218
COFINS	465	775	767	1.168
Regime especial de tributação	-	-	6.862	6.533
IRPJ	-	-	1.600	1.305
CSLL	17	-	735	618
Outros	629	567	5.751	5.313
	1.193	1.475	15.861	15.155
Impostos diferidos				
PIS	8	8	3.883	2.669
COFINS	39	39	17.948	12.278
AVP	-	-	(1.588)	(1.299)
IRPJ	28	28	13.181	9.052
CSLL	14	15	6.924	4.741
Outros	-	-	(1.441)	(1.169)
	89	90	38.907	26.272
	1.282	1.565	54.768	41.427
Circulante	1.282	1.565	36.179	28.690
Não circulante	-	-	18.589	12.737

13. Credores por imóveis compromissados

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

	Controladora	Consolidado
31/12/2022	169.637	2.501.846
(+) Aquisições	23.000	686.475
(-) Pagamentos	-	(223.118)
(+/-) Revisões	-	43.320
(-) Transferência para SPEs	(192.637)	-
(-) Cancelamento de contrato	-	(181.380)
(-) Venda de SPE	-	(12.226)
31/12/2023	-	2.814.917

Notas Explicativas

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
31/12/2021	70.877	2.122.997
(+) Aquisições	195.220	629.349
(-) Pagamentos	-	(226.341)
(+/-) Revisões	-	31.926
(-) Transferência para SPEs	(96.460)	-
(-) Cancelamento de contrato	-	(56.085)
	<hr/>	<hr/>
31/12/2022	169.637	2.501.846

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Circulante	-	-	146.827	113.361
Não Circulante	-	169.637	2.668.090	2.388.485

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	146.827	113.361
Entre 1 e 2 anos	1.181.116	91.838
Entre 2 e 3 anos	547.797	69.728
Entre 3 e 4 anos	283.423	10.400
Após 4 anos	655.754	2.216.519
	<hr/>	<hr/>
	2.814.917	2.501.846

14. Adiantamento de clientes

<u>Controladora</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>(+) Aquisições/ recebimentos</u>	<u>(-) Amortizações</u>	<u>(-) Baixa</u>	<u>31/12/2023</u>
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	380	-	-	(380)	-
Total adiantamentos	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Circulante	-				-
Não circulante	380				-

Notas Explicativas

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

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

Consolidado	31/12/2021	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(+/-) Revisões	(-) Baixas/ cancelamentos/ venda SPE	31/12/2022
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	377.060	79.263	(28.781)	(3.104)	(6.806)	417.632
Adiantamento por recebimento (ii)	12.989	27.043	(22.010)	-	(8.199)	9.823
Total adiantamentos	390.049	106.306	(50.791)	(3.104)	(15.005)	427.455
Circulante	14.705					28.540
Não circulante	375.344					398.915

(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

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Débitos com clientes (a)	71.968	16.824	51.049	21.653
Débitos com parceiros (b)	-	-	11.081	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (c)	28	2.439	76.299	89.182
Passivo a descoberto (d)	24.374	13.782	-	-
Dividendos a pagar	-	-	3.241	1.093
Derivativos a pagar	-	8.430	-	8.430
Crédito de Cessão de Recebíveis (e)	113.762	-	27.781	-
Outros	3.396	7.178	20.702	34.913
Total	213.528	48.653	190.153	182.191
Circulante	213.500	46.625	120.996	84.799
Não circulante	28	2.028	69.157	97.392

- a) Refere-se a débitos de ITBI e Registro de unidades vendidas a pagar. A Companhia negocia as taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas para o Cliente e fica responsável por pagar essas taxas. Em alguns casos, algumas SPE's pagam as taxas e são posteriormente reembolsadas pela Companhia. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo junto a SPE's (partes relacionadas) era de R\$21.154 (não havia valores em 2022).
- b) Em 20 de abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em quatro terrenos localizados no Distrito Federal, em troca de R\$44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração. Em dezembro 2012, foi viabilizado o projeto de um dos terrenos envolvidos, sendo que o montante de R\$10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído. Em abril de 2014 foi capitalizado R\$7.000 na SPE Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela construção e vendas do segundo empreendimento a ser construído. A primeira etapa do projeto foi lançada em agosto de 2023, e em outubro foi capitalizado R\$15.839.
- c) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar pela aquisição de participação societária em empresas em que a Companhia mantém investimentos. Abaixo demonstramos a movimentação do saldo:

Objeto	Data da operação	%	Negociado	31/12/2022	Aquisição de quotas		Pagamentos		Correção		31/12/2023
					(+)	(-)	(+)	(-)			
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá Santa Margarida, Sódalita, São Primiano, Petiolare	01/10/2008	30,00%		28	-	-	-	-	-	-	28
Novo Hamburgo Empreend. Imob. Ltda - SCP Castelão Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11/03/2014	100,00%		2.000	-	-	-	(2.000)	-	-	-
	21/11/2022	40,00%		411	-	(411)	-	-	-	-	-
	31/12/2023	10,00%		-	1.823	(1.823)	-	-	-	-	-
Total Controladora				2.439	1.823	(2.234)	-	(2.000)	-	-	28
Circulante				2.411							-
Não circulante				28							28

Notas Explicativas

Objeto	Data da operação	% Negociado						
			31/12/2022	(+) Aquisição de quotas	(-) Pagamentos	(+) Correção	(-) Baixa	31/12/2023
Jardim Santo Antonio Incorporação Imobiliária SPE Ltda. (i)	15/06/2021	83,33%	1.226	-	(1.226)	-	-	-
Jardim Bela Vista Incorporação Imobiliária SPE Ltda (i)	15/06/2021	83,33%	5.109	-	-	-	(5.109)	-
BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda. (ii)	05/05/2021	100,00%	74.298	-	(8.632)	3.130	-	68.796
Diorama Empreendimentos Imobiliário Ltda. (iii)	27/07/2022	100,00%	4.550	-	-	-	-	4.550
Ática Desenvolvimento Imobiliário Ltda	14/09/2022	75,00%	1	-	(1)	-	-	-
QRTZ26 Incorporações de Imóveis SPE Ltda (iv)	22/12/2022	60,00%	1.970	-	(1.970)	-	-	-
Japaraíba Empreendimentos Imobiliário Ltda (vi)	19/12/2023	43,74%	-	2.886	(735)	-	-	2.151
Itatiaia Participações Ltda (vi)	19/12/2023	7,98%	-	1.239	(465)	-	-	774
Total Controladas			87.154	4.125	(13.029)	3.130	(5.109)	76.271
Eliminação de aquisições <i>intercompany</i>			(411)	(1.823)	2.234	-	-	-
Total Consolidado			89.182	4.125	(13.029)	3.130	(7.109)	76.299
Circulante			12.162					17.303
Não Circulante			77.020					58.996

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
<i>Aging list:</i>				
Até 1 ano	-	2.411	17.303	12.162
Entre 1 e 2 anos	28	28	9.856	8.582
Entre 2 e 3 anos	-	-	9.828	8.554
Entre 3 e 4 anos	-	-	9.828	8.554
Após 4 anos	-	-	29.484	51.330
	28	2.439	76.299	89.182

- (i) Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Santo Antonio Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$4.607, quitado em 25 de janeiro de 2023. Na mesma data, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Bela Vista Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$5.109, mas retirou-se da sociedade em 05 de outubro de 2023.
- (ii) Em 05 de maio de 2021, a Riva adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 31 de dezembro era de R\$68.796.
- (iii) Em 27 de julho de 2022, a Riva adquiriu 100% das quotas da Diorama Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$4.550, sendo esse o saldo em 31 de dezembro 2023.
- (iv) Em 22 de dezembro de 2022, a Riva adquiriu 60% das quotas da empresa QRTZ26 Incorporações de Imóveis Ltda pelo valor de R\$1.971, quitado em 05 de janeiro de 2023.
- (v) Em junho de 2023, a Direcional adquiriu 10% das quotas da Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$1.823, quitado em 07 de novembro de 2023.
- (vi) Em 19 de dezembro de 2023, a Riva adquiriu 43,74% das quotas da Japaraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda por R\$2.886, sendo o saldo a pagar em 31 de dezembro de 2023 de R\$2.151. Na mesma data, adquiriu 7,98% da Itatiaia Participações Ltda pelo valor de R\$1.239, com saldo a pagar de R\$774 em dezembro de 2023.
- d) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

	Controladora	
	2023	2022
Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.259	-

Notas Explicativas

Direcional Barreirinhas Empreend. Imob. Ltda	2.782	-
Spe Jardim Amaralina	1.438	968
Scp Parque Carioca	1.410	-
Jonasa Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.324	1.036
Anapu Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.018	786
Direcional Tsc Jatuarana Emp. Imobil. Ltda	999	337
Scp Direcional/Acr Maura Valadares	980	980
Genebra Empreendimentos Imobiliários Ltda	807	-
Spe Direcional Ambar Empreendimentos Ltda	691	910
Santa Gisela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	688	492
Direcional Tsc Jamari Emp. Imobil. Ltda	578	190
Direcional Riachos Empreendimentos Imob. Ltda	556	398
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	511	178
Scp Viver Melhor Marituba	488	73
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	477	-
Scp Parque Paranoá	465	-
Ibero Stella Empreendimentos Imobiliarios Ltda	407	61
Direcional Tsc Rio Madeira Emp. Imobil. Ltda	399	275
Outras empresas	5.097	7.098
	<u>24.374</u>	<u>13.782</u>

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

Notas Explicativas

15.1. Passivo de Cessão

Abaixo a movimentação do saldo em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022:

Consolidado	31/12/2021	(+) Cessão de Recebíveis	Pagamentos / (-) Devoluções	(+) Despesas com cessão	(-) baixas/ venda SPE	31/12/2022
Cessão de recebíveis	-	92.662	(4.813)	471	-	88.320
Consolidado	31/12/2022	(+) Cessão de Recebíveis	Pagamentos / (-) Devoluções	(+) Despesas com cessão	(-) baixas/ venda SPE	31/12/2023
Cessão de recebíveis	88.320	135.218	(29.937)	2.582	(8.997)	187.186
			Controladora			Consolidado
			2023	2022	2023	2022
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira			-	-	187.186	88.320
Circulante			-	-	58.926	13.826
Não circulante			-	-	128.260	74.494

A Companhia e suas controladas realizaram Cessão de Recebíveis Imobiliários, conforme descrito na nota 4, para a qual não realizou o desreconhecimento do contas a receber por ainda participar dos riscos envolvidos na operação. Consequentemente foi registrado um passivo de cessão.

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

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

Notas Explicativas

16. Provisões

16.1. Provisão para garantia

	Controladora	Consolidado
Saldo 31/12/2021	2.258	40.194
(+) Provisões	1.802	17.214
(-) Reversões/baixas	(414)	(1.288)
(-) Pagamentos	(2.413)	(13.841)
Saldo 31/12/2022	1.233	42.279
(+) Provisões	2.641	19.960
(-) Reversões	(355)	(825)
(-) Baixas por venda de SPE's	-	(1.606)
(-) Pagamentos	(2.744)	(19.246)
Saldo 31/12/2023	775	40.562

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Circulante	775	1.233	24.259	28.392
Não circulante	-	-	16.303	13.887
	775	1.233	40.562	42.279

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

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação em 0,83% e para as obras de serviços em 0,97% em dezembro de 2023 (1,07% e 0,97% em 31 de dezembro de 2022, respectivamente).

Notas Explicativas

16.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

	Controladora			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-	1.771	2.284	4.055
Provisões	316	28	5.410	5.754
Reversões	-	(159)	(1.542)	(1.701)
Pagamentos	-	(1.212)	(3.132)	(4.344)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	316	428	3.020	3.764
Provisões	-	994	9.359	10.353
Reversões	(286)	(191)	(2.372)	(2.849)
Pagamentos	-	(574)	(87)	(661)
Saldo em 31 de dezembro 2023	30	657	9.920	10.607
	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	102	7.508	16.398	24.008
Provisões	316	7.797	20.036	28.149
Reversões	(87)	(3.700)	(6.472)	(10.259)
Pagamentos	-	(4.952)	(10.748)	(15.700)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	331	6.653	19.214	26.198
Provisões	-	9.639	30.283	39.922
Reversões	(296)	(4.966)	(9.195)	(14.457)
Pagamentos	-	(8.243)	(15.763)	(24.006)
Saldo em 31 de dezembro 2023	35	3.083	24.539	27.657

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. No entanto, é fundamental ressaltar que esses casos ainda estão em fase de análise do acervo probatório e teses jurídicas, o que os mantém sob a classificação de perdas possíveis. Devido à natureza dinâmica do sistema judiciário, não podemos determinar um cronograma definitivo para a resolução dessas demandas, pois isso está sujeito à velocidade e às decisões do poder judiciário. Em 31 de dezembro 2023, os valores consolidados são: trabalhista R\$32.495 (referem-se principalmente a ações de funcionários de empreiteiros pleiteando responsabilidade solidária da Companhia), tributário R\$19.732 (questionamento de ISS para liberação do habite-se e cobrança indevida de IPTU retroativo) e cível R\$365.067 (referem-se principalmente a ações de vício construtivo em empreendimentos do PMCMV – Faixa1 e atrasos na entrega de empreendimentos). Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

Notas Explicativas

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

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

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

Em abril de 2023, a operação foi encerrada e, em reunião do Conselho de Administração da Companhia, foi aprovada uma nova contratação de operação de derivativos, nos mesmos moldes da anterior, isto é, celebrada com instituição financeira de primeira linha, com duração máxima de 18 (dezoito) meses e envolvendo a quantidade de 4.000.000 de ações.

Em 28 de junho de 2023, o Conselho de Administração aprovou o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, passando de R\$ 752.982 para R\$ 1.181.857, um aumento, portanto, no montante de R\$ 428.875, mediante a emissão de 23.500.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal da Companhia, em decorrência de oferta pública de distribuição primária de ações. Dessa maneira, o capital social da Companhia passa a ser dividido em 173.500.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, resultando em 172.693.506 ações em circulação e 806.494 ações em tesouraria. A integralização das ações ocorreu em 04 de julho de 2023 através da liquidação da oferta pública. Os gastos com emissões de ações envolvendo esta operação totalizaram o montante de R\$ 21.994.

O capital autorizado na data da divulgação destas demonstrações financeiras é de R\$1.200.000.

17.2. Ações em tesouraria

Durante o período encerrado em 31 de dezembro 2023, foram cedidas 208.314 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanescendo um saldo de 1.680.022 ações do Programa.

Notas Explicativas

	Quantidade de ações	Ações em tesouraria	Total
31 de dezembro de 2021	149.196.408	803.592	150.000.000
Ações em tesouraria alienadas/cedidas	337.784	(337.784)	-
Recuperação de ações	(549.000)	549.000	-
31 de dezembro 2022	148.985.192	1.014.808	150.000.000
Ações em tesouraria alienadas/cedidas	208.314	(208.314)	-
Recuperação de ações	-	-	-
Subscrição de ações	23.500.000	-	23.500.000
31 de dezembro 2023	172.693.506	806.494	173.500.000

17.3. Reservas de capital

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

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

17.4. Reserva de lucro

17.4.1. Reserva legal

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

17.4.2. Reserva de retenção de lucros

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

17.4.3. Distribuição de dividendos

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

Notas Explicativas

	2023	2022
Lucro líquido do exercício	331.560	190.020
Constituição da reserva legal (5%)	(16.578)	(9.501)
Base de cálculo dos dividendos	314.982	180.519
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	(78.746)	(45.130)
Dividendo adicional proposto pago ou a pagar	(2.416)	(129.121)
Total de dividendos	(81.162)	(174.251)
Porcentagem sobre o lucro líquido do exercício	24%	92%

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

Em 29 de novembro de 2023, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intermediários, equivalente à quantia de R\$0,47 (quarenta e sete centavos de reais) por ação, o que totaliza o montante de R\$81.162 para o qual foi realizado o pagamento em 03 de janeiro de 2024.

17.5. Lucro por ação

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

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do período	331.560	190.020
Média ponderada do número de ações	161.044.999	149.092.079
Lucro líquido básico por ação - R\$	2,06	1,27
Efeito diluidor das opções de compra de ações	2.059.031	652.726
Média ponderada do número de ações (diluída)	163.128.354	149.744.805
Lucro líquido diluído por ação - R\$	2,03	1,27

17.6. Participações de não controladores

No exercício findo em 31 de dezembro 2023, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$469 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$55.317, além disso foram pagos R\$57.381 referente a Dividendos aos não controladores.

Notas Explicativas

Até dezembro de 2023, houve aquisições de participações junto aos acionistas não controladores, que resultaram em um aumento de R\$120 no patrimônio líquido da controladora.

18. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita bruta de vendas	-	-	2.368.116	2.205.211
Receita bruta de serviços	25.919	31.881	71.903	71.390
Receita bruta total	25.919	31.881	2.440.019	2.276.601
Ajuste a valor presente	-	-	(10.926)	(17.683)
Impostos incidentes sobre vendas	(3.675)	(9.335)	(58.087)	(60.604)
Vendas canceladas	(14)	(1.663)	(15.823)	(35.698)
Receita operacional líquida	22.230	20.883	2.355.183	2.162.616

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 Minha Casa Minha Vida (MCMV) para unidades de até R\$100 mil.

A Companhia reconheceu também, como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção, o montante de R\$31.500 em 31 de dezembro 2023 (R\$28.781 em 31 de dezembro de 2022) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

a) Resultado a apropriar

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

Notas Explicativas

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	1.707.761
Empreendimentos em Construção	
a) Receita de Vendas Contratadas	4.495.753
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	2.787.992
Receitas de Vendas Apropriadas	2.901.183
Distratos - Receitas estornadas	(113.191)
II) Receitas de Indenizações por distratos	1.734
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	981.423
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.706.144
b) Custo de Construção Incorrido	1.724.721
Encargos Financeiros Apropriados	46.941
c) Distratos - Custo de Construção	(66.119)
Distratos - Encargos Financeiros	(1.234)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%)	63,73%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	1.966.724
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.817.235
b) Custo de Construção Incorrido	850.511
Encargos Financeiros Apropriados	13.938
Unidades Vendidas	18.006

b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	31/12/2023		31/12/202	
	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas
Controladora				
Serviços	22.230	(8.497)	20.883	(14.109)
Incorporação - imóveis concluídos	-	-	-	-
Total Controladora	22.230	(8.497)	20.883	(14.109)
Controladas				
Serviços	38.947	(29.692)	33.683	(29.505)
Terreno	548	-	2.402	(2.910)
Incorporação – imóveis concluídos	333.204	(242.663)	518.635	(319.387)
Incorporação – imóveis em construção	1.960.254	(1.269.356)	1.587.013	(1.062.980)
Total Controladas	2.332.953	(1.541.711)	2.141.733	(1.414.782)
Total Consolidado	2.355.183	(1.550.208)	2.162.616	(1.428.891)

Notas Explicativas

19. Custos, despesas e outras receitas e despesas operacionais

19.1. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(1.069)	(3.537)	(1.207.079)	(1.150.190)
Despesas com pessoal	(103.955)	(87.327)	(330.063)	(296.237)
Juros capitalizados ao estoque	-	-	(51.227)	(36.391)
Depreciação e amortização	(23.749)	(22.287)	(60.555)	(53.425)
Serviços de terceiros	(11.955)	(7.892)	(28.796)	(19.785)
Energia elétrica, água e telefone	(2.381)	(2.249)	(5.437)	(5.493)
Despesas gerais com vendas	(3.901)	(3.183)	(72.914)	(68.729)
Comissão de vendas	-	-	(111.127)	(114.129)
Provisão para plano de opções de ações	(6.038)	(2.914)	(6.038)	(2.914)
Provisão para garantia de obra	(2.641)	-	(19.960)	-
Provisão para PLR	(10.721)	(9.999)	(10.821)	(11.042)
Outras despesas	(12.408)	(10.336)	(23.143)	(25.269)
	<u>(178.818)</u>	<u>(149.724)</u>	<u>(1.927.160)</u>	<u>(1.783.604)</u>
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(1.636)	(1.280)	(1.513.656)	(1.386.557)
Custos de serviços prestados	(6.861)	(12.829)	(36.552)	(42.334)
Despesas comerciais	(10.806)	(7.479)	(202.242)	(203.082)
Despesas gerais e administrativas	(159.515)	(128.136)	(174.710)	(151.631)
	<u>(178.818)</u>	<u>(149.724)</u>	<u>(1.927.160)</u>	<u>(1.783.604)</u>

19.2. Outras receitas e (despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) Operacionais	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas de projetos descontinuados e encerrados	(1.262)	(804)	(11.450)	(13.498)
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	(13.534)	(22.885)	(20.161)	(25.905)
Provisão para perdas - Contas a receber	-	-	(7.693)	-
Provisão para perdas - Demais Créditos	(8.795)	-	(14.817)	(8.165)
Amortização de mais valia	(1.773)	(1.443)	(4.809)	(4.582)
Resultado com alienação de participação societária	55.688	73.314	51.695	88.174
Contingências e despesas jurídicas	(5.307)	(1.576)	(32.793)	(23.150)
Obrigações Societárias com Sócios e Parceiros	1.954	(1.058)	(8.743)	(7.348)
Reversão de provisão para garantia de obra	355	-	825	-
Baixa - Arrendamentos IFRS16	1.999	-	2.606	-
Outros	(3.682)	(14.860)	(13.649)	(30.883)
Total	<u>25.643</u>	<u>30.688</u>	<u>(58.989)</u>	<u>(25.357)</u>

Notas Explicativas

20. Resultado financeiro

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

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Rendimento de aplicações financeiras	106.995	77.876	126.281	94.890
Ganho <i>hedge accounting</i>	30.197	44.179	30.197	44.179
Atualização monetária e juros contratuais	42.330	2.744	50.212	6.202
Receita com derivativos	95.461	50.218	95.461	50.218
Descontos obtidos	-	-	18	-
	274.983	175.017	302.169	195.489
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(124.401)	(143.845)	(129.053)	(151.378)
Despesas bancárias	(947)	(1.231)	(7.872)	(8.234)
Despesa com venda de carteira de crédito	-	-	(9.159)	(4.086)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(54.675)	(28.714)	(54.675)	(28.714)
Juros sobre arrendamento	(3.414)	(2.809)	(3.548)	(2.964)
Despesas com derivativos	(66.565)	(73.991)	(66.565)	(73.991)
Descontos concedidos	(1.116)	-	(17.173)	-
	(251.118)	(250.590)	(288.045)	(269.367)
Resultado financeiro, líquido	23.865	(75.573)	14.124	(73.878)

Notas Explicativas

21. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro antes do IRPJ e CSLL	331.572	190.036	436.859	301.535
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	112.734	64.612	148.532	102.522
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	38.856	82.917	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(438.652)	(382.586)	-	-
Base de tributação	(68.224)	(90.809)	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	36	-	29.498	19.848
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	12	-	9.328	6.700
Despesa com imposto diferido	-	-	701	48
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	-	3.131	2.533	4.424
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	-	-	9	7
Despesa com imposto diferido	-	16	2	14
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	2.080.270	2.035.217
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	34.925	35.336
Despesa com imposto diferido	-	-	5.017	3.741
Despesa com IRPJ e CSLL do período	12	16	49.982	45.846
Alíquota efetiva	0,00%	0,01%	11,44%	15,20%

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

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

Notas Explicativas

22. Instrumentos financeiros

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

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

Risco de taxas de juros

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

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

Risco de liquidez

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

	Consolidado				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de dezembro 2023					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	288.003	211.681	233.640	950.832	1.684.156
Fornecedores (Nota 10)	121.652	10.004	-	-	131.656
Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 10)	7.879	-	-	-	7.879
Arrendamentos (Nota 9.2)	7.618	7.134	7.089	1.181	23.022
Partes relacionadas (Nota 6.1)	87.822	-	-	-	87.822
Credores por imóveis compromissados (Nota 13)	146.827	1.181.116	547.797	939.177	2.814.917
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	56.630	-	-	-	56.630

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

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

Risco de crédito

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

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

Notas Explicativas

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

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Ativos financeiros					
Custo amortizado		162.758	23.637	1.165.969	696.137
Contas a receber	4.1	11.311	13.797	985.981	678.185
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	501	501	7.630	7630
Créditos junto a Clientes	4.3	141.516	-	160.563	-
Outras contas a receber	-	9.430	9.339	11.795	10.322
Valor justo pelo resultado (*)		1.070.469	872.134	1.395.122	1.204.829
Caixa e bancos	3.1	1.350	1.384	156.295	161.298
Equivalente de caixa	3.1	442.010	451.711	447.683	571.826
Aplicações financeiras	3.2	559.158	401.582	693.193	454.248
Derivativos a receber	4.3	67.951	17.457	67.951	17.457
Total dos ativos financeiros		1.233.227	895.771	2.561.091	1.900.966
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.471.239	1.376.577	2.011.623	1.852.240
Adiantamento por recebimento	14	-	-	56.630	9.823
Empréstimos e financiamentos	9	1.166.495	1.298.122	1.350.297	1.414.823
Fornecedores e Risco Sacado	10	12.223	10.637	139.535	132.165
Partes relacionadas	6.1	78.993	27.595	87.822	33.348
Outras contas a pagar	15	213.528	40.223	190.153	173.761
Passivo de cessão	15.1	-	-	187.186	88.320
Valor justo por meio de resultado		-	178.067	2.814.917	2.510.276
Credores por imóveis compromissados	13	-	169.637	2.814.917	2.501.846
Derivativos a pagar	15	-	8.430	-	8.430
Passivos financeiros		1.471.239	1.554.644	4.826.540	4.362.516

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

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

	Controladora			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	162.758	162.758	-	1.165.969	1.165.969	-
Contas a receber	11.311	11.311	-	985.981	985.981	-
Contas a receber por alienação de investimentos	501	501	-	7.630	7.630	-
Outras contas a receber	141.516	141.516	-	160.563	160.563	-
	9.430	9.430	-	11.795	11.795	-
Valor justo por meio de resultado	1.070.469	1.070.469	-	1.395.122	1.395.122	-
Caixa e bancos	1.350	1.350	-	156.295	156.295	-
Equivalente de caixa	442.010	442.010	-	447.683	447.683	-
Aplicações financeiras	559.158	559.158	-	693.193	693.193	-
Derivativos a receber	67.951	67.951	-	67.951	67.951	-
Total dos ativos financeiros	1.233.227	1.233.227	-	2.561.091	2.561.091	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.471.239	1.450.461	20.778	2.011.623	1.990.912	20.711
Adiantamento por recebimento	-	-	-	56.630	56.630	-

Notas Explicativas

Empréstimos e financiamentos	1.166.495	1.145.717	20.778	1.350.297	1.329.586	20.711
Fornecedores	12.223	12.223	-	139.535	139.535	-
Partes relacionadas	78.993	78.993	-	87.822	87.822	-
Outras contas a pagar	213.528	213.528	-	190.153	190.153	-
Passivo de cessão	-	-	-	187.186	187.186	-
Valor justo por meio de resultado	-	-	-	2.814.917	2.814.917	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	2.814.917	2.814.917	-
Derivativos a pagar	-	-	-	-	-	-
Passivos financeiros	1.471.239	1.450.461	20.778	4.826.540	4.802.588	20.711

Notas Explicativas

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

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

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

SWAP de valor Justo com Hedge	Valor Nocial	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Empréstimos e Financiamentos: Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	200.000	IPCA	223.760	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA	223.760	23.760
	Ponta Passiva	CDI -1,45%	(200.991)	(991)
Posição líquida SWAP			22.769	22.769
(+/-) Hedge accounting de valor justo			14.636	14.636

SWAP de valor Justo com Hedge	Valor Nocial	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Empréstimos e Financiamentos: Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	229.554	IPCA + 4,8444%	85.042	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA + 4,8444%	85.042	(144.512)
	Ponta Passiva	CDI + 1,4522%	(77.280)	152.274
Posição líquida SWAP			7.762	7.762
(+/-) Hedge accounting de valor justo			582	582

Notas Explicativas

SWAP de valor Justo com Hedge	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Empréstimos e Financiamentos: Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	300.000	IPCA+6,4899%	322.332	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA+6,4899%	322.332	22.332
	Ponta Passiva	CDI + 1,22%	(301.313)	(1.313)
Posição Líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			21.019 (6.987)	21.019 (6.987)
SWAP de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Ações DIRR3	22.787	DIRR3+Proventos	30.478	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	30.478	7.691
	Ponta Passiva	CDI + 0,50%	(25.011)	(2.224)
Posição Líquida SWAP			5.467	5.467
SWAP de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Ações DIRR3	22.787	DIRR3+Proventos	30.478	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	30.478	7.691
	Ponta Passiva	CDI + 0,50%	(25.011)	(2.224)
Posição Líquida SWAP			5.467	5.467
SWAP de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Ações DIRR3	22.787	DIRR3+Proventos	30.478	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	30.478	7.691
	Ponta Passiva	CDI + 0,50%	(25.011)	(2.224)
Posição Líquida SWAP			5.467	5.467

Notas Explicativas

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

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor notional	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP (b)	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	223.760	200.991	22.769	14.636
SWAP (b)	dez/21	IPCA+4,00% / CDI - 0,8900%	dez/24	229.554	85.042	77.280	7.762	582
SWAP (b)	jul/22	IPCA+6,4899% / CDI + 1,22%	jun/32	300.000	322.332	301.313	21.019	(6.987)
SWAP (a)	abr/23	DIRR3+Proventos / CDI + 0,50%	set/24	22.787	30.478	25.011	5.467	-
SWAP (a)	abr/23	DIRR3+Proventos / CDI + 0,50%	set/24	22.787	30.478	25.011	5.467	-
SWAP (a)	abr/23	DIRR3+Proventos / CDI + 0,50%	set/24	22.787	30.478	25.011	5.467	-

(a) Derivativos não designados como instrumentos de hedge: Em 14 abril de 2023 a companhia contratou um *SWAP*, onde se comprometeu a pagar CDI +0,50% a.a. em troca da variação do preço de suas ações acrescido dos proventos eventualmente pagos no período de vigência do *SWAP*.

(b) Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo: Em 31 de dezembro 2023, a Companhia mantém contrato de *SWAP* de taxa de juros com o valor notional de R\$200.000, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+4,8444% a.a. e pague uma taxa de CDI+1,4522% a.a. sobre o valor Notional, com o valor notional de R\$229.554, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+4,0000% a.a. e pague uma taxa de CDI-0,8900% a.a. sobre o valor Notional e, com o valor notional de R\$300.000, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+6,4899% a.a. e pague uma taxa de CDI+1,2200% a.a. sobre o valor Notional.

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

Análise de sensibilidade

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

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

Notas Explicativas

Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais)	Saldo Líquido em 31/12/2023	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(166.439)	(1.363)	(2.044)	(2.726)	(3.407)	(4.088)
CDI	773.942	45.082	67.623	90.164	112.705	135.246
IPCA	(1.073.750)	(24.804)	(37.205)	(49.607)	(62.009)	(74.411)
POUP	(16.521)	(510)	(765)	(1.019)	(1.274)	(1.529)
INCC	(1.393.659)	(24.319)	(36.479)	(48.639)	(60.798)	(72.958)
Total	(1.876.427)					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,82%	1,23%	1,64%	2,05%	2,46%
CDI	5,83%	8,74%	11,65%	14,56%	17,48%
IPCA	2,31%	3,47%	4,62%	5,78%	6,93%
POUP	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%
INCC	1,75%	2,62%	3,49%	4,36%	5,24%

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.

Gestão do capital social

O risco de gestão do capital advém da escolha da Companhia em adotar uma estrutura de financiamentos para suas operações. A Companhia administra sua estrutura de capital, a qual consiste em uma relação entre a dívida financeira e o capital próprio (patrimônio líquido, lucros acumulados e reservas de lucros), baseada em políticas internas e *benchmarks*. Os indicadores chave relacionados a esse objetivo são: WACC

Notas Explicativas

(Custo Médio Ponderado do Capital), Dívida Líquida/EBITDA e Dívida Líquida/Patrimônio Líquido. A Dívida Total é formada pelos Empréstimos e Financiamentos (Nota Explicativa nº 9). A Companhia pode alterar sua estrutura de capital, conforme condições econômico-financeiras, visando aperfeiçoar sua alavancagem financeira e sua gestão de dívida.

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

	Consolidado	
	2023	2022
Empréstimos e financiamentos	1.323.044	1.389.826
(-) Caixa e equivalente de caixa	(633.978)	(733.124)
(-) Aplicações financeiras	(693.193)	(454.248)
(-) Derivativos	(67.951)	(9.027)
Dívida Líquida	(72.078)	193.427
Patrimônio Líquido	2.110.586	1.449.695
Dívida Líquida sobre o patrimônio líquido	(3,41%)	13,34%

Transações com sócios:

	Consolidado	
	2023	2022
Pagamento de dividendos	104.287	69.964
Recompra de ações	-	5.540
Emissão de ações	(408.109)	

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativa nº 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 31 de dezembro 2023 no montante de R\$18.111 (31 de dezembro de 2022 - R\$17.367) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

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

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching")

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

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

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

Notas Explicativas

outorgará aos beneficiários duas ações ordinárias da Companhia. Já no âmbito do Programa 2, a Companhia outorgará aos beneficiários cinco ações ordinárias da Companhia, sendo que a entrega será realizada em lotes de 25% do total de ações ao longo de quatro anos. Para que o Beneficiário faça jus ao recebimento das ações de incentivo ao final de cada Período de Carência ele não poderá ter alienado ou transferido, total ou parcialmente, as ações detidas no âmbito do Programa.

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

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

Notas Explicativas

Programa	Ano de Outorga	Prazo para Transferência das Ações	Ações Outorgadas (a)	Outorgas Ativadas	Outorgas Não Ativadas (b)	Outorgas Canceladas (c)	Ações Transferidas (d)	Outorgas Vigentes (a-b-c-d)
1º Matching	2015	4 anos	506.000	444.800	61.200	127.557	317.243	-
1º Matching	2017	4 anos	450.000	363.944	86.056	47.058	316.884	2
2º Matching	2017	4 anos	1.760.000	1.760.000	-	100.000	1.660.000	-
2º Matching	2018	4 anos	360.000	360.000	-	-	360.000	-
2º Matching	2018	4 anos	170.923	170.923	-	13.787	157.136	-
1º Matching	2019	1 anos	13.628	13.628	-	1.286	12.342	-
2º Matching	2019	3 anos	58.985	58.985	-	4.559	54.426	-
1º Matching	2019	3 anos	9.662	9.662	-	804	8.858	-
2º Matching	2019	3 anos	52.888	52.780	108	4.620	48.160	-
1º Matching	2020	4 anos	60.000	60.000	-	-	45.000	15.000
2º Matching	2020	4 anos	340.000	340.000	-	-	255.000	85.000
1º Matching	2020	4 anos	8.105	8.105	-	106	7.127	872
2º Matching	2020	4 anos	55.947	55.947	-	-	51.007	4.940
1º Matching	2020	4 anos	378.000	367.600	10.400	43.150	165.350	159.100
2º Matching	2021	4 anos	26.804	26.804	-	2.326	15.062	9.416
2º Matching	2021	4 anos	26.853	26.703	150	-	21.879	4.824
2º Matching	2022	4 anos	13.107	13.107	-	1.228	4.046	7.833
2º Matching	2022	4 anos	13.071	13.071	-	-	9.081	3.990
2º Matching	2022	4 anos	81.410	81.410	-	1.132	5.154	75.124
2º Matching	2022	4 anos	10.146	10.146	-	-	5.073	5.073
1º Matching	2023	4 anos	1.308.000	1.268.528	39.474	-	-	1.268.526
1º Matching	2023	4 anos	37.727	37.727	-	-	-	37.727
1º Matching	2023	4 anos	2.532	2.532	-	-	-	2.532
Total			5.743.788	5.546.402	197.388	347.613	3.518.828	1.679.959

Notas Explicativas

24. Seguros

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

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	4.653.918
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	195.846
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	762.369
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	215.597
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.	73.900
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	70.000
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	20.000

Notas Explicativas**25. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa**

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	/2022
Atividade de financiamento				
Financiamento do Direito de Uso	(2.033)	2.439	75.690	11.831
Capitalização de juros	-	-	78.329	9.392
Atividades de investimento				
Correção venda de participação societária	(2.336)	2.439	(3.197)	4.812
Aquisição de imobilizado - arrendamentos	-	-	-	2.373
	(2.336)	2.439	(3.197)	2.439

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos Administradores e Acionistas
Direcional Engenharia S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações consolidadas 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa 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 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, 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, seguem 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.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados 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 esses assuntos.

Porque é um PAA Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção (notas explicativas 2.1 (b) e 18)

A Companhia e suas controladas reconhecem as receitas de seus contratos de vendas de unidades não concluídas nos empreendimentos de incorporação imobiliária e as receitas de prestação de serviços de construção através do método de Porcentagem de Conclusão (POC).

Dentre outros procedimentos de auditoria, atualizamos o entendimento e testamos os principais controles internos estabelecidos pela administração para o reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, que compreende a preparação, aprovação e revisão tempestiva das estimativas dos custos a incorrer, como também a apuração dos custos incorridos por empreendimento, comparando-os aos custos orçados.

O método POC requer que a administração 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 e de cada etapa dos serviços de construção, de modo a estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Essa proporção é aplicada sobre o valor justo da receita das unidades vendidas ou dos serviços de construção, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita de venda a ser reconhecido em cada período.

Trata-se de área significativa para nossa auditoria tendo em vista a complexidade do processo de reconhecimento de receita, que envolve julgamento da administração na determinação do orçamento de custos e na sua revisão. Adicionalmente, quaisquer mudanças nessas estimativas podem impactar de forma relevante o resultado do exercício. Testamos, em base amostral, as informações dos orçamentos de obras, bem como os custos incorridos através da inspeção de contratos, documentos fiscais e pagamentos efetuados, além de analisarmos a existência das obras por meio de inspeções físicas.

Em base amostral, comparamos os dados incluídos nos sistemas, referentes ao reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, com os documentos da administração que suportam os registros de receita (contratos de venda ou de prestação de serviços de construção).

Calculamos de forma independente os valores das receitas de vendas de unidades imobiliárias em construção, comparando com os registros contábeis da Companhia e suas controladas.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que os julgamentos e estimativas utilizados pela administração em relação a esse assunto são consistentes com as informações e documentos obtidos.

Provisões para contingências (notas explicativas 2.12 (a) e 16.2)

A Companhia e suas controladas são parte, no curso normal de suas atividades, em processos cíveis, tributários e trabalhistas, para os quais a administração estima uma provisão em seu balanço nos casos em que considera que haverá perda provável e divulga aqueles cujas expectativas de perda foram avaliadas como risco possível.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a atualização do entendimento sobre os controles internos relevantes que envolvem a identificação, a constituição de passivos e as divulgações em notas explicativas. Obtivemos, também, o entendimento sobre o modelo de cálculo adotado, o qual considera o histórico de perda em processos de mesma natureza e prognósticos fornecidos pelos assessores jurídicos externos.

Essa área foi foco de nossa auditoria tendo em vista que os processos mencionados geralmente envolvem discussões sobre o mérito e sobre os aspectos processuais complexos, além de julgamento da administração. Mudanças nos prognósticos e/ou julgamentos podem trazer impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia. Efetuamos procedimentos de confirmação com os escritórios de advocacia que patrocinam os processos judiciais e administrativos para confirmar a avaliação do prognóstico de perda, a totalidade das informações e o valor correto das provisões e das divulgações. Para as causas mais significativas, discutimos com a administração e seu departamento jurídico sobre a razoabilidade do prognóstico de perda.

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para a determinação da provisão para contingências, bem como as divulgações relevantes efetuadas, são consistentes com as posições dos advogados.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, 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 CPC 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 nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 21 de junho de 2023, sem ressalvas.

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

A administração 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 administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, 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 e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia 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 detectam 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 obtemos 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.
- Obtemos 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 e suas controladas, em seu conjunto. 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 e suas controladas, em seu conjunto, 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.
- Obtemos 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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

Belo Horizonte, 11 de março de 2024

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

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 2023. 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 PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, opina que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária dos acionistas.

Belo Horizonte, 08 de março de 2024.

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

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

Relatório Anual do Comitê de Auditoria Não Estatutário
Direcional Engenharia S.A.
Ano 2023

1. Sobre o Comitê de Auditoria

O Comitê de Auditoria Não Estatutário é um órgão de assessoramento ao Conselho de Administração da Companhia (“Conselho de Administração”), dotado de autonomia operacional e que tem como objetivo a operacionalização dos processos de auditoria interna e externa da Companhia, bem como a estruturação de processos relacionados à gestão de riscos e revisão de suas demonstrações financeiras.

2. Composição

Conforme artigo 22 do Regulamento do Novo Mercado – B3 e item 3 do Regimento Interno do Comitê de Auditoria Não Estatutário da Companhia, o comitê deve ser composto por, no mínimo, 3 (três) membros, sendo que: ao menos 1 (um) deve ser conselheiro independente da companhia, conforme critérios de independência estabelecidos pelo Regulamento do Novo Mercado e pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e ao menos 1 (um) deles deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, podendo o mesmo membro acumular as duas características citadas.

Atualmente o comitê é composto por 3 (três) membros os quais foram eleitos pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 21 de fevereiro de 2022, para um mandato de 2 (dois) anos, podendo ser renovado por igual período, salvo se de outra forma determinar o Conselho de Administração da Companhia.

São Membros do Comitê: Antônio José Pinto Campelo (Membro Independente), Larissa Campos Breves (Membro Independente) e Claudio Carvalho de Lima (Coordenador do Comitê e Membro Independente)

O Comitê possui Regimento Interno aprovado pelo Conselho de Administração em 08 de novembro de 2021.

3. Atribuições

As atribuições e competências do Comitê de Auditoria da Direcional Engenharia S.A. estão descritas no seu regimento interno e são desempenhadas com estrita conformidade com as exigências previstas no Regulamento do Novo Mercado – B3, com as instruções e resoluções normativas da CVM, e àquelas definidas no seu regimento, sendo elas:

- i. opinar na contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;
- ii. avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia;
- iii. acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;
- iv. avaliar e monitorar as exposições de risco da companhia, promovendo seu gerenciamento, de acordo com a “Política de Controles Internos e Gerenciamento de Riscos” da Companhia;
- v. avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas;
- vi. possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação;
- vii. Inspeccionar anualmente a independência e eficiência da auditoria interna da Companhia para que ela tenha recursos suficientes e qualificação profissional necessária para exercer suas funções de forma otimizada;
- viii. Aprovar as diretrizes e os Planos de Auditoria anuais estabelecidos pela auditoria interna da Companhia;
- ix. No que se refere ao auditor independente da Companhia, o comitê deverá ser responsável por, (a) propor ao Conselho de Administração as condições para contratação do Auditor Independente; e (b) opinar na contratação e destituição do Auditor Independente;
- x. Assegurar a independência do Auditor Independente, recebendo deste informações periódicas sobre qualquer atividade que possa colocar tal independência em risco;
- xi. Analisar, em conjunto com o Auditor Independente, as deficiências significativas do sistema de controles internos que possam ser detectadas e revisar o teor dos relatórios de auditoria antes de serem emitidos, evitando-se ressalvas depois de prontos, e avaliar os resultados de cada auditoria, verificando a resposta da diretoria da Companhia a suas recomendações;
- xii. Servir de canal de comunicação entre o Conselho de Administração e o Auditor Independente, de quem o Comitê irá receber informações regulares sobre o plano de auditoria e os resultados de sua execução.
- xiii. Receber informação da área de Controles Internos da Companhia, ou área equivalente, em relação a qualquer assunto relevante, relativamente ao cumprimento normativo e à prevenção e correção de condutas ilegais ou fraudulentas, para que recomende a área melhorias aos controles da Companhia ante tais descumprimentos; e
- xiv. Avaliar, monitorar e revisar as políticas e procedimentos internos da Companhia, para conferir sua efetividade na prevenção de condutas inapropriadas, e recomendar a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia para que sejam mais efetivas na promoção dos mais altos patamares éticos, para apreciação do Conselho de Administração.

4. Resumo das Atividades e Principais Assuntos Discutidos em 2023

O Comitê de Auditoria Não Estatutário da Companhia, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, reuniu-se 5 (cinco) vezes ao longo do exercício de 2023 e na presente data. Dentre os assuntos discutidos destacamos os seguintes:

- a) Apresentação e aprovação do cronograma anual de reuniões e atividades do Comitê, com destaque às principais entregas a serem realizadas.
- b) Apresentação do resultado do Plano Anual executado no exercício de 2022 pela área de Auditoria Interna da Companhia.
- c) Conhecimento e acompanhamento da evolução do Plano de Ação referente aos pontos de aprimoramento reportados no relatório de 2022 pela área de auditoria interna.
- d) Conhecimento das recomendações decorrentes dos trabalhos desenvolvidos pela Auditoria Externa Ernest Young, bem como o monitoramento das providências adotadas (planos de ação) pela Administração referente ao exercício de 2022.
- e) Apresentação, discussão e aprovação do Plano Anual de Auditoria Interna da Companhia para o exercício de 2023.
- f) Apresentação da equipe de auditoria externa da PwC (Pricewaterhousecoopers) que será responsável pelos trabalhos a serem realizados na Companhia.
- g) Apresentação e discussão do Plano de Trabalho da PwC para o exercício de 2023.
- h) Monitoramento do cronograma da Auditoria Interna referente aos procedimentos e testes realizados no exercício de 2023.
- i) Acompanhamento e avaliação dos resultados financeiros e operacionais contidos nas informações trimestrais e demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.
- j) Conhecimento do programa de Compliance, do plano proposto e atividades executadas ao longo do ano pela respectiva área.
- k) Apresentação dos resultados do plano de auditoria externa executado pela PwC no exercício de 2023.
- l) Apresentação dos resultados do Plano Anual de Auditoria Interna executado no exercício de 2023.
- m) Conhecimento e acompanhamento dos pontos de aprimoramento reportados no relatório de 2023 pela área de auditoria interna.
- n) Definição e Aprovação do Plano de Auditoria a ser executado no exercício de 2024.
- o) Aprovação do relatório do Comitê de Auditoria 2023 para reporte ao Conselho de Administração da Companhia e a B3, conforme previsto no art. 22, § 1º do Regulamento do Novo Mercado.

5. Reporte ao Conselho de Administração

O Comitê de Auditoria reporta-se trimestralmente ao Conselho de Administração da Companhia, quanto às atividades desenvolvidas no exercício, e as discussões realizadas nas reuniões realizadas no ano de 2023. Tais informações constam em ata de reunião do Conselho de Administração divulgada, conforme regulamento do Novo Mercado – B3, e Regimento Interno do Comitê de Auditoria. O Comitê atua com autonomia operacional e orçamento próprio no exercício de suas funções, funcionando como órgão auxiliar, consultivo e de assessoramento ao Conselho de Administração da Companhia, sendo a função de seus membros indelegável.

6. Conclusão

Os membros do Comitê de Auditoria da Direcional Engenharia S.A., no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no Regimento Interno próprio do comitê, procederam com a revisão e análise das Demonstrações Financeiras, acompanhadas do parecer da Auditoria Independente, relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pela Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes, o Comitê concluiu que as informações e documentos apresentados refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e de suas controladas, recomendando, por unanimidade, a manifestação favorável à aprovação dos referidos documentos pelo Conselho de Administração da Companhia e posterior encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária de Acionistas.

Belo Horizonte, 08 de março de 2024.

Membros do Comitê:

Antônio José Pinto Campelo

Claudio Carvalho de Lima

Coordenador

Larissa Campos Breves

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2023.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.
DIRETOR FINANCEIRO.
Belo Horizonte, 11 de março de 2024.

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

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

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2023.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.
DIRETOR FINANCEIRO.
Belo Horizonte, 11 de março de 2024.