

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

| | |
|-----------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Passivo | 3 |
|-----------------------------|---|

| | |
|---------------------------|---|
| Demonstração do Resultado | 5 |
|---------------------------|---|

| | |
|--------------------------------------|---|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 6 |
|--------------------------------------|---|

| | |
|--|---|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 7 |
|--|---|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024 | 9 |
|--------------------------------|---|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023 | 10 |
|--------------------------------|----|

| | |
|----------------------------------|----|
| Demonstração de Valor Adicionado | 11 |
|----------------------------------|----|

DFs Consolidadas

| | |
|---------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo | 12 |
|---------------------------|----|

| | |
|-----------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Passivo | 13 |
|-----------------------------|----|

| | |
|---------------------------|----|
| Demonstração do Resultado | 15 |
|---------------------------|----|

| | |
|--------------------------------------|----|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 16 |
|--------------------------------------|----|

| | |
|--|----|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 17 |
|--|----|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024 | 19 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023 | 20 |
|--------------------------------|----|

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

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

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

Pareceres e Declarações

| | |
|--|-----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva | 108 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 109 |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 110 |
|--|-----|

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações (Unidade) | Trimestre Atual 31/03/2024 |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Do Capital Integralizado | |
| Ordinárias | 173.500.000 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 173.500.000 |
| Em Tesouraria | |
| Ordinárias | 239.545 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 239.545 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 3.583.013 | 3.533.780 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 1.704.099 | 1.740.334 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 329.134 | 443.360 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 543.221 | 559.158 |
| 1.01.02.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 543.221 | 559.158 |
| 1.01.02.01.02 | Títulos Designados a Valor Justo | 543.221 | 559.158 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 9.869 | 10.671 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 9.869 | 10.671 |
| 1.01.03.01.01 | Contas a receber por incorporação de imóveis | 3.449 | 1.058 |
| 1.01.03.01.02 | Contas a receber por prestação de serviços | 6.420 | 9.613 |
| 1.01.04 | Estoques | 364 | 1.665 |
| 1.01.04.02 | Estoque de imóveis concluídos | 364 | 1.665 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 24.578 | 14.104 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 24.578 | 14.104 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 796.933 | 711.376 |
| 1.01.08.03 | Outros | 796.933 | 711.376 |
| 1.01.08.03.01 | Partes relacionadas | 549.667 | 498.322 |
| 1.01.08.03.02 | Outros créditos | 215.218 | 213.054 |
| 1.01.08.03.03 | Contas a receber por alienação de investimentos | 32.048 | 0 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 1.878.914 | 1.793.446 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 149.990 | 143.008 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 3.173 | 1.141 |
| 1.02.01.04.01 | Clientes | 2.672 | 640 |
| 1.02.01.04.02 | Contas a receber por alienação de investimentos | 501 | 501 |
| 1.02.01.05 | Estoques | 9.783 | 8.400 |
| 1.02.01.05.01 | Estoques de terrenos a incorporar | 9.783 | 8.400 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 137.034 | 133.467 |
| 1.02.01.10.03 | Créditos diversos | 110.488 | 102.082 |
| 1.02.01.10.04 | Depósitos Judiciais | 12.621 | 11.858 |
| 1.02.01.10.05 | Tributos a recuperar | 13.925 | 19.527 |
| 1.02.02 | Investimentos | 1.573.394 | 1.561.437 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 1.573.394 | 1.561.437 |
| 1.02.02.01.02 | Participações em Controladas | 1.452.932 | 1.443.685 |
| 1.02.02.01.03 | Participações em Controladas em Conjunto | 120.462 | 117.752 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 127.951 | 56.841 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 127.951 | 56.841 |
| 1.02.04 | Intangível | 27.579 | 32.160 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 27.579 | 32.160 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 3.583.013 | 3.533.780 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 532.899 | 650.415 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 28.999 | 21.558 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 28.999 | 21.558 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 20.332 | 12.039 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 20.332 | 12.039 |
| 2.01.02.01.01 | Fornecedores | 20.331 | 11.930 |
| 2.01.02.01.02 | Fornecedores Risco Sacado | 1 | 109 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 3.451 | 1.282 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 3.451 | 1.282 |
| 2.01.03.01.02 | Obrigações Tributárias | 3.451 | 1.282 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 262.127 | 241.106 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 253.455 | 233.709 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 253.455 | 233.709 |
| 2.01.04.03 | Financiamento por Arrendamento | 8.672 | 7.397 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 217.456 | 373.655 |
| 2.01.05.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 96.845 | 78.993 |
| 2.01.05.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas | 96.845 | 78.993 |
| 2.01.05.02 | Outros | 120.611 | 294.662 |
| 2.01.05.02.04 | Contas a pagar | 120.611 | 213.500 |
| 2.01.05.02.07 | Dividendos propostos | 0 | 81.162 |
| 2.01.06 | Provisões | 534 | 775 |
| 2.01.06.02 | Outras Provisões | 534 | 775 |
| 2.01.06.02.01 | Provisões para Garantias | 534 | 775 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 945.102 | 929.960 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 931.428 | 919.141 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 854.004 | 905.533 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 854.004 | 905.533 |
| 2.02.01.03 | Financiamento por Arrendamento | 77.424 | 13.608 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 191 | 212 |
| 2.02.02.02 | Outros | 191 | 212 |
| 2.02.02.02.03 | Contas a pagar | 28 | 28 |
| 2.02.02.02.06 | Fornecedores a pagar | 163 | 184 |
| 2.02.04 | Provisões | 13.483 | 10.607 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 13.475 | 10.607 |
| 2.02.04.01.01 | Provisões Fiscais | 30 | 30 |
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 704 | 657 |
| 2.02.04.01.04 | Provisões Cíveis | 12.741 | 9.920 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 8 | 0 |
| 2.02.04.02.01 | Provisões para Garantias | 8 | 0 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido | 2.105.012 | 1.953.405 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 1.159.863 | 1.159.863 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | 176.707 | 176.492 |
| 2.03.02.04 | Opções Outorgadas | 1.318 | 6.550 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -2.301 | -7.748 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--|
| 2.03.02.07 | Oferta pública de ações | 177.690 | 177.690 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 648.807 | 648.810 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 69.026 | 69.026 |
| 2.03.04.02 | Reserva Estatutária | 579.781 | 579.784 |
| 2.03.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | 151.394 | 0 |
| 2.03.06 | Ajustes de Avaliação Patrimonial | -31.759 | -31.760 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|--|---|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 7.634 | 6.964 |
| 3.01.01 | Receita de Bens e Serviços | 7.634 | 6.964 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -3.034 | -1.775 |
| 3.02.01 | Custo dos Bens e Serviços | -3.034 | -1.775 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 4.600 | 5.189 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | 123.733 | 63.031 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -3.416 | -2.864 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -44.054 | -36.966 |
| 3.04.02.01 | Despesas Gerias e Administrativas | -44.054 | -36.966 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | 30.355 | -2.519 |
| 3.04.05.01 | Outras Despesas | -82.998 | -6.338 |
| 3.04.05.02 | Outras Receitas | 113.353 | 3.819 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 140.848 | 105.380 |
| 3.04.06.01 | Resultado com equivalência patrimonial | 140.848 | 105.380 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 128.333 | 68.220 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | 21.951 | -9.463 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 56.508 | 45.115 |
| 3.06.01.01 | Receita Financeira | 56.508 | 45.115 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -34.557 | -54.578 |
| 3.06.02.01 | Despesa Financeira | -34.557 | -54.578 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 150.284 | 58.757 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | 0 | -3 |
| 3.08.01 | Corrente | 0 | -3 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 150.284 | 58.754 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo do Período | 150.284 | 58.754 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | |
| 3.99.01.01 | ON | 0,87 | 0,39 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | |
| 3.99.02.01 | ON | 0,86 | 0,39 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|---------------------------------|---|--|
| 4.01 | Lucro Líquido do Período | 150.284 | 58.754 |
| 4.03 | Resultado Abrangente do Período | 150.284 | 58.754 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|--|---|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | -219.713 | -45.942 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | -85.517 | -4.532 |
| 6.01.01.01 | Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | 150.284 | 58.757 |
| 6.01.01.02 | Depreciações e Amortizações | 6.264 | 6.051 |
| 6.01.01.03 | Resultado de equivalência patrimonial | -140.848 | -105.380 |
| 6.01.01.04 | Provisão para garantia | 384 | 641 |
| 6.01.01.05 | Juros sobre encargos e financiamentos | 35.565 | 57.086 |
| 6.01.01.06 | Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis | 3.789 | 1.616 |
| 6.01.01.09 | Hedge accounting - Valor justo | -11.126 | -5.143 |
| 6.01.01.10 | Provisão para plano de opções de ações | 1.324 | 1.557 |
| 6.01.01.12 | Provisão participação nos resultados | 5.063 | 2.117 |
| 6.01.01.13 | Ajuste a valor presente sobre arrendamento operacional | 1.489 | 449 |
| 6.01.01.14 | Alienação de investimentos | -121.036 | 0 |
| 6.01.01.15 | Baixa de arrendamentos | -2.898 | 0 |
| 6.01.01.17 | Receita de Aplicações financeiras | -11.339 | -13.798 |
| 6.01.01.18 | Resultado com derivativos | -2.432 | -8.485 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -134.196 | -41.410 |
| 6.01.02.01 | Contas a receber | -1.230 | 977 |
| 6.01.02.02 | Estoques | -2.055 | 0 |
| 6.01.02.03 | Créditos diversos | 3.879 | 6.347 |
| 6.01.02.04 | Partes relacionadas | -53.605 | -32.038 |
| 6.01.02.05 | Tributos a recuperar | -4.872 | -2.258 |
| 6.01.02.07 | Fornecedores | 8.495 | -4.107 |
| 6.01.02.08 | Obrigações Trabalhistas | 2.378 | 1.392 |
| 6.01.02.09 | Obrigações Tributárias | 2.169 | 206 |
| 6.01.02.12 | Contas a pagar | -104.906 | -6.233 |
| 6.01.02.13 | Depósitos judiciais | -763 | 23 |
| 6.01.02.14 | Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis | -921 | -113 |
| 6.01.02.15 | Partes Relacionadas | 17.852 | -5.302 |
| 6.01.02.16 | Garantia de obra | -617 | -288 |
| 6.01.02.17 | Imposto de renda e contribuição social pagos | 0 | -16 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | 245.117 | 53.377 |
| 6.02.01 | Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs) | -7.697 | -5.432 |
| 6.02.02 | Acréscimo (decréscimo) do imobilizado | -577 | -3.479 |
| 6.02.03 | Acréscimo de intangível | -8.221 | -6.800 |
| 6.02.04 | Dividendos recebidos | 69.010 | 78.070 |
| 6.02.05 | Alienação de investimentos | 140.881 | 0 |
| 6.02.06 | Aplicações financeiras | 27.276 | -8.982 |
| 6.02.07 | Aportes e mutuos | 24.445 | 0 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | -139.630 | -189.817 |
| 6.03.03 | Dividendos pagos | -81.165 | -104.289 |
| 6.03.05 | Amortizações dos empréstimos | -42.413 | -42.882 |
| 6.03.06 | Juros pagos | -13.782 | -40.151 |
| 6.03.07 | Alienação de ações em tesouraria | 1 | 0 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|--|---|--|
| 6.03.08 | Aumento (redução) de capital por não controladores | 1 | 0 |
| 6.03.09 | Juros pagos sobre arrendamento | 0 | -193 |
| 6.03.10 | Amortização do financiamento por arrendamento | -2.245 | -2.273 |
| 6.03.13 | Pagamento de Custos de estruturação de dividas | -27 | -29 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -114.226 | -182.382 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 443.360 | 453.095 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 329.134 | 270.713 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|--|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 1.159.863 | 144.732 | 648.810 | 0 | 0 | 1.953.405 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.159.863 | 144.732 | 648.810 | 0 | 0 | 1.953.405 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 216 | -3 | 1.110 | 0 | 1.323 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 1.324 | 0 | 0 | 0 | 1.324 |
| 5.04.05 | Ações em Tesouraria Vendidas | 0 | -1.109 | 0 | 1.110 | 0 | 1 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | -3 | 0 | 0 | -3 |
| 5.04.08 | Transação com acionistas não controladores | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 150.284 | 0 | 150.284 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 150.284 | 0 | 150.284 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.159.863 | 144.948 | 648.807 | 151.394 | 0 | 2.105.012 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 752.982 | 138.574 | 398.425 | 0 | 0 | 1.289.981 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 752.982 | 138.574 | 398.425 | 0 | 0 | 1.289.981 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 1.557 | -2 | 0 | 0 | 1.555 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 1.557 | 0 | 0 | 0 | 1.557 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | -2 | 0 | 0 | -2 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 58.754 | 0 | 58.754 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 58.754 | 0 | 58.754 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 752.982 | 140.131 | 398.423 | 58.754 | 0 | 1.350.290 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01 | Receitas | 39.849 | 5.788 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 9.494 | 8.307 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | 34.596 | -2.519 |
| 7.01.04 | Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa | -4.241 | 0 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -9.987 | -7.963 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -2.207 | -382 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -3.108 | -3.604 |
| 7.02.04 | Outros | -4.672 | -3.977 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 29.862 | -2.175 |
| 7.04 | Retenções | -6.264 | -6.051 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -6.264 | -6.051 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 23.598 | -8.226 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 197.356 | 150.495 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 140.848 | 105.380 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 56.508 | 45.115 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 220.954 | 142.269 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 220.954 | 142.269 |
| 7.08.01 | Pessoal | 34.259 | 27.591 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 1.854 | 1.346 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 34.557 | 54.578 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 150.284 | 58.754 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 150.284 | 58.754 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 7.877.956 | 7.571.598 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 3.356.580 | 3.583.355 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 445.832 | 633.978 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 730.530 | 693.193 |
| 1.01.02.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 730.530 | 693.193 |
| 1.01.02.01.02 | Títulos Designados a Valor Justo | 730.530 | 693.193 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 634.970 | 521.946 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 634.970 | 521.946 |
| 1.01.03.01.01 | Clientes por incorporação de imóveis | 617.013 | 502.976 |
| 1.01.03.01.02 | Clientes por prestação de serviço | 14.102 | 15.548 |
| 1.01.03.01.03 | Contas a receber por venda de terrenos | 3.855 | 3.422 |
| 1.01.04 | Estoques | 1.222.127 | 1.420.699 |
| 1.01.04.01 | Estoque de terreno a incorporar | 324.992 | 479.916 |
| 1.01.04.02 | Estoque de imóveis concluídos | 71.278 | 76.334 |
| 1.01.04.03 | Estoque de imóveis em construção | 825.857 | 864.449 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 35.185 | 25.753 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 35.185 | 25.753 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 287.936 | 287.786 |
| 1.01.08.03 | Outros | 287.936 | 287.786 |
| 1.01.08.03.01 | Créditos diversos | 216.176 | 220.602 |
| 1.01.08.03.02 | Partes relacionadas | 71.760 | 67.184 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 4.521.376 | 3.988.243 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 4.133.369 | 3.671.816 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 581.734 | 471.665 |
| 1.02.01.04.01 | Clientes | 574.104 | 464.035 |
| 1.02.01.04.02 | Contas a receber por alienação de quotas | 7.630 | 7.630 |
| 1.02.01.05 | Estoques | 3.378.229 | 3.041.218 |
| 1.02.01.05.01 | Estoques de terrenos a incorporar | 3.378.229 | 3.041.218 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 173.406 | 158.933 |
| 1.02.01.10.03 | Créditos diversos | 129.277 | 113.274 |
| 1.02.01.10.04 | Depósitos Judiciais | 18.973 | 18.111 |
| 1.02.01.10.05 | Tributos a Recuperar | 25.156 | 27.548 |
| 1.02.02 | Investimentos | 174.396 | 169.375 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 174.396 | 169.375 |
| 1.02.02.01.01 | Participações em Coligadas | 174.396 | 169.375 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 181.833 | 111.474 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 96.353 | 92.745 |
| 1.02.03.02 | Direito de Uso em Arrendamento | 85.480 | 18.729 |
| 1.02.04 | Intangível | 31.778 | 35.578 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 31.778 | 35.578 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 7.877.956 | 7.571.598 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 991.041 | 1.042.766 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 57.288 | 45.411 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 57.288 | 45.411 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 135.026 | 129.531 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 135.026 | 129.531 |
| 2.01.02.01.01 | Fornecedores | 128.362 | 121.652 |
| 2.01.02.01.02 | Fornecedores - Risco Sacado | 6.664 | 7.879 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 28.771 | 36.179 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 28.771 | 36.179 |
| 2.01.03.01.02 | Obrigações Tributárias | 17.845 | 24.418 |
| 2.01.03.01.03 | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente | 1.567 | 2.335 |
| 2.01.03.01.04 | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido | 9.359 | 9.426 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 263.562 | 242.389 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 254.827 | 234.933 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 254.827 | 234.933 |
| 2.01.04.03 | Financiamento por Arrendamento | 8.735 | 7.456 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 483.359 | 564.997 |
| 2.01.05.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 90.374 | 87.822 |
| 2.01.05.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas | 90.374 | 87.822 |
| 2.01.05.02 | Outros | 392.985 | 477.175 |
| 2.01.05.02.04 | Adiantamento de clientes | 95.612 | 69.264 |
| 2.01.05.02.05 | Credores por imóveis compromissados | 147.741 | 146.827 |
| 2.01.05.02.06 | Contas a pagar | 108.335 | 120.996 |
| 2.01.05.02.07 | Passivo de Cessão | 41.297 | 58.926 |
| 2.01.05.02.08 | Dividendos propostos | 0 | 81.162 |
| 2.01.06 | Provisões | 23.035 | 24.259 |
| 2.01.06.02 | Outras Provisões | 23.035 | 24.259 |
| 2.01.06.02.01 | Provisões para Garantias | 23.035 | 24.259 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 4.615.686 | 4.418.246 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 1.138.824 | 1.101.759 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 1.061.373 | 1.088.111 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 1.061.373 | 1.088.111 |
| 2.02.01.03 | Financiamento por Arrendamento | 77.451 | 13.648 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 3.400.588 | 3.253.938 |
| 2.02.02.02 | Outros | 3.400.588 | 3.253.938 |
| 2.02.02.02.03 | Credores por imóveis compromissados | 2.757.846 | 2.668.090 |
| 2.02.02.02.04 | Adiantamento de clientes | 435.679 | 378.427 |
| 2.02.02.02.05 | Contas a pagar | 69.157 | 69.157 |
| 2.02.02.02.06 | Fornecedores a pagar | 10.285 | 10.004 |
| 2.02.02.02.07 | Passivo de Cessão | 127.621 | 128.260 |
| 2.02.03 | Tributos Diferidos | 29.817 | 18.589 |
| 2.02.03.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 29.817 | 18.589 |
| 2.02.03.01.01 | Obrigações Tributárias | 29.817 | 18.589 |
| 2.02.04 | Provisões | 46.457 | 43.960 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2024 | Exercício Anterior 31/12/2023 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 29.712 | 27.657 |
| 2.02.04.01.01 | Provisões Fiscais | 35 | 35 |
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 2.440 | 3.083 |
| 2.02.04.01.04 | Provisões Cíveis | 27.237 | 24.539 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 16.745 | 16.303 |
| 2.02.04.02.01 | Provisões para Garantias | 16.745 | 16.303 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido Consolidado | 2.271.229 | 2.110.586 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 1.159.863 | 1.159.863 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | 176.707 | 176.492 |
| 2.03.02.04 | Opções Outorgadas | 1.318 | 6.550 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -2.301 | -7.748 |
| 2.03.02.07 | Oferta pública de ações | 177.690 | 177.690 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 648.807 | 648.810 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 69.026 | 69.026 |
| 2.03.04.02 | Reserva Estatutária | 579.781 | 579.784 |
| 2.03.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | 151.394 | 0 |
| 2.03.06 | Ajustes de Avaliação Patrimonial | -31.759 | -31.760 |
| 2.03.09 | Participação dos Acionistas Não Controladores | 166.217 | 157.181 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual | Acumulado do Exercício |
|-----------------|--|--------------------------------------|-------------------------------------|
| | | Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 669.442 | 557.269 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -428.840 | -359.425 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 240.602 | 197.844 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -82.390 | -94.946 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -55.065 | -43.360 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -49.130 | -41.957 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | 135.469 | 5.104 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -140.117 | -21.487 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 26.453 | 6.754 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 158.212 | 102.898 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | 23.208 | -19.298 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 63.457 | 49.962 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -40.249 | -69.260 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 181.420 | 83.600 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -12.423 | -11.335 |
| 3.08.01 | Corrente | -9.292 | -11.034 |
| 3.08.02 | Diferido | -3.131 | -301 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 168.997 | 72.265 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período | 168.997 | 72.265 |
| 3.11.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 150.284 | 58.754 |
| 3.11.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 18.713 | 13.511 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | |
| 3.99.01.01 | ON | 0,87 | 0,39 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | |
| 3.99.02.01 | ON | 0,86 | 0,39 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|---|---|--|
| 4.01 | Lucro Líquido Consolidado do Período | 168.997 | 72.265 |
| 4.03 | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 168.997 | 72.265 |
| 4.03.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 150.284 | 58.754 |
| 4.03.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 18.713 | 13.511 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual | Acumulado do Exercício |
|-----------------|--|-------------------------|-------------------------------------|
| | | 01/01/2024 à 31/03/2024 | Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | -206.008 | 7.379 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | 44.447 | 137.063 |
| 6.01.01.01 | Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | 181.420 | 83.600 |
| 6.01.01.02 | Depreciação e amortizações | 16.148 | 12.420 |
| 6.01.01.03 | Resultado de equivalência patrimonial | -26.453 | -6.754 |
| 6.01.01.04 | Provisão para garantia | 3.862 | 4.634 |
| 6.01.01.05 | Juros sobre encargos e financiamentos | 48.870 | 59.678 |
| 6.01.01.06 | Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis | 6.737 | 3.474 |
| 6.01.01.07 | Resultado com permuta física | -7.757 | -3.034 |
| 6.01.01.08 | Resultado com Derivativos | -2.432 | -8.485 |
| 6.01.01.09 | Ajuste a valor presente sobre contas a receber | 8.212 | 4.252 |
| 6.01.01.10 | Provisão para plano de opções de ações | 1.324 | 1.557 |
| 6.01.01.12 | Provisão participação nos resultados | 5.063 | 2.120 |
| 6.01.01.14 | Provisão para perdas de contas a receber | 4.928 | 2.928 |
| 6.01.01.15 | Ajuste a valor presente sobre arrendamento operacional | 1.489 | 459 |
| 6.01.01.16 | Alienação de investimentos | -167.831 | 0 |
| 6.01.01.17 | Hedge accounting - Valor justo | -11.126 | -5.143 |
| 6.01.01.18 | Baixa de arrendamentos | -2.898 | 0 |
| 6.01.01.19 | Ajuste a valor recuperável líquido de Estoque concluído | 0 | 1 |
| 6.01.01.20 | Receita de aplicações financeiras | -15.109 | -14.644 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -240.325 | -112.438 |
| 6.01.02.01 | Contas a receber | -236.233 | -67.031 |
| 6.01.02.02 | Estoques | 25.337 | -9.917 |
| 6.01.02.03 | Créditos diversos | 2.872 | -31.285 |
| 6.01.02.04 | Partes relacionadas | -6.892 | 1.740 |
| 6.01.02.05 | Tributos a recuperar | -7.040 | -3.520 |
| 6.01.02.06 | Outros passivos | -1.260 | 0 |
| 6.01.02.07 | Fornecedores | 5.172 | -29.407 |
| 6.01.02.08 | Obrigações trabalhistas | 6.814 | 5.622 |
| 6.01.02.09 | Obrigações Tributárias | 1.527 | 7.799 |
| 6.01.02.10 | Credores por imóveis Compromissados | -36.767 | -43.914 |
| 6.01.02.11 | Adiantamento de Clientes | 38.459 | 39.882 |
| 6.01.02.12 | Contas a Pagar | -24.678 | 24.264 |
| 6.01.02.13 | Depósitos Judiciais | -862 | -234 |
| 6.01.02.14 | Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis | -4.682 | -1.858 |
| 6.01.02.15 | Partes Relacionadas | 2.552 | -410 |
| 6.01.02.16 | Garantia de obra | -4.644 | -4.169 |
| 6.01.03 | Outros | -10.130 | -17.246 |
| 6.01.03.01 | Imposto de renda e contribuição social pagos | -10.130 | -17.246 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | 163.288 | 4.774 |
| 6.02.01 | Acréscimo (decréscimo) do imobilizado | -4.760 | -7.443 |
| 6.02.02 | Acréscimo de intangível | -9.166 | -7.400 |
| 6.02.03 | Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's) | 8.824 | 8.673 |
| 6.02.04 | Aplicações Financeiras | -22.228 | 2.917 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|---|---|--|
| 6.02.05 | Dividendos Recebidos | 9.778 | 8.027 |
| 6.02.06 | Alienação de investimentos | 167.831 | 0 |
| 6.02.07 | Aportes e mutuos | 13.009 | 0 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | -145.426 | -139.325 |
| 6.03.02 | Dividendos pagos | -81.165 | -104.289 |
| 6.03.03 | Ingressos dos empréstimos | 91.341 | 69.650 |
| 6.03.04 | Amortização dos empréstimos | -108.758 | -91.377 |
| 6.03.05 | Juros Pagos | -17.880 | -43.189 |
| 6.03.06 | Dividendos pagos a sócios não controladores | -15.101 | 0 |
| 6.03.08 | Ingresso de cessão de recebíveis | 2.520 | 0 |
| 6.03.09 | Pagamento de cessão de recebíveis | -19.528 | 0 |
| 6.03.10 | Amortização do financiamento por arrendamento | -2.254 | -2.291 |
| 6.03.11 | Juros pagos sobre arrendamento | 0 | -193 |
| 6.03.12 | Aumento/ Redução de capital por não controladores | 5.425 | -12.524 |
| 6.03.14 | Alienação de ações em tesouraria | 1 | 0 |
| 6.03.15 | Pagamento de Custos de estruturação de dividas | -27 | -29 |
| 6.03.16 | Passivo de cessão | 0 | 44.917 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -188.146 | -127.172 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 633.978 | 733.124 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 445.832 | 605.952 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---|---------------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 1.159.863 | 144.732 | 648.810 | 0 | 0 | 1.953.405 | 157.181 | 2.110.586 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.159.863 | 144.732 | 648.810 | 0 | 0 | 1.953.405 | 157.181 | 2.110.586 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 216 | -3 | 1.110 | 0 | 1.323 | -9.677 | -8.354 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 1.324 | 0 | 0 | 0 | 1.324 | 0 | 1.324 |
| 5.04.05 | Ações em Tesouraria Vendidas | 0 | -1.109 | 0 | 1.110 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | -3 | 0 | 0 | -3 | -15.101 | -15.104 |
| 5.04.08 | Transações com acionistas não controladores | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| 5.04.09 | Aumento de capital por não controladores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.424 | 5.424 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 150.284 | 0 | 150.284 | 18.713 | 168.997 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 150.284 | 0 | 150.284 | 18.713 | 168.997 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.159.863 | 144.948 | 648.807 | 151.394 | 0 | 2.105.012 | 166.217 | 2.271.229 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|------------------------|--|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---|---------------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 752.982 | 138.574 | 398.425 | 0 | 0 | 1.289.981 | 159.714 | 1.449.695 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 752.982 | 138.574 | 398.425 | 0 | 0 | 1.289.981 | 159.714 | 1.449.695 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 1.557 | -2 | 0 | 0 | 1.555 | -12.524 | -10.969 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 1.557 | 0 | 0 | 0 | 1.557 | 0 | 1.557 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | -2 | 0 | 0 | -2 | 0 | -2 |
| 5.04.08 | Redução de capital por não controladores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -12.524 | -12.524 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 58.754 | 0 | 58.754 | 13.511 | 72.265 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 58.754 | 0 | 58.754 | 13.511 | 72.265 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 752.982 | 140.131 | 398.423 | 58.754 | 0 | 1.350.290 | 160.701 | 1.510.991 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01 | Receitas | 684.065 | 557.558 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 688.713 | 576.870 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | 6.648 | -16.383 |
| 7.01.04 | Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa | -11.296 | -2.929 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -411.682 | -341.544 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -346.752 | -290.823 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -11.987 | -7.687 |
| 7.02.04 | Outros | -52.943 | -43.034 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 272.383 | 216.014 |
| 7.04 | Retenções | -16.148 | -13.548 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -16.148 | -13.548 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 256.235 | 202.466 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 89.910 | 56.716 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 26.453 | 6.754 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 63.457 | 49.962 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 346.145 | 259.182 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 346.145 | 259.182 |
| 7.08.01 | Pessoal | 95.943 | 85.095 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 31.692 | 28.007 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 49.513 | 73.815 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 168.997 | 72.265 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 150.284 | 58.754 |
| 7.08.04.04 | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | 18.713 | 13.511 |



Belo Horizonte, 09 de maio de 2024 - A **Direcional Engenharia S/A**, uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão e atuação em diversas regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 1º trimestre de 2024 (1T24). Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas ("VGV") demonstra o valor consolidado (100%). As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T24

- ✓ **LUCRO LÍQUIDO RECORDE NO 1T24: R\$ 150 MILHÕES, CRESCIMENTO DE 156% SOBRE O 1T23 E DE 51% SOBRE O 4T23**
- ✓ **MARGEM LÍQUIDA DE 22,4% NO 1T24 E DE 17,1% NO 1T24 LTM**
- ✓ **MAIOR RECEITA LÍQUIDA TRIMESTRAL DA HISTÓRIA DA COMPANHIA: R\$ 669 MILHÕES NO 1T24**
- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ ATINGIU 37,4% NO 1T24**
- ✓ **ROE ANUALIZADO AJUSTADO² DE 24% NO 1T24**

OUTROS DESTAQUES

- **Melhor trimestre em Vendas Líquidas: R\$ 1,3 bilhão** no 1T24, um crescimento de **63%** sobre o 1T23, superando em **29%** o recorde anterior³.
- **Índice de Velocidade de Vendas (VSO)** atingiu **22%** no trimestre na visão consolidada, um crescimento de **530 bps** sobre o 4T23³.
- No 1T24, o **Lucro Líquido Operacional²** totalizou **R\$ 120 milhões**, montante **72%** superior ao registrado no 1T23 e **23%** maior que no 4T23.
- **Margem Líquida Operacional²** alcançou **17,9%** no 1T24, um incremento de **541 bps** sobre o 1T23 e de **255 bps** sobre o 4T23.
- **Lucro Líquido dos últimos 12 meses (1T24 LTM)** atingiu o valor de **R\$ 423 milhões**, montante **91%** superior ao observado no 1T23 LTM.
- **Despesas Comerciais** sobre Receita Bruta de Incorporação apresentaram diluição de **80 bps** no 1T24 na comparação com o 4T23.
- **Receita a Apropriar (REF)** de **R\$ 1,9 bilhão** ao final do 1T24, **+13%** sobre o 4T23 e **+72%** sobre o 1T23.
- **Margem REF** alcançou **43,1%** no 1T24, um crescimento de **60 bps** sobre o trimestre anterior e de **400 bps** sobre o mesmo trimestre de 2023.

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

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

3 - Desconsiderando os projetos vendidos no âmbito do Programa Pode Entrar, no 4T23.



ÍNDICE

| | |
|--|----|
| MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO..... | 3 |
| PRINCIPAIS INDICADORES..... | 6 |
| LANÇAMENTOS..... | 7 |
| VENDAS CONTRATADAS..... | 8 |
| VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)..... | 9 |
| Distratos..... | 10 |
| ESTOQUE..... | 10 |
| REPASSES..... | 11 |
| EMPREENDIMENTOS ENTREGUES..... | 11 |
| BANCO DE TERRENOS..... | 12 |
| Aquisições de Terrenos..... | 12 |
| DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO..... | 13 |
| Receita Bruta..... | 13 |
| Receita com Vendas de Imóveis..... | 13 |
| Receita com Prestação de Serviços..... | 14 |
| Receita Líquida..... | 14 |
| Lucro Bruto..... | 14 |
| Despesas Gerais e Administrativas (G&A)..... | 15 |
| Despesas Comerciais..... | 16 |
| Resultado de Equivalência Patrimonial..... | 16 |
| Outras Receitas e Despesas Operacionais..... | 16 |
| Resultado Financeiro..... | 17 |
| EBITDA..... | 17 |
| Participantes não controladores em SPE e SCP (“Minoritários”)..... | 18 |
| Lucro Líquido..... | 18 |
| Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis..... | 19 |
| DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL..... | 20 |
| Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras..... | 20 |
| Contas a Receber..... | 20 |
| Endividamento..... | 21 |
| Geração de Caixa..... | 22 |
| BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO..... | 23 |
| DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA..... | 24 |
| DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA..... | 25 |
| GLOSSÁRIO..... | 26 |



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Muito mais do que números expressivos, nossos resultados do 1º trimestre de 2024 ressaltam algo ainda mais valioso para nós: o alcance de grandes objetivos e a superação de níveis que, pouco tempo atrás, pareciam extremamente desafiadores.

Se em cenários de alta pressão inflacionária, com taxas de juros ainda em ascensão gradual – como vivemos recentemente no período mais severo da pandemia –, as atenções concentram-se quase integralmente na manutenção das margens, em momentos contrários, isto é, com inflação controlada e custo de capital ainda elevado, faz-se necessário adaptar-se ao novo contexto, tendo o olhar sempre atento às medidas capazes de gerar maior valor para a Companhia, em especial incrementando a velocidade do giro do negócio. Adicionalmente, considerando as circunstâncias positivas que vive o setor, principalmente pelo contínuo aprimoramento das condições do Minha Casa, Minha Vida, não temos dúvida de que esse é o momento propício para acelerarmos ainda mais nossa operação.

Entramos em 2024 muito bem posicionados no que se refere aos produtos em prateleira nas nossas regionais de atuação. Além disso, fomos constituindo, ao longo de todo o ano passado, um *pipeline* de projetos para lançamentos muito bem pensado, de modo a podermos ofertar aos nossos clientes os produtos mais assertivos, buscando fazer de **2024 o ano da venda**.

Nesse sentido, diversas melhorias têm sido implementadas nas mais variadas frentes da Companhia, desde simples mudanças estruturais em processos internos, até entregas mais complexas e desafiadoras como, por exemplo, o aperfeiçoamento dos nossos sistemas e aplicativos de venda, buscando facilitar ainda mais as interações entre nossos times e clientes.

Tudo isso só tem sido possível graças ao engajamento e à dedicação persistente das mais distintas equipes do Grupo, desde o *backoffice* até a ponta comercial. Mais que entrosamento, trata-se de uma mudança de *mindset* que tem sido integralmente absorvida por todos aqueles que fazem a Direcional chegar mais longe.

As respostas a essas melhorias têm sido refletidas nas nossas principais métricas operacionais. No 1T24, lançamos mais de 2.200 unidades, somando um VGV de R\$ 897 milhões (R\$ 653 milhões % Companhia), um incremento de 47% sobre o volume registrado no 1T23.

Já as Vendas Líquidas atingiram a marca de R\$ 1,3 bilhão (R\$ 1,0 bilhão % Companhia) no 1T24, representando o maior volume vendido pelo Grupo Direcional em um trimestre em toda a sua história, um crescimento de 63% em relação ao 1º trimestre de 2023. Com isso, superamos em 29% o recorde anterior de Vendas Líquidas, a despeito da característica sazonalidade existente em primeiros trimestres. Tudo isso contando com um *mix* muito bem distribuído entre vendas de estoque e de lançamentos.

Assim, a velocidade de vendas consolidada, medida pela VSO (vendas sobre oferta), apresentou uma expressiva elevação de 530 *bps* sobre o 4T23, alcançando 22% – um passo muito importante para conseguirmos entregar o que temos planejado para o ano de 2024.

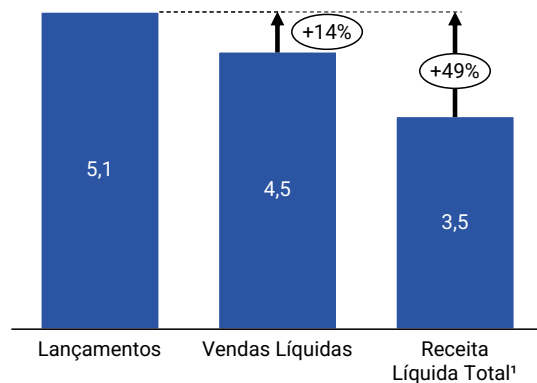
Tendo em vista a lógica temporal que acompanha o nosso negócio – primeiro lançamos, depois vendemos e, por fim, construímos, com respectivo reconhecimento de receita –, é importante salientar a distância ainda existente entre o volume de lançamentos e o patamar atual de receita, o que indica que, mantido o volume de lançamentos, ao longo dos próximos trimestres, a receita deveria continuar crescendo, alcançando esse volume.

Desse modo, no período de 12 meses encerrados no 1T24 (1T24 LTM), acumulamos um VGV lançado de R\$ 5,1 bilhões, com R\$ 4,5 bilhões em Vendas Líquidas e R\$ 3,5 bilhões ao se considerar a Receita Líquida Total¹, isto é, somando-se a receita contábil com a receita reconhecida nas empresas controladas em conjunto ou não controladas. O gráfico ao lado mostra esse potencial percurso de crescimento da Receita Líquida, mantidas as condições de lançamentos nos níveis que temos realizado.

Vale ressaltar que a Receita Líquida contábil do 1T24 atingiu o maior valor que já entregamos em um trimestre, R\$ 669 milhões (R\$ 947 milhões quando considerada a Receita Líquida Total¹).

Um marco igualmente importante do trimestre foi a Margem Bruta Ajustada² da Companhia, que chegou a 37,4% quando excluídos os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar, dadas as características particulares desse

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





programa relativamente a um projeto de incorporação padrão. Em comparação ao 4T23, o incremento foi de 30 *bps*, enquanto que sobre o 1T23, o ganho foi de 110 *bps*.

Ainda mais significativo foi o crescimento da Margem Bruta contábil da Direcional, que encerrou o 1T24 em 35,9% (+290 *bps* em relação ao 4T23). Além do ganho orgânico ocasionado pelas margens saudáveis do estoque e dos novos produtos, destacamos também uma menor influência dos produtos do Pode Entrar na margem consolidada.

Outras notícias positivas surgem à medida que analisamos também os números abaixo da Margem Bruta. Nesse sentido, o G&A totalizou R\$ 49 milhões no trimestre, mostrando uma representatividade de 5,0% em relação à Receita Bruta Total¹, uma diluição de 90 *bps* na comparação com o 1T23. No 1T24 LTM, as despesas somaram R\$ 182 milhões, com uma representatividade de 5,1% sobre a Receita Bruta Total¹, 50 *bps* de diluição sobre o 1T23 LTM.

As Despesas Comerciais do 1T24 foram de R\$ 55 milhões, valor nominalmente menor que o registrado no trimestre anterior. A representatividade sobre a Receita Bruta de Incorporação foi de 8,1% no período, o que representa uma diluição de 80 *bps* frente ao 4T23. No 1T24 LTM, a linha totalizou R\$ 214 milhões, montante 6% superior ao 1T23 LTM. Contudo, vale destacar que as vendas cresceram 41% no mesmo período, evidenciando o ganho via alavancagem operacional que a Companhia tem apresentado com o crescimento da operação nos últimos anos.

Como já tem sido comentado há alguns trimestres, temos passado por uma janela em que se nota uma contribuição relevante dos projetos das SPEs não controladas e controladas em conjunto para o resultado da Companhia. Dessa maneira, a linha de Resultado com Equivalência Patrimonial encerrou o 1T24 somando R\$ 26 milhões, um crescimento de 72% em relação ao 4T23 e de 292% sobre o 1T23. Apesar do expressivo incremento, à medida que esses projetos evoluem, há uma tendência de que impactem cada vez menos no resultado, abrindo espaço no *mix* para uma maior participação de produtos que consolidamos em nosso balanço e que, conseqüentemente, acrescentam à linha de Receita Líquida em vez da Equivalência Patrimonial.

Sempre objetivando capturar valor para nossos acionistas, principalmente por meio da redução do caixa empregado nos projetos, concluímos a venda de participação societária em algumas SPEs, nos mesmos moldes que havíamos feito no 4T22 e no 2T23. Vale notar que a ocorrência desse tipo de operação afeta de maneira não recorrente o resultado do período em questão. Assim, no 1T24, conforme descrito no tópico de Outras Receitas e Despesas Operacionais, houve um impacto positivo e não recorrente de R\$ 19 milhões, que basicamente se refere à antecipação do resultado que seria esperado para aqueles projetos ao longo dos próximos períodos, além da incidência de despesas não recorrentes relacionadas às SPEs.

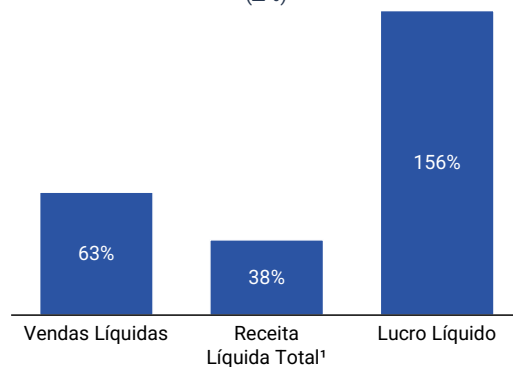
O resultado financeiro do trimestre apresentou um valor líquido positivo de R\$ 23 milhões. Entre outros impactos, as principais influências sobre essa linha centraram-se (i) na marcação a mercado do *swap* indexado na variação das ações da Direcional (um resultado não recorrente positivo de R\$ 11 milhões) – dada a relevante alta que o papel apresentou no trimestre; e (ii) na receita recorrente referente à atualização monetária e juros contratuais sobre o reembolso de taxas cartorárias e ITBI, devidas pelos clientes e antecipadas pela Companhia, que totalizaram R\$ 7 milhões.

Diante de tudo o que foi tratado até aqui, atingimos nosso maior Lucro Líquido trimestral em 43 anos de atuação. Foram ao todo R\$ 150 milhões no 1T24, o que representou um crescimento de 51% em relação ao trimestre anterior e de 156% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. A Margem Líquida foi de 22,4%, um ganho de 670 *bps* sobre o 4T23 e de 1190 *bps* sobre o 1T23. Considerando o 1T24 LTM, o Lucro Líquido totalizou R\$ 423 milhões, crescendo 91% sobre o 1T23 LTM, com Margem Líquida de 17,1% (+720 *bps* no período).

Esse desempenho endossa ainda mais a alavancagem operacional que o Grupo Direcional tem apresentado, conforme indica o gráfico ao lado, que compara o crescimento de Vendas Líquidas, Receita Líquida Total¹ e Lucro Líquido do 1T24 em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Excluindo os efeitos não recorrentes, o Lucro Líquido Operacional³ da Companhia foi de R\$ 120 milhões no trimestre, considerando os ajustes por (i) resultado em operação de *swap* de ações; e (ii) o já comentado resultado não recorrente alocado na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais. Nesse contexto, o indicador cresceu 72% sobre o 1T23 e 23% sobre o 4T23, com uma Margem Líquida Operacional³ de 17,9%, um ganho de 541 *bps* na comparação com o mesmo trimestre de 2023 e de 255 *bps* com o trimestre anterior. Com isso, o ROE Anualizado Ajustado³ da Companhia alcançou seu maior patamar histórico, atingindo 24% e solidificando o caminho crescente dessa métrica.

Alavancagem Operacional - 1T24 x 1T23
(Δ%)





É importante ressaltar também que, ao final do 1T24, voltamos a apresentar uma confortável posição de dívida líquida⁴, em detrimento do anterior perfil caixa líquido – conforme planejamento traçado ainda no *follow-on*. Assim, registramos um índice de alavancagem (dado pela Dívida Líquida⁴ sobre o Patrimônio Líquido) de 2,9%.

Temos uma confiança muito grande de que conduzir a Companhia sempre prezando pela prudência e estabilidade da estrutura de capital, guiados por um propósito genuíno de transformar vidas, nos leva a dar grandes passos na direção do crescimento responsável e sustentável. No trimestre em que completamos nossos 43 anos de existência, acreditamos estar vivendo nosso melhor momento.

Encerramos essa mensagem agradecendo, mais uma vez, ao incansável time que constrói tudo isso ao nosso lado, caminhando junto em prol dos mesmos objetivos, e desfrutando de uma sinergia ímpar. Não temos a menor dúvida de que faremos deste 2024 o nosso melhor ano. O ano da venda!

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

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

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

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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

Comentário do Desempenho

1T24

DIRR
B3 LISTED NM

PRINCIPAIS INDICADORES

| | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|--|----------------|----------------|--------------|---------------|---------------|
| Indicadores Financeiros | | | | | |
| Receita Líquida (R\$ milhões) | 669,4 | 634,8 | 557,3 | 5,5% | 20,1% |
| Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões) | 249,9 | 226,5 | 202,4 | 10,3% | 23,5% |
| Margem Bruta Ajustada ¹ | 37,3% | 35,7% | 36,3% | 1,6 p.p. | 1,0 p.p. |
| Margem Bruta Ajustada ¹ - Ex-Pode Entrar | 37,4% | 37,1% | 36,3% | 0,1 p.p. | 0,8 p.p. |
| Lucro Líquido Operacional ² (R\$ milhões) | 120,1 | 97,7 | 69,8 | 22,9% | 72,0% |
| Margem Líquida Operacional ² | 17,9% | 15,4% | 12,5% | 2,55 p.p. | 5,41 p.p. |
| Lançamentos | | | | | |
| VGW Lançado - 100% (R\$ milhões) | 896,5 | 1.184,2 | 611,2 | -24,3% | 46,7% |
| Direcional | 332,3 | 703,0 | 477,2 | -52,7% | -30,4% |
| Riva | 564,2 | 481,3 | 134,0 | 17,2% | 321,2% |
| VGW Lançado - % Cia (R\$ milhões) | 653,5 | 1.130,6 | 610,5 | -42,2% | 7,0% |
| Direcional | 259,0 | 649,3 | 476,5 | -60,1% | -45,6% |
| Riva | 394,5 | 481,3 | 134,0 | -18,0% | 194,5% |
| Unidades Lançadas | 2.238 | 4.008 | 2.762 | -44,2% | -19,0% |
| Direcional | 918 | 2.936 | 2.476 | -68,7% | -62,9% |
| Riva | 1.320 | 1.072 | 286 | 23,1% | 361,5% |
| Pode Entrar | | | | | |
| VGW (R\$ milhões) | - | 206,0 | - | n/a | n/a |
| Unidades Lançadas | - | 990 | - | n/a | n/a |
| Vendas | | | | | |
| VGW Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões) | 1.307,7 | 1.014,7 | 803,4 | 28,9% | 62,8% |
| Direcional | 756,9 | 658,9 | 570,2 | 14,9% | 32,8% |
| Riva | 550,7 | 353,1 | 234,0 | 56,0% | 135,4% |
| Legado | 0,0 | 2,6 | -0,8 | -100,0% | -100,0% |
| VGW Líquido Contratado - % Cia (R\$ milhões) | 1.004,2 | 788,5 | 642,9 | 27,4% | 56,2% |
| Direcional | 587,4 | 513,7 | 463,2 | 14,3% | 26,8% |
| Riva | 416,8 | 272,8 | 180,0 | 52,8% | 131,5% |
| Legado | 0,0 | 2,0 | -0,4 | -100,0% | -100,0% |
| Unidades Contratadas | 4.227 | 3.516 | 3.246 | 20,2% | 30,2% |
| Direcional | 2.864 | 2.657 | 2.532 | 7,8% | 13,1% |
| Riva | 1.363 | 848 | 716 | 60,7% | 90,4% |
| Legado | 0 | 11 | -2 | -100,0% | -100,0% |
| VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGW | 22% | 16% | 17% | 5 p.p. | 5 p.p. |
| Direcional | 21% | 17% | 19% | 4 p.p. | 3 p.p. |
| Riva | 22% | 15% | 13% | 7 p.p. | 9 p.p. |
| Legado | 0% | 7% | -3% | -7 p.p. | 3 p.p. |
| Pode Entrar | | | | | |
| VGW (R\$ milhões) | - | 206,0 | - | n/a | n/a |
| Unidades Contratadas | - | 990 | - | n/a | n/a |
| VSO Consolidada com Pode Entrar (em VGW) | 22% | 19% | 17% | 3 p.p. | 5 p.p. |
| Outros Indicadores | | | | | |
| ROE Anualizado Ajustado ² | 24% | 20% | 20% | 21% | 21% |
| Dívida Líquida ³ (R\$ milhões) | 66,1 | -72,1 | -88,8 | 268,2 | 289,9 |
| Geração de Caixa ⁴ (R\$ milhões) | -57,0 | -15,5 | -51,1 | 21,7 | 7,8 |
| Dívida Líquida ³ / Patrimônio Líquido | 2,9% | -3,4% | -4,2% | 16,7% | 19,2% |
| Estoque - VGW 100 % (R\$ milhões) | 4.777,6 | 5.146,3 | 5.021,4 | 4.582,8 | 4.042,6 |
| Landbank - VGW 100 % (R\$ milhões) | 37.282,6 | 36.271,5 | 35.769,6 | 35.133,5 | 32.505,3 |

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

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

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

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

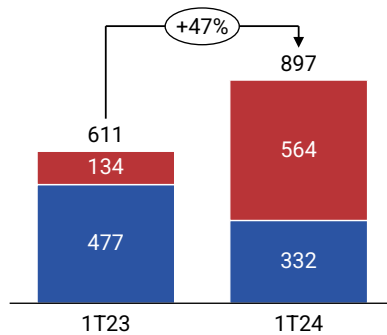


LANÇAMENTOS

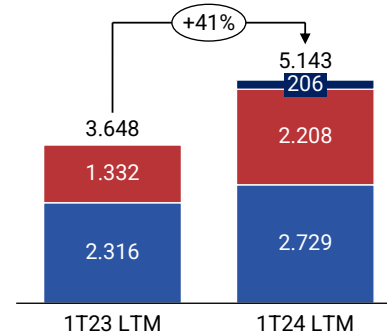
No 1º trimestre de 2024 (1T24), o Grupo Direcional lançou 9 novos empreendimentos/etapas, que representaram um VGV de R\$ 897 milhões (R\$ 653 milhões % Companhia), volume 47% superior em relação ao 1T23.

No período de 12 meses encerrados no 1T24 (1T24 LTM), foram lançados R\$ 5,1 bilhões (R\$ 4,3 bilhões % Companhia). Dessa maneira, o crescimento observado sobre o volume lançado no 1T23 LTM foi de 41%, corroborando a continuidade do crescimento das operações, em conformidade com a estratégia da Companhia.

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



Lançamentos últimos 12 meses
(VGV 100% - R\$ milhões)



■ Pode Entrar ■ Riva ■ Direcional

| Lançamentos | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|--|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|
| VGV Lançado - 100% (R\$ milhões) | 896,5 | 1.184,2 | 611,2 | -24,3% | 46,7% |
| Direcional | 332,3 | 703,0 | 477,2 | -52,7% | -30,4% |
| Riva | 564,2 | 481,3 | 134,0 | 17,2% | 321,2% |
| VGV Lançado - % Cia (R\$ milhões) | 653,5 | 1.130,6 | 610,5 | -42,2% | 7,0% |
| Direcional | 259,0 | 649,3 | 476,5 | -60,1% | -45,6% |
| Riva | 394,5 | 481,3 | 134,0 | -18,0% | 194,5% |
| Unidades Lançadas | 2.238 | 4.008 | 2.762 | -44,2% | -19,0% |
| Direcional | 918 | 2.936 | 2.476 | -68,7% | -62,9% |
| Riva | 1.320 | 1.072 | 286 | 23,1% | 361,5% |
| % Companhia Médio | 72,9% | 95,5% | 99,9% | -23 p.p. | -27 p.p. |
| Pode Entrar | | | | | |
| VGV (R\$ milhões) | - | 206,0 | - | n/a | n/a |
| Unidades Contratadas | - | 990 | - | n/a | n/a |



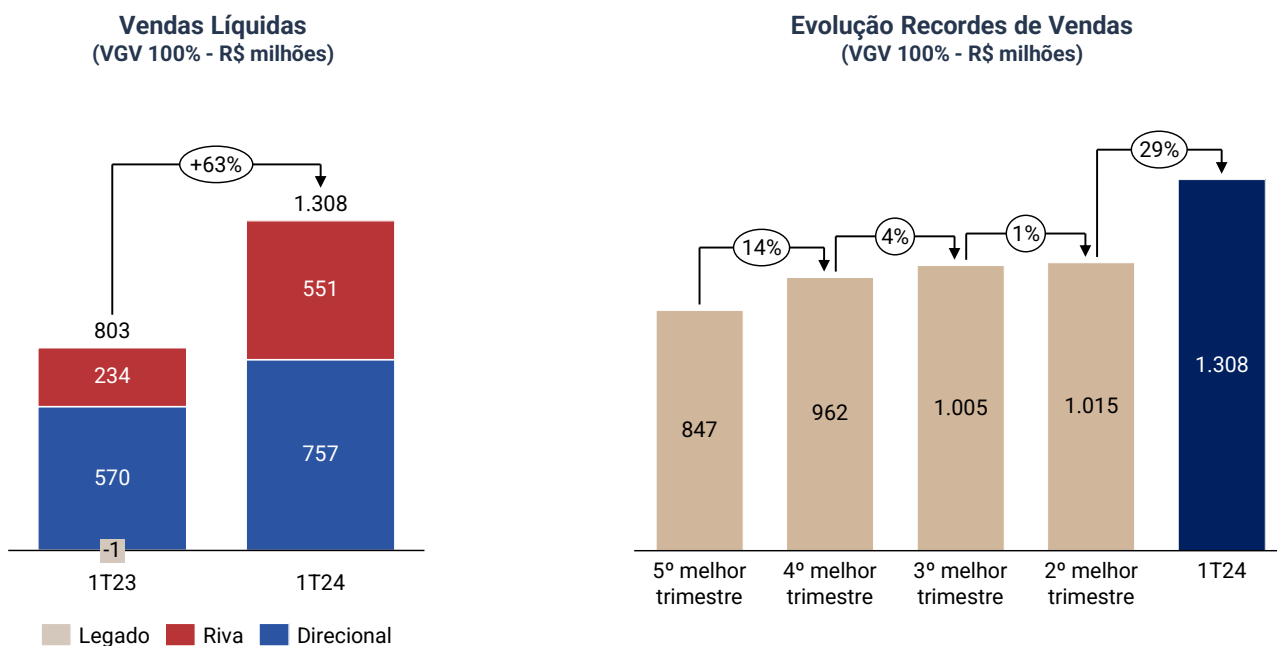
VENDAS CONTRATADAS

Com o planejamento de crescimento da operação caminhando na direção esperada, sobretudo por meio da aceleração dos lançamentos e da recomposição da escada de produtos, o Grupo Direcional entrou em 2024 pronto para fazer deste **o ano da venda**. Diversas iniciativas nessa frente têm sido implementadas e os efeitos têm correspondido às expectativas traçadas, conforme demonstrado a seguir.

O VGV bruto contratado no 1T24 foi de R\$ 1,4 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia). Por sua vez, as **Vendas Líquidas atingiram um valor recorde de R\$ 1,3 bilhão (R\$ 1,0 bilhão % Companhia)**. Com isso, a despeito da sazonalidade característica de primeiros trimestres no setor da construção civil, o 1T24 superou em 29% o recorde anterior, que havia sido registrado no 4T23¹. Em comparação ao 1T23, o VGV líquido contratado cresceu expressivos 63%.

Considerando o 1T24 LTM, as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 4,5 bilhões (R\$ 3,5 bilhões % Companhia), um crescimento de 41% sobre o 1T23 LTM. Nesse sentido, destaca-se o crescimento observado em todos os segmentos, tendo os produtos da marca Riva crescido 72% no período, enquanto as vendas do segmento Direcional cresceram 17%.

É válido salientar que parte das vendas do trimestre foi originada a partir de produtos desenvolvidos em SPEs que não são consolidadas no balanço da Direcional (sociedades controladas em conjunto e sociedades não controladas). Nesse sentido, 75% do VGV líquido contratado no trimestre refere-se a projetos cuja receita deverá ser refletida na linha de Receita Líquida da Companhia, enquanto 25% do VGV líquido deverá contribuir com o resultado via equivalência patrimonial.



1 - Desconsiderando os projetos vendidos no âmbito do Programa Pode Entrar, no 4T23.



A tabela abaixo consolida as informações de Vendas Líquidas contratadas no 1T24:

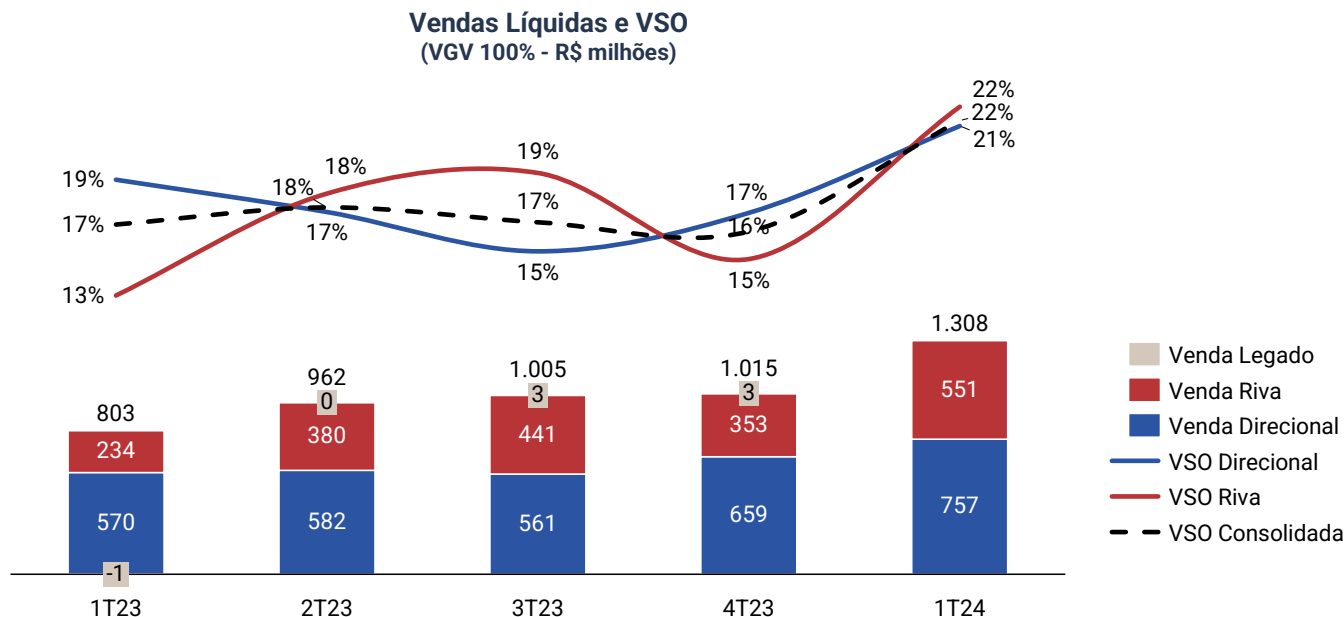
| Vendas Líquidas Contratadas | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|---|----------------|----------------|--------------|---------------|---------------|
| GVV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões) | 1.307,7 | 1.014,7 | 803,4 | 28,9% | 62,8% |
| Direcional | 756,9 | 658,9 | 570,2 | 14,9% | 32,8% |
| Riva | 550,7 | 353,1 | 234,0 | 56,0% | 135,4% |
| Legado ¹ | 0,0 | 2,6 | -0,8 | -100,0% | -100,0% |
| GVV Líquido Contratado - % Cia (R\$ milhões) | 1.004,2 | 788,5 | 642,9 | 27,4% | 56,2% |
| Direcional | 587,4 | 513,7 | 463,2 | 14,3% | 26,8% |
| Riva | 416,8 | 272,8 | 180,0 | 52,8% | 131,5% |
| Legado | 0,0 | 2,0 | -0,4 | -100,0% | -100,0% |
| Unidades Contratadas | 4.227 | 3.516 | 3.246 | 20,2% | 30,2% |
| Direcional | 2.864 | 2.657 | 2.532 | 7,8% | 13,1% |
| Riva | 1.363 | 848 | 716 | 60,7% | 90,4% |
| Legado | 0 | 11 | -2 | -100,0% | -100,0% |
| VSO (Vendas Sobre Oferta) em GVV | 22% | 16% | 17% | 5 p.p. | 5 p.p. |
| Direcional | 21% | 17% | 19% | 4 p.p. | 3 p.p. |
| Riva | 22% | 15% | 13% | 7 p.p. | 9 p.p. |
| Legado | 0% | 7% | -3% | -7 p.p. | 3 p.p. |
| Pode Entrar | | | | | |
| GVV (R\$ milhões) | - | 206,0 | - | n/a | n/a |
| Unidades Contratadas | - | 990 | - | n/a | n/a |
| VSO Consolidada com Pode Entrar (em GVV) | 22% | 19% | 17% | 3 p.p. | 5 p.p. |

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

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

Em conformidade com o objetivo da Companhia de fazer de 2024 o ano da venda, o expressivo crescimento das Vendas Líquidas do trimestre levou a Velocidade de Vendas consolidada – medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta) – a 22% no 1T24, representando um crescimento de 530 *bps* em relação ao trimestre anterior¹.

Considerando apenas os projetos da Direcional (excluindo o Legado), a Velocidade de Vendas do trimestre alcançou 21%, um incremento de 410 *bps* sobre o 4T23. Por sua vez, a VSO da Riva atingiu 22%, crescendo 730 *bps* no período.



1 - Desconsiderando os projetos vendidos no âmbito do Programa Pode Entrar, no 4T23.

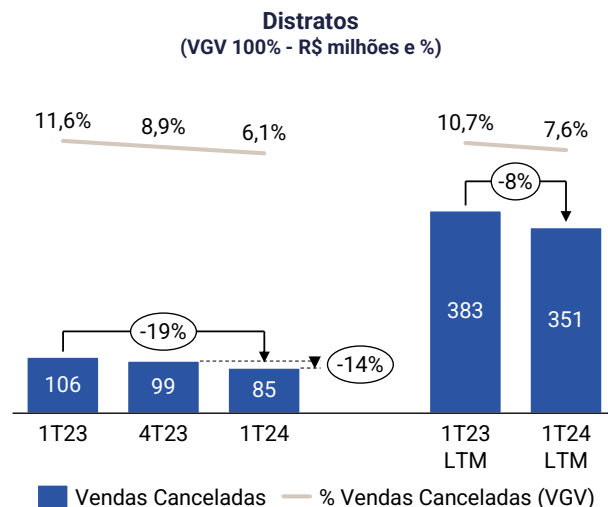


Distratos

No 1T24, o total de distratos foi de R\$ 85 milhões (R\$ 70 milhões % Companhia), representando uma redução de 14% em relação ao 4T23 e de 19% em relação ao 1T23. Assim, o percentual de vendas canceladas sobre vendas brutas caiu para 6,1% no trimestre, representando uma diluição de 2,7 p.p. na comparação com o trimestre anterior e de 5,5 p.p. sobre o mesmo trimestre de 2023, permanecendo em patamares bastante baixos.

Considerando o período de 12 meses encerrados no 1T24, o VGV distratado totalizou R\$ 351 milhões (R\$ 285 milhões % Companhia), volume 8% abaixo do que havia sido registrado no 1T23 LTM. Ademais, a queda na representatividade sobre vendas brutas foi de 3,1 p.p., passando de 10,7% para 7,6% no período.

A tabela abaixo detalha informações referentes ao 1T24:



| Distratos ¹ | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|--|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Distratos - 100% (R\$ milhões) | -85,3 | -98,8 | -105,9 | -13,6% | -19,5% |
| VGV Bruto Contratado (100%) | 1.393,0 | 1.113,5 | 909,3 | 25,1% | 53,2% |
| % Distrato / VGV Bruto Contratado | 6,1% | 8,9% | 11,6% | -2,7 p.p. | -5,5 p.p. |
| Distratos - % Companhia (R\$ milhões) | -69,9 | -80,1 | -86,9 | -12,8% | -19,6% |
| VGV Bruto Contratado (% Companhia) | 1.074,1 | 868,6 | 729,8 | 23,7% | 47,2% |
| % Distrato / VGV Bruto Contratado | 6,5% | 9,2% | 11,9% | -2,7 p.p. | -5,4 p.p. |

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

ESTOQUE

Ao final do 1º trimestre de 2024, o Grupo Direcional contava com 15.747 unidades em estoque, perfazendo um VGV de R\$ 4,8 bilhões (R\$ 4,0 bilhões % Companhia).

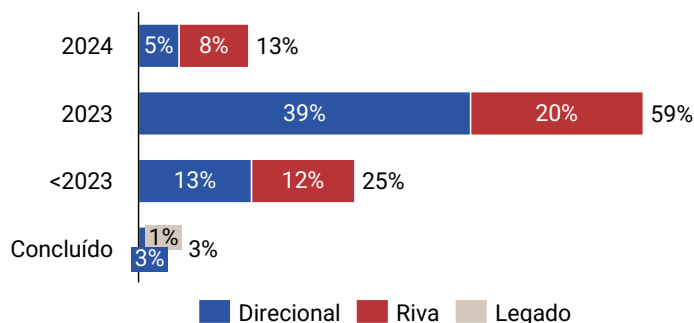
A tabela abaixo apresenta o estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que **cerca de 3% do VGV total refere-se a unidades concluídas.**

| Estoque a Valor de Mercado | VGV Total | | | | VGV % Companhia | | | |
|-----------------------------------|---------------|--------------|------------|---------------|-----------------|--------------|------------|---------------|
| | Direcional | Riva | Legado | Total | Direcional | Riva | Legado | Total |
| Em andamento (R\$ milhões) | 2.690 | 1.926 | 0 | 4.616 | 2.364 | 1.513 | 0 | 3.876 |
| % Total | 56% | 40% | 0% | 97% | 60% | 38% | 0% | 98% |
| Concluído (R\$ milhões) | 124 | 4 | 34 | 161 | 69 | 3 | 19 | 91 |
| % Total | 3% | 0% | 1% | 3% | 2% | 0% | 0% | 2% |
| Total (R\$ milhões) | 2.813 | 1.930 | 34 | 4.778 | 2.433 | 1.516 | 19 | 3.968 |
| % Total | 59% | 40% | 1% | 100% | 61% | 38% | 0% | 100% |
| Total Unidades | 11.181 | 4.466 | 100 | 15.747 | 11.181 | 4.466 | 100 | 15.747 |
| % Total Unidades | 71% | 28% | 1% | 100% | 71% | 28% | 1% | 100% |

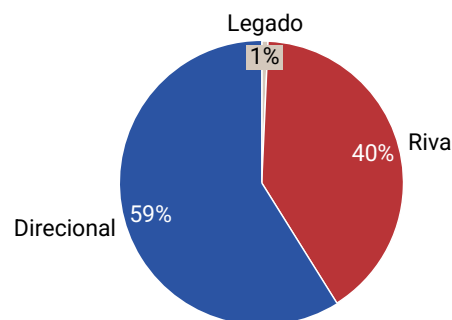


Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre o Estoque e sua segmentação. Cabe destacar que cerca de 72% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2023.

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



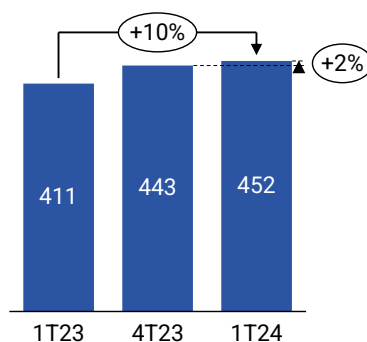
Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)



REPASSES

No 1T24, o VGV das unidades repassadas somou R\$ 452 milhões, valor 10% superior ao registrado no mesmo trimestre do ano anterior. Em relação ao montante observado no trimestre anterior, houve crescimento de 2%.

Repases
(VGV 100% - R\$ milhões)



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Ao longo do 1T24, o Grupo Direcional entregou 15 empreendimentos/etapas, representando um total de 4.020 unidades, 92% das quais são de produtos sob a marca Direcional e 8% sob a marca Riva.



BANCO DE TERRENOS

O banco de terrenos do Grupo Direcional totalizou um VGV de R\$ 37,3 bilhões (R\$ 34,0 bilhões % Companhia) no final do 1T24, correspondendo a um potencial de desenvolvimento de, aproximadamente, 186 mil unidades.

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo 84% pago via permuta, o que se traduz em reduzido impacto no caixa antes do início do desenvolvimento dos empreendimentos.

| Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões) | Terrenos 2023 | Aquisições 1T24 | Lançamentos 1T24 | Ajustes ¹ | Terrenos 1T24 | VGV % Cia. 1T24 | Unidades |
|---|---------------|-----------------|------------------|----------------------|---------------|-----------------|----------|
| VGV Total | 36.301 | 1.689 | (897) | 189 | 37.283 | 33.956 | 186.181 |

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

Aquisições de Terrenos

Durante o 1T24, foi adquirido um total de 13 terrenos, com um potencial de construção de, aproximadamente, 6,8 mil unidades e VGV de R\$ 1,7 bilhão (R\$ 1,5 bilhão % Companhia). O custo médio de aquisição no trimestre foi de 12% do VGV potencial, sendo que 88% do pagamento se dará via permuta.



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Bruta

No 1T24, o Grupo Direcional apresentou uma Receita Bruta de R\$ 698 milhões, representando um crescimento de 21% em relação ao 1T23. Esse foi **o mais alto patamar já alcançado pela Companhia em termos de Receita Bruta**, superando em 7% o recorde anterior – atingido justamente no 4T23.

Em termos de *mix*, a linha de receita com vendas de imóveis mostrou representatividade de 97% do total apropriado no período, com 3% de representatividade para a linha de receita com prestação de serviços.

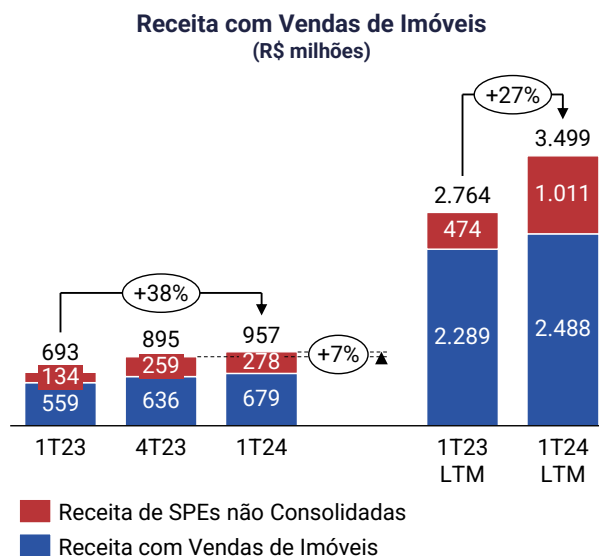
| Receita Bruta (R\$ milhões) | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Receita Operacional Bruta | 697,7 | 653,6 | 578,2 | 6,7% | 20,7% |
| Com vendas de imóveis | 679,1 | 635,8 | 558,8 | 6,8% | 21,5% |
| Com prestação de serviços | 18,6 | 17,9 | 19,3 | 4,0% | -4,0% |

Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com vendas de imóveis, que consolida o montante apropriado pelas vendas de unidades sob as marcas Direcional e Riva, totalizou R\$ 679 milhões no 1T24, valor 7% superior ao 4T23 e 22% superior ao 1T23. No 1T24 LTM, a Receita Bruta com vendas de imóveis foi de R\$ 2,5 bilhões, representando um aumento de 9% em relação ao 1T23 LTM.

Essa linha é impactada, principalmente, pelo volume de vendas e pela evolução de construção observados em um determinado período. Conforme tem sido destacado nos trimestres anteriores, ainda há um volume relevante de receita sendo 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.

Somando-se a receita com vendas desses projetos não consolidados à receita com vendas contábil, observa-se uma Receita Bruta total com vendas de imóveis de R\$ 957 milhões no 1T24, valor 38% superior ao 1T23 e 7% superior ao 4T23. No 1T24 LTM, o volume total nesse contexto alcançou R\$ 3,5 bilhões, um crescimento de 27% em relação ao registrado no 1T23 LTM.

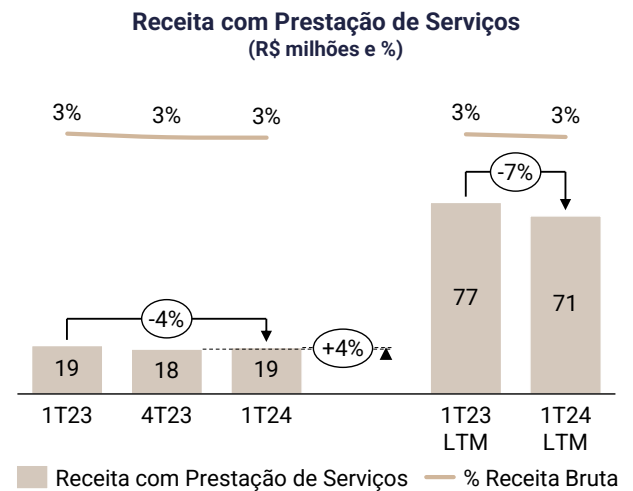




Receita com Prestação de Serviços

A linha de Receita Bruta com prestação de serviços, que é composta, principalmente, por (i) corretagem sobre as vendas realizadas pelas corretoras próprias; e (ii) taxa de administração de obras, totalizou R\$ 19 milhões no 1T24, montante 4% superior ao registrado no 4T23 e 4% inferior quando comparado ao 1T23.

No 1T24 LTM, a receita apropriada do segmento totalizou R\$ 71 milhões, valor 7% menor que no 1T23 LTM. A representatividade dessa linha de negócio no *mix* de receita permaneceu em 3%, tanto na visão trimestral, quanto nos últimos doze meses.

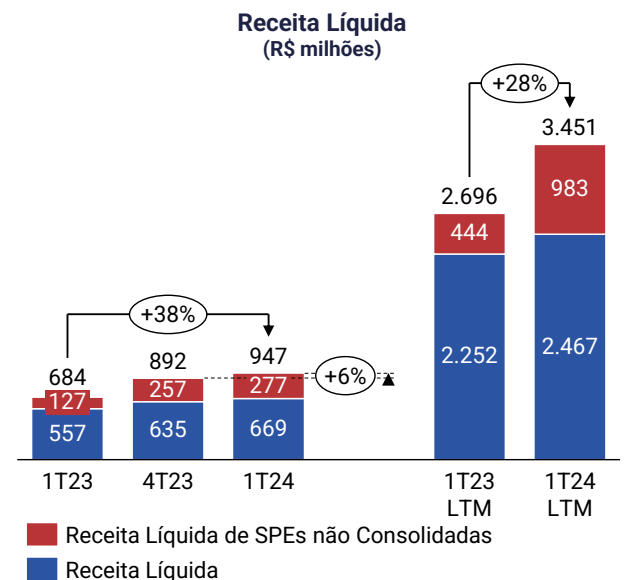


Receita Líquida

Com isso, no 1T24, o Grupo Direcional apresentou uma Receita Líquida de R\$ 669 milhões, representando um crescimento de 20% sobre o mesmo trimestre do ano anterior e de 5% sobre o trimestre anterior. No 1T24 LTM, a Receita Líquida atingiu R\$ 2,5 bilhões, representando uma expansão de 10% em relação ao 1T23 LTM.

Para fins de análise, calculando a Receita Líquida total, isto é, somando-se à receita contábil também a receita reconhecida nas empresas controladas em conjunto ou não controladas – que não afetam contabilmente a linha de receita, mas cujo impacto se dá no Resultado de Equivalência Patrimonial –, observa-se um montante total de R\$ 947 milhões no 1T24, um crescimento de 38% sobre o registrado no 1T23 e de 6% sobre o 4T23.

Nesse contexto, a Receita Líquida total alcançou R\$ 3,5 bilhões no 1T24 LTM, representando uma expansão de 28% sobre o 1T23 LTM.



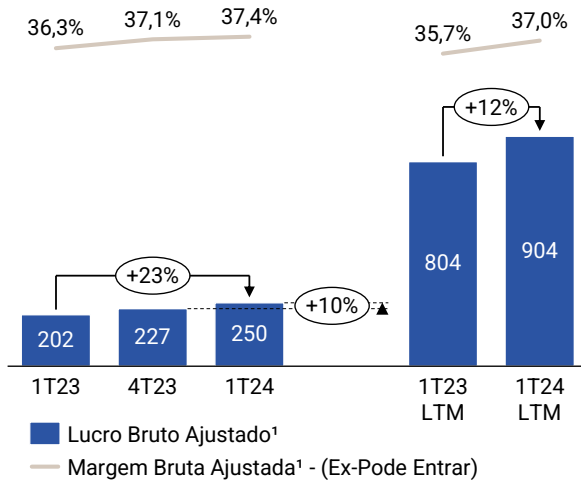
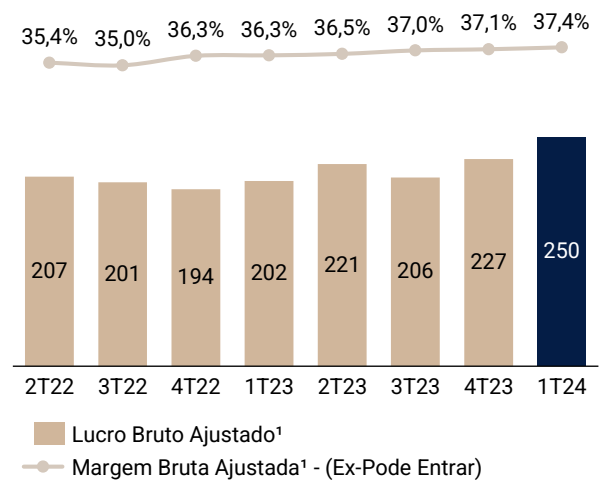
Lucro Bruto

O Lucro Bruto Ajustado¹ do 1T24 foi de R\$ 250 milhões, um crescimento de 10% em relação ao 4T23 e de 23% em relação ao 1T23. Na visão 1T24 LTM, o Lucro Bruto Ajustado¹ totalizou R\$ 904 milhões, 12% acima do 1T23 LTM.

Assim, em mais um trimestre de grande resiliência, a Margem Bruta Ajustada¹ alcançou 37,4% no 1T24, excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar, dadas as características particulares do programa em relação a projetos de incorporação tradicional. Nesse cenário, o crescimento do indicador foi de 30 *bps* em relação à margem do 4T23 e de 110 *bps* em relação ao 1T23.

No 1T24 LTM, a Margem Bruta Ajustada¹ foi de 37,0%, 130 *bps* acima do registrado no 1T23 LTM, também desconsiderando o impacto do Programa Pode Entrar, conforme citado acima.

Considerando os projetos contratados no âmbito do programa Pode Entrar, a Margem Bruta Ajustada¹ do 1T24 foi de 37,3% (+160 *bps* sobre o 4T23), enquanto a do período acumulado de 12 meses foi de 36,6% (+90 *bps* sobre o 1T23 LTM).


Lucro Bruto Ajustado¹
(R\$ milhões e %)

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


| Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões) | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|---|--------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Lucro Bruto do Período | 240,6 | 209,6 | 197,8 | 14,8% | 21,6% |
| (+) Juros Capitalizados | 9,3 | 16,9 | 4,6 | -45,3% | 102,2% |
| Lucro Bruto Ajustado¹ | 249,9 | 226,5 | 202,4 | 10,3% | 23,5% |
| Margem Bruta Ajustada¹ | 37,3% | 35,7% | 36,3% | 1,6 p.p. | 1,0 p.p. |
| Margem Bruta Ajustada¹ - Ex-Pode Entrar | 37,4% | 37,1% | 36,3% | 0,3 p.p. | 1,1 p.p. |

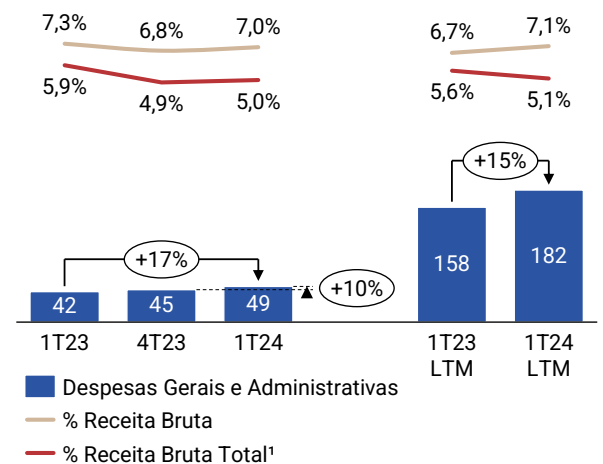
1 - Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 1T24, as Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 49 milhões, representando um acréscimo de 10% sobre o 4T23 e de 17% sobre o 1T23, em termos nominais – aumento que se deve, principalmente, ao impacto retroativo do dissídio do estado Minas Gerais. Contudo, vale notar que a representatividade da rubrica em relação à Receita Bruta foi de 7,0% no trimestre, diluindo 30 bps frente ao mesmo trimestre de 2023.

Em relação à Receita Bruta Total¹, isto é, levando-se em conta também a receita advinda de empreendimentos não consolidados no balanço, a representatividade do G&A foi de 5,0% no 1T24, evidenciando uma diluição de 90 bps em comparação ao 1T23.

Considerado o acumulado de 12 meses, a rubrica somou R\$ 182 milhões, um incremento de 15% ante o 1T23 LTM. Nesse cenário, a representatividade do G&A sobre a Receita Bruta foi de 7,1% no período, e sobre a Receita Bruta Total¹, 5,1%, queda de 50 bps sobre o 1T23 LTM.

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


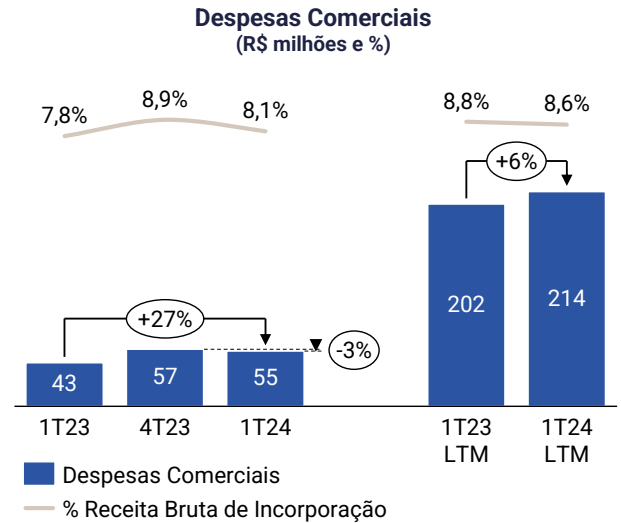
1 - Receita Bruta Total: ajuste incluindo a receita bruta de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).



Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais – compostas, sobretudo, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas – somaram R\$ 55 milhões no 1T24, 3% abaixo do 4T23 e 27% acima do 1T23. Desse modo, a representatividade dessas despesas em relação à Receita Bruta de Incorporação foi de 8,1%, o que representa uma diluição de 80 *bps* frente ao 4T23, com aumento de 30 *bps* sobre o 1T23.

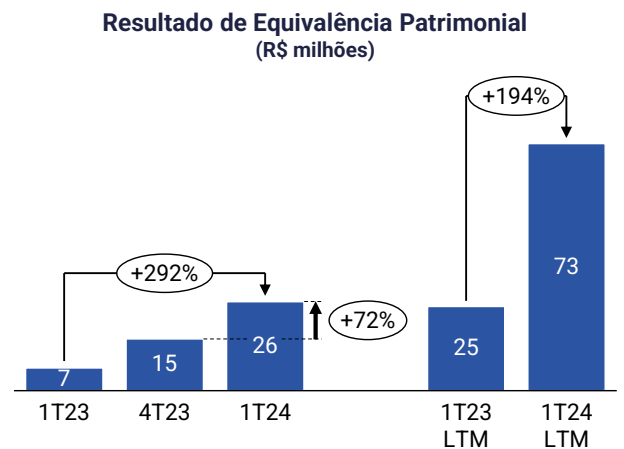
No 1T24 LTM, a rubrica somou R\$ 214 milhões, elevação de 6% sobre o 1T23 LTM. Entretanto, vale destacar que as vendas cresceram 41% no período, demonstrando todo o resultado proveniente da alavancagem operacional da qual a Companhia tem se beneficiado, fruto do crescimento da operação nos últimos anos. Com isso, a representatividade das Despesas Comerciais sobre a Receita Bruta de Incorporação foi de 8,6% no período, uma diluição de 20 *bps* na comparação com o 1T23 LTM.



Resultado de Equivalência Patrimonial

Conforme abordado anteriormente, houve uma representatividade relevante, no 1T24, 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 receita contábil da Companhia. Em vez disso, o resultado apurado é destinado à linha de Equivalência Patrimonial, de acordo com o percentual de participação detido pelo Grupo Direcional naquela respectiva SPE. Nesse sentido, o Resultado de Equivalência Patrimonial do 1T24 totalizou R\$ 26 milhões, um crescimento de 72% sobre o 4T23 e de expressivos 292% ante o 1T23.

No 1T24 LTM, o Resultado de Equivalência Patrimonial somou R\$ 73 milhões, um aumento de 194% na comparação com o 1T23 LTM, quando o acumulado foi de R\$ 25 milhões, evidenciando o volume maior de resultados provenientes de projetos não consolidados.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

A linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais encerrou o trimestre com um resultado líquido negativo de R\$ 5 milhões. Nesse sentido, é importante explicitar que a linha foi impactada de forma não recorrente pelo montante positivo de R\$ 19 milhões no trimestre, sobretudo em função de uma receita com venda de participações societárias em SPEs no valor de R\$ 58 milhões, reduzida em R\$ 39 milhões referentes a despesas não recorrentes relacionadas às SPEs. Desconsiderando esses efeitos não recorrentes, a rubrica teria somado um valor negativo de, aproximadamente, R\$ 24 milhões no 1T24.

Além desses fatores, outros impactos nessa rubrica decorreram de: (i) constituições e reversões de provisões, que somaram o montante líquido negativo de R\$ 11 milhões; (ii) despesas jurídicas recorrentes e afins, no valor de R\$ 8 milhões; além de outras receitas e despesas mais pulverizadas e de menor relevância.



Resultado Financeiro

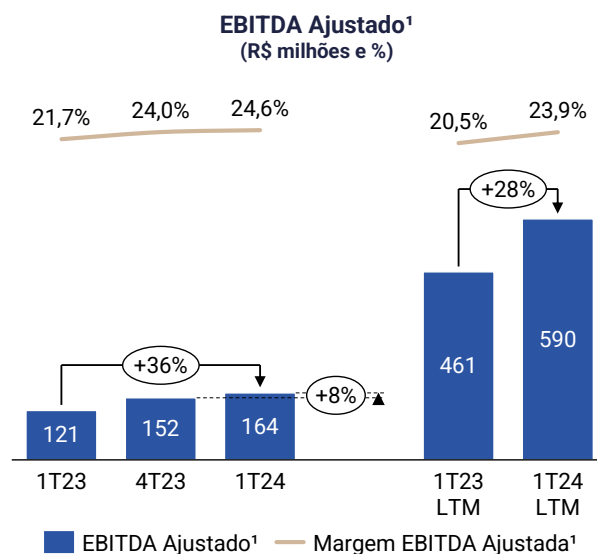
No 1T24, foi registrado um resultado financeiro líquido positivo de R\$ 23 milhões. Os principais impactos nessa linha decorreram, sobretudo, de: (i) receita financeira não recorrente de R\$ 11 milhões, em decorrência da marcação a mercado do swap referenciado em ações da Direcional; e (ii) resultado recorrente positivo no valor de R\$ 7 milhões, referente a atualização monetária e juros contratuais sobre o reembolso de taxas cartorárias e ITBI, devidas pelos clientes e antecipadas pela Companhia.

EBITDA

O EBITDA Ajustado¹ do 1T24 alcançou R\$ 164 milhões, crescendo 8% sobre o 4T23 e 36% sobre o 1T23. Assim, a Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 24,6% no trimestre. Para cálculo dessa métrica, o referido ajuste exclui os juros capitalizados na linha de Custos e os resultados não recorrentes que impactaram a linha de Outras Receitas e Despesas no 1T24, no valor líquido positivo de R\$ 19 milhões, conforme citado acima.

No 1T24 LTM, o EBITDA Ajustado¹ somou R\$ 591 milhões, um crescimento de 28% quando comparado ao 1T23 LTM. A Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 23,9%, um incremento de 340 bps no período.

A tabela abaixo traz a recomposição do EBITDA e do EBITDA Ajustado¹:



| Recomposição do EBITDA (R\$ milhões) | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|---|--------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Lucro Líquido do Período | 150,3 | 99,6 | 58,8 | 50,9% | 155,8% |
| (+) Depreciação e amortização | 16,1 | 13,3 | 13,5 | 21,4% | 19,2% |
| (+) Imposto de renda e contribuição social | 12,4 | 14,0 | 11,3 | -11,2% | 9,6% |
| (+) Participação dos acionistas minoritários | 18,7 | 14,4 | 13,5 | 30,3% | 38,5% |
| (+/-) Resultado financeiro | (23,2) | (46,8) | 19,3 | -50,4% | -220,3% |
| EBITDA | 174,4 | 94,5 | 116,4 | 84,5% | 49,7% |
| Margem EBITDA | 26,0% | 14,9% | 20,9% | 11 p.p. | 5,1 p.p. |
| (+) Juros capitalizados na linha de Custos | 9,3 | 16,9 | 4,6 | -45,3% | 103,4% |
| (+) Atualização monetária e juros contratuais (reclassificação) | 0,0 | 40,7 | 0,0 | n/a | n/a |
| (-) Ajuste resultado não recorrente | -19,2 | 0,0 | 0,0 | n/a | n/a |
| EBITDA ajustado¹ | 164,5 | 152,2 | 121,0 | 8,1% | 35,9% |
| Margem EBITDA ajustada¹ | 24,6% | 24,0% | 21,7% | 0,6 p.p. | 2,9 p.p. |

1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo e o resultado não recorrente alocado na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais, ocorrido no trimestre em questão, 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.



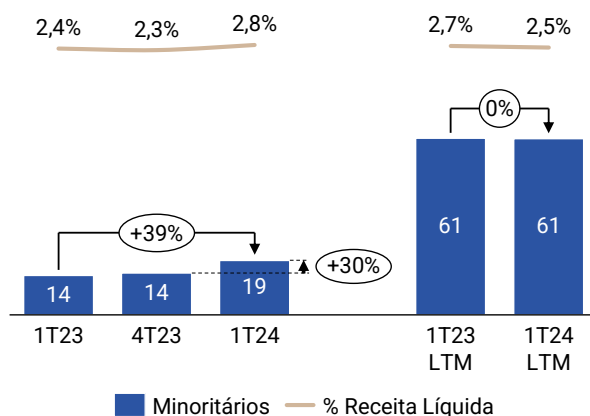
Participantes não controladores em SPE e SCP (“Minoritários”)

No 1T24, o resultado atribuído aos participantes não controladores em SPE e SCP (“Minoritários”) foi de R\$ 19 milhões no 1T24, o que representa um aumento de 30% sobre o trimestre anterior e de 39% sobre o mesmo trimestre de 2023.

Considerando o 1T24 LTM, o resultado atribuído aos Minoritários somou R\$ 61 milhões, ficando em linha com o 1T23 LTM. Desse modo, dado o crescimento da Receita Líquida no período, houve diluição de cerca de 20 *bps* na representatividade dos Minoritários, que passou de 2,7% da Receita Líquida para 2,5%.

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.

Participantes não controladores em SPE (Minoritários)
(R\$ milhões e %)



Lucro Líquido

O Lucro Líquido do Grupo Direcional alcançou R\$ 150 milhões no 1T24, o que representou um crescimento de 51% sobre o 4T23 e de 156% sobre o 1T23. **Esse foi o maior patamar trimestral da história do Grupo Direcional para essa métrica.** Dessa maneira, a Margem Líquida atingiu 22,4% no período, um ganho de 670 *bps* em relação ao trimestre anterior e de 1190 *bps* em relação ao mesmo trimestre de 2023.

Levando em consideração o 1T24 LTM, o Lucro Líquido totalizou R\$ 423 milhões, montante 91% superior ao observado no 1T23 LTM, com Margem Líquida de 17,1%, um aumento de 720 *bps* no período.

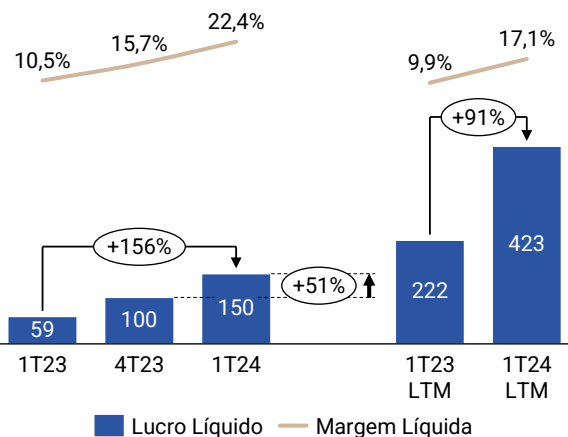
Seguindo a tônica dos últimos resultados, esse desempenho ratifica a capacidade de ganho de margem e eficiência com o ganho de escala da Companhia. No 1T24, enquanto as Vendas Líquidas cresceram 63% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior e a Receita Líquida, incluindo as SPEs não consolidadas no resultado, cresceu 38%, o lucro apresentou crescimento de 156% no período.

Buscando entender o resultado excluindo eventuais efeitos não recorrentes do trimestre, o Lucro Líquido Operacional¹ da Companhia foi de R\$ 120 milhões no 1T24, considerando os ajustes por (i) resultado em operação de *swap* de ações; e (ii) resultado não recorrente alocado na linha de “Outras Receitas e Despesas Operacionais”.

Nesse contexto, o crescimento foi de 72% em relação ao 1T23 e de 23% em comparação ao 4T23. A Margem Líquida Operacional¹ alcançou 17,9% no trimestre, um incremento de 541 *bps* sobre o 1T23 e de 255 *bps* sobre o 4T23. Por sua vez, o **ROE Anualizado Ajustado¹ atingiu 24%, mais um recorde absoluto entregue pela Companhia.**

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

Lucro Líquido
(R\$ milhões e %)





| Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões) | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|---|--------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Lucro Líquido do Período | 150,3 | 99,6 | 58,8 | 50,9% | 155,8% |
| (+/-) Resultado com swap | -11,0 | -12,6 | 0,4 | -12,7% | -2885,8% |
| (+) Despesas com cessão de recebíveis | 0,0 | 10,7 | 10,7 | -100,0% | -100,0% |
| (+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes | -19,2 | 0,0 | 0,0 | n/a | n/a |
| Lucro Líquido Operacional¹ | 120,1 | 97,7 | 69,8 | 22,9% | 72,0% |
| Margem Líquida Operacional¹ | 17,9% | 15,4% | 12,5% | 2,5 p.p. | 5,4 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".

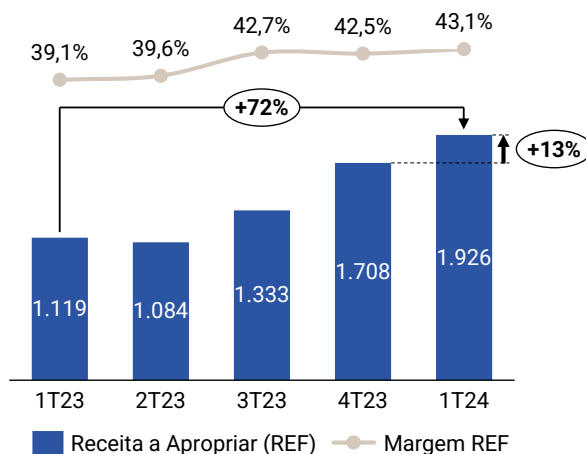
Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis

No encerramento do 1T24, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de vendas de imóveis totalizou R\$ 1,9 bilhão, crescendo 13% em relação ao 4T23 e 72% em relação ao 1T23.

Corroborando com a resiliência que vem sendo observada em relação à rentabilidade que o Grupo Direcional tem entregado trimestre após trimestre, a Margem REF atingiu 43,1% no 1T24, um crescimento de 60 bps na comparação com o 4T23 e de 400 bps quando comparado ao 1T23.

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

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



| Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis (R\$ milhões) | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|---|--------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Receitas a Apropriar de Vendas de Imóveis | 1.926,4 | 1.707,8 | 1.119,3 | 12,8% | 72,1% |
| Custo a Incorrer | -1.095,9 | -981,4 | -681,3 | 11,7% | 60,9% |
| Resultado a Apropriar Incorporação | 830,5 | 726,3 | 438,0 | 14,3% | 89,6% |
| Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF) | 43,1% | 42,5% | 39,1% | 0,6 p.p. | 4,0 p.p. |



DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

No encerramento do 1º trimestre de 2024, o saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras somou R\$ 1,2 bilhão. A redução da posição de caixa em relação ao 4T23 deveu-se, em boa parte, ao pagamento de R\$ 81 milhões em dividendos aos acionistas da Companhia, realizado em janeiro. Com isso, o Grupo Direcional mantém sua posição de caixa em níveis confortáveis para dar suporte ao crescimento saudável das operações, além de permitir a execução de sua política de retorno de capital para os acionistas, sempre prezando por uma estrutura de capital bem equilibrada e conservadora.

| Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões) | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|-------------|
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 445,8 | 634,0 | 606,0 | -29,7% | -26,4% |
| Aplicações Financeiras | 730,5 | 693,2 | 466,0 | 5,4% | 56,8% |
| Total | 1.176,4 | 1.327,2 | 1.071,9 | -11,4% | 9,7% |

Contas a Receber

Ao final do 1T24, o saldo contábil de Contas a Receber¹ foi de R\$ 1,2 bilhão, representando um crescimento de 23% em relação ao 4T23 e de 64% em relação ao 1T23. Considerando o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Líquida relativa a esse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber² foi de 164 dias.

Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* - PoC). Assim, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Financeiras. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Companhia no encerramento do 1T24 era de R\$ 3,1 bilhões.

Desse total, os recebíveis referentes às parcelas de financiamento direto com o cliente em caráter pró-soluto totalizaram, aproximadamente, R\$ 470 milhões ao final do 1T24.

| Contas a Receber ¹ (R\$ milhões) | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|---|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Venda de Imóveis | 1.190,1 | 966,4 | 718,7 | 23,1% | 65,6% |
| Prestação de Serviços | 14,1 | 15,6 | 15,1 | -9,3% | -6,5% |
| Venda de Terreno | 4,9 | 4,0 | 4,2 | 20,4% | 15,7% |
| Total | 1.209,1 | 986,0 | 738,0 | 22,6% | 63,8% |
| Parcela Circulante | 635,0 | 521,9 | 403,4 | 21,7% | 57,4% |
| Parcela Não-Circulante | 574,1 | 464,0 | 334,6 | 23,7% | 71,6% |
| Contas a Receber – Venda de Imóveis | 1.190,1 | 966,4 | 718,7 | 23,1% | 65,6% |
| Receita Líquida – Venda de Imóveis | 654,1 | 619,4 | 523,0 | 5,6% | 25,1% |
| Dias de Contas a Receber ² | 164 | 140 | 124 | 16,6% | 32,4% |

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

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



Endividamento

No encerramento do 1T24, o saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos totalizou R\$ 1,3 bilhão, dos quais aproximadamente 81% estão no longo prazo (passivo não circulante). O prazo médio ponderado de vencimento do endividamento do Grupo Direcional foi de 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, a dívida líquida foi de R\$ 66 milhões ao final do período. Nesse cenário, o índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida¹ sobre o Patrimônio Líquido, ficou em 2,9%, endossando o caráter conservador e responsável da estrutura de capital da Companhia. Além disso, vale ressaltar que a posição de caixa mostrou-se mais que suficiente para cobrir os próximos 7 anos de amortização do endividamento bruto total.

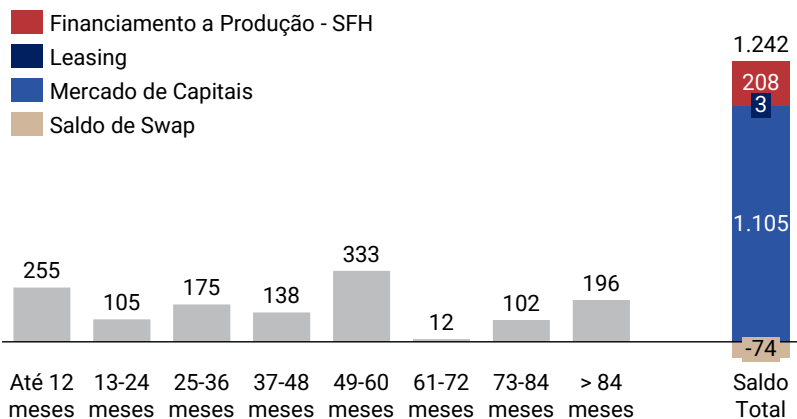
Abaixo, são apresentados a abertura do endividamento por modalidade e indexador, além de seu cronograma de amortização.

| Endividamento (R\$ milhões) | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|--|----------------|----------------|----------------|-----------------|-------------------|
| Empréstimos e Financiamentos | 1.316,2 | 1.323,0 | 1.383,7 | -0,5% | -4,9% |
| CRI | 1.000,1 | 1.034,2 | 878,0 | -3,3% | 13,9% |
| Debêntures | 104,8 | 101,6 | 356,7 | 3,2% | -70,6% |
| Financiamento à Produção | 208,0 | 183,0 | 140,4 | 13,7% | 48,1% |
| FINAME e Leasing | 3,3 | 4,3 | 8,6 | -24,9% | -62,1% |
| Caixa e Equivalentes | 1.176,4 | 1.327,2 | 1.071,9 | -11,4% | 9,7% |
| Dívida Líquida antes dos <i>swaps</i> | 139,8 | -4,1 | 311,8 | -3488,6% | -55,1% |
| Posição de contratos de <i>swaps</i> | 73,8 | 68,0 | 21,9 | 8,6% | 237,1% |
| Dívida Líquida¹ | 66,1 | -72,1 | 289,9 | -191,7% | -77,2% |
| Dívida Líquida¹ / Patrimônio Líquido | 2,9% | -3,4% | 19,2% | 6,3 p.p. | -16,3 p.p. |
| Empréstimos e Financiamentos por indexador | 1.316,2 | 1.323,0 | 1.383,6 | -0,5% | -4,9% |
| TR | 208,0 | 183,0 | 140,4 | 13,7% | 48,2% |
| IPCA ² | 639,7 | 621,3 | 692,8 | 3,0% | -7,7% |
| CDI | 402,8 | 454,8 | 550,4 | -11,4% | -26,8% |
| Prefixado | 65,7 | 64,0 | 0,0 | 2,7% | n/a |

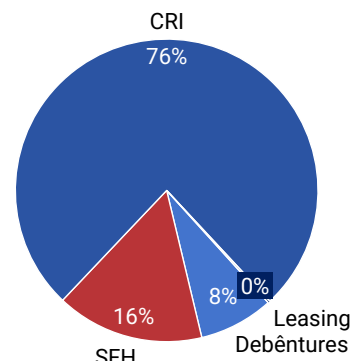
1 - Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de *swaps* para proteção de flutuações de taxas de juros.

2 - Para os títulos indexados ao IPCA, foram contratados instrumentos de *swap* de taxa de juros para trocar a indexação para CDI.

Cronograma de Amortização da Dívida
(R\$ milhões)



Breakdown Empréstimos e Financiamentos
(% do Saldo)





Geração de Caixa

Em decorrência da aceleração do crescimento operacional que a Companhia vem executando, sobretudo após o *follow-on*, foi observado um consumo de caixa no 1T24, no montante de R\$ 57 milhões. Com isso, considerando o período de 12 meses encerrados no 1º trimestre de 2024 (1T24 LTM), o consumo de caixa totalizou R\$ 102 milhões.

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

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

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 28/03/2024: R\$ 25,63

Número de Ações (Ex-Tesouraria):

173 milhões

Valor de Mercado:

R\$ 4,4 bilhões / US\$ 889 milhões

Free Float:

63%

Volume médio diário 1T24:

1,6 milhão de ações

R\$ 37,7 milhões

7.448 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Data: 10/05/2024 - Sexta-feira

09:00 - Horário de Brasília

08:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Zoom

https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_WcejUnCSQL23eA0yQQXcPg

YouTube

<https://www.youtube.com/watch?v=z9B-mRIEL-0>

CONTATOS

Equipe de RI

(31) 3431-5509 | (31) 3431-5512

ri@direcional.com.br
www.direcional.com.br/ri

www.direcional.com.br

Rua dos Otoni, 177 - 14º andar
Belo Horizonte - MG
CEP: 30.150-270



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

| Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil) | 31/03/2024 | 31/12/2023 | Δ % |
|---|------------------|------------------|------------|
| Ativo circulante | 3.356.580 | 3.583.355 | -6% |
| Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras | 1.176.362 | 1.327.171 | -11% |
| Contas a receber | 634.970 | 521.946 | 22% |
| Estoques | 1.222.127 | 1.420.699 | -14% |
| Crédito com partes relacionadas | 71.760 | 67.184 | 7% |
| Tributos a recuperar | 35.185 | 25.753 | 37% |
| Contas a receber por alienação de investimentos | 0 | - | - |
| Outros créditos | 216.176 | 220.602 | -2% |
| Ativo não circulante | 4.521.376 | 3.988.243 | 13% |
| Contas a receber | 574.104 | 464.035 | 24% |
| Estoques | 3.378.229 | 3.041.218 | 11% |
| Depósitos judiciais | 18.973 | 18.111 | 5% |
| Tributos a recuperar | 25.156 | 27.548 | -9% |
| Contas a receber por alienação de investimentos | 7.630 | 7.630 | - |
| Outros créditos | 129.277 | 113.274 | 14% |
| Investimentos | 174.396 | 169.375 | 3% |
| Imobilizado | 181.833 | 111.474 | 63% |
| Intangível | 31.778 | 35.578 | -11% |
| Total do ativo | 7.877.956 | 7.571.598 | 4% |

| Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil) | 31/03/2024 | 31/12/2023 | Δ % |
|---|------------------|------------------|------------|
| Passivo circulante | 991.041 | 1.042.766 | -5% |
| Empréstimos e financiamentos | 254.827 | 234.933 | 8% |
| Fornecedores | 128.362 | 121.652 | 6% |
| Risco Sacado | 6.664 | 7.879 | -15% |
| Obrigações trabalhistas | 57.288 | 45.411 | 26% |
| Obrigações tributárias | 28.771 | 36.179 | -20% |
| Financiamento por arrendamento | 8.735 | 7.456 | 17% |
| Credores por imóveis compromissados | 147.741 | 146.827 | 1% |
| Adiantamento de clientes | 95.612 | 69.264 | 38% |
| Outras contas a pagar | 108.335 | 120.996 | -10% |
| Passivo de cessão | 41.297 | 58.926 | -30% |
| Dividendos propostos | - | 81.162 | -100% |
| Provisão para garantia | 23.035 | 24.259 | -5% |
| Débitos com partes relacionadas | 90.374 | 87.822 | 3% |
| Passivo não circulante | 4.615.686 | 4.418.246 | 4% |
| Empréstimos e financiamentos | 1.061.373 | 1.088.111 | -2% |
| Fornecedores | 10.285 | 10.004 | 3% |
| Provisão para garantia | 16.745 | 16.303 | 3% |
| Obrigações tributárias | 29.817 | 18.589 | 60% |
| Financiamento por arrendamento | 77.451 | 13.648 | 467% |
| Credores por imóveis compromissados | 2.757.846 | 2.668.090 | 3% |
| Adiantamento de clientes | 435.679 | 378.427 | 15% |
| Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis | 29.712 | 27.657 | 7% |
| Outras contas a pagar | 69.157 | 69.157 | - |
| Passivo de cessão | 127.621 | 128.260 | -0% |
| Patrimônio líquido | 2.271.229 | 2.110.586 | 8% |
| Capital social | 1.159.863 | 1.159.863 | - |
| Reservas de capital | 177.690 | 177.690 | - |
| Outorga de opção de ações | 1.318 | 6.550 | -80% |
| Ajuste de avaliação patrimonial | -31.759 | -31.760 | -0% |
| Ações em tesouraria | -2.301 | -7.748 | -70% |
| Reservas de lucros | 649.917 | 648.810 | 0% |
| Lucro do Período | 150.284 | 0 | - |
| | 2.105.012 | 1.953.405 | 8% |
| Participação dos não controladores | 166.217 | 157.181 | 6% |
| Total do passivo e patrimônio líquido | 7.877.956 | 7.571.598 | 4% |



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

| Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|--|----------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------|
| Receita com venda de imóveis | 679.145 | 635.768 | 558.847 | 6,8% | 21,5% |
| Receita com prestação de serviços | 18.563 | 17.852 | 19.346 | 4,0% | -4,0% |
| Receita bruta | 697.708 | 653.620 | 578.193 | 6,7% | 20,7% |
| Deduções da receita - impostos incidentes e outros | -28.266 | -18.782 | -20.924 | 50,5% | 35,1% |
| Receita operacional líquida | 669.442 | 634.838 | 557.269 | 5,5% | 20,1% |
| Custo da venda de imóveis e serviços prestados | -428.840 | -425.257 | -359.425 | 0,8% | 19,3% |
| Lucro bruto | 240.602 | 209.581 | 197.844 | 14,8% | 21,6% |
| Despesas gerais e administrativas | -49.130 | -44.598 | -41.957 | 10,2% | 17,1% |
| Despesas comerciais | -55.065 | -56.898 | -43.360 | -3,2% | 27,0% |
| Resultado com equivalência patrimonial | 26.453 | 15.345 | 6.754 | 72,4% | 291,7% |
| Outras receitas e despesas operacionais | -4.648 | -42.231 | -16.383 | -89,0% | -71,6% |
| Receitas (despesas) operacionais | -82.390 | -128.382 | -94.946 | -35,8% | -13,2% |
| Despesas financeiras | -40.249 | -73.935 | -69.260 | -45,6% | -41,9% |
| Receitas financeiras | 63.457 | 120.692 | 49.962 | -47,4% | 27,0% |
| Resultado financeiro | 23.208 | 46.757 | -19.297 | -50,4% | -220,3% |
| Resultado antes do imposto de renda e CSLL | 181.420 | 127.956 | 83.600 | 41,8% | 117,0% |
| IR e CSLL - corrente e diferido | -12.423 | -13.991 | -11.335 | -11,2% | 9,6% |
| Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs | 168.997 | 113.965 | 72.265 | 48,3% | 133,9% |
| Participantes em SCPs e SPEs | -18.713 | -14.359 | -13.511 | 30,3% | 38,5% |
| Lucro líquido do período | 150.284 | 99.606 | 58.754 | 50,9% | 155,8% |
| Margem Bruta | 35,9% | 33,0% | 35,5% | 2,9 p.p. | 0,4 p.p. |
| Margem Bruta Ajustada¹ | 37,3% | 35,7% | 36,3% | 1,6 p.p. | 1,0 p.p. |
| Margem Líquida | 22,4% | 15,7% | 10,5% | 6,8 p.p. | 11,9 p.p. |

1 - Margem Bruta ajustada: excluindo os juros capitalizados no custo.



DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

| Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (RS Mil) | 31/03/2024 | 31/03/2023 |
|--|-----------------|-----------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | 181.420 | 83.600 |
| Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais | | |
| Depreciações e amortizações | 16.148 | 12.420 |
| Resultado de equivalência patrimonial | -26.453 | -6.754 |
| Receita de aplicações financeiras | -15.109 | -14.644 |
| Provisão para garantia | 3.862 | 4.634 |
| Juros sobre encargos e financiamentos | 48.870 | 59.678 |
| Hedge accounting - Valor justo | -11.126 | -5.143 |
| Resultado com derivativos | -2.432 | -8.485 |
| Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis | 6.737 | 3.474 |
| Resultado com permuta física | -7.757 | -3.034 |
| Alienação de investimentos | -167.831 | - |
| Baixa de arrendamentos | -2.898 | - |
| Ajuste a valor presente sobre contas a receber | 8.212 | 4.252 |
| Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento | 1.489 | 459 |
| Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído | - | 1 |
| Provisão para perdas de contas a receber | 4.928 | 2.928 |
| Provisão para plano de opções de ações | 1.324 | 1.557 |
| Provisão para participação nos Lucros | 5.063 | 2.120 |
| Acréscimos (decrécimo) em ativos | | |
| Contas a receber | -236.233 | -67.031 |
| Estoques | 25.337 | -9.917 |
| Créditos diversos | 2.872 | -31.285 |
| Partes relacionadas | -6.892 | 1.740 |
| Depósitos judiciais | -862 | -234 |
| Tributos a recuperar | -7.040 | -3.520 |
| (Decrécimo) acréscimo em passivos | | |
| Fornecedores | 5.172 | -29.407 |
| Obrigações trabalhistas | 6.814 | 5.622 |
| Obrigações tributárias | 1.527 | 7.799 |
| Credores por imóveis compromissados | -36.767 | -43.914 |
| Adiantamento de clientes | 38.459 | 39.882 |
| Contas a pagar | -24.678 | 24.264 |
| Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis | -4.682 | -1.858 |
| Partes relacionadas | 2.552 | -410 |
| Garantia de obra | -4.644 | -4.169 |
| Outros Passivos | -1.260 | - |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | -10.130 | -17.246 |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais | -206.008 | 7.379 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | |
| Acréscimo (Decrécimo) de investimentos (SCPs e SPes) | 8.824 | 8.673 |
| Dividendos recebidos | 9778 | 8.027 |
| Alienação de investimentos | 167.831 | - |
| Aportes e Mútuos | 13.009 | - |
| Acréscimo do imobilizado | -4.760 | -7.443 |
| Acréscimo de intangível | -9.166 | -7.400 |
| Aplicações financeiras | -22.228 | 2.917 |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento | 163.288 | 4.774 |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | |
| Alienação de ações em tesouraria | 1 | - |
| Dividendos pagos | -81.165 | -104.289 |
| Ingresso de Cessão de recebíveis | 2.520 | - |
| Pagamento de Cessão de recebíveis | -19.528 | - |
| Amortização do financiamento por arrendamento | -2.254 | -2.291 |
| Juros pagos sobre arrendamento | - | -193 |
| Ingressos dos empréstimos | 91.341 | 69.650 |
| Pagamento de Custos de estruturação de dívidas | -27 | -29 |
| Passivo de Cessão | - | 44.917 |
| Amortizações dos empréstimos | -108.758 | -91.377 |
| Juros pagos | -17.880 | -43.189 |
| Dividendos pagos a sócios não controladores | -15.101 | - |
| Aumento / Redução de capital por não controladores | 5.425 | -12.524 |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento | -145.426 | -139.325 |
| Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa | -188.146 | -127.172 |
| Caixa e equivalentes de caixa | | |
| No início do período | 633.978 | 733.124 |
| No final do período | 445.832 | 605.952 |



GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

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

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

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

Em 9 de maio de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações financeiras trimestrais e autorizou sua divulgação.

1.1. Continuidade operacional

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

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

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 31 de março de 2024 (Em milhares de reais)

As práticas contábeis nestas informações financeiras intermediárias são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 11 de março 2024 e arquivadas na CVM. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Caixa e bancos | 56.024 | 1.350 | 149.073 | 156.295 |
| Equivalentes de caixa - aplicações financeiras | 273.110 | 442.010 | 296.759 | 477.683 |
| Total | 329.134 | 443.360 | 445.832 | 633.978 |

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa referem-se às aplicações diretamente em CDB que acompanham o CDI, com resgate em D+0 e que não estão sujeitos à mudança relevante de valor. Em 31 de março de 2024, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses foi de 101,89% do CDI (103,68% em 31 de dezembro de 2023).

3.2. Aplicações financeiras

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Aplicações em Letra Financeira do Tesouro (Títulos Públicos) | 28.509 | 45.358 | 28.509 | 45.358 |
| Fundos de investimentos exclusivos (i) | 451.149 | 449.504 | 455.870 | 453.803 |
| Fundos de investimentos não exclusivos (ii) | 63.563 | 64.296 | 246.151 | 194.032 |
| Total | 543.221 | 559.158 | 730.530 | 693.193 |

(i) Os fundos de investimentos exclusivos da Companhia possuem Letras Financeiras (LF) e Letras Financeiras do Tesouro (LFT);
(ii) Os fundos de investimentos não exclusivos possuem Letras Financeiras (LF), Letras Financeiras do Tesouro (LFT), Operações compromissadas, debêntures, CDBs, e outros títulos.

As aplicações financeiras da Companhia possuem rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 94,00% e 106,45% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento de investimento. Em 31 de março de 2024, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses foi de 101,89% do CDI (100,45% em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais)

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

| Contas a receber por incorporação de imóveis | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Unidades concluídas | 3.449 | 1.057 | 283.425 | 237.317 |
| Unidades não concluídas | - | - | 995.293 | 804.545 |
| Contas a receber por venda de terrenos | - | - | 4.875 | 4.050 |
| (-) Provisão para perdas de contas a receber | - | - | (40.985) | (36.057) |
| (-) Ajuste a valor presente | - | - | (47.638) | (39.426) |
| | 3.449 | 1.057 | 1.194.970 | 970.429 |
| Contas a receber por prestação de serviço | | | | |
| Administração de obras | 857 | 860 | 857 | 860 |
| Intermediação imobiliária | - | - | 1.935 | 1.768 |
| Construção por empreitada | 7.767 | 8.934 | 10.712 | 12.349 |
| Outros serviços | 468 | 460 | 600 | 575 |
| | 9.092 | 10.254 | 14.104 | 15.552 |
| | 12.541 | 11.311 | 1.209.074 | 985.981 |
| Circulante | 9.869 | 10.671 | 634.970 | 521.946 |
| Não circulante | 2.672 | 640 | 574.104 | 464.035 |

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente de caráter pró-soluto, que em 31 de março de 2024 totalizam o montante de R\$470.155 (R\$421.065 em 31 de dezembro de 2023). O valor é contabilizado em contrapartida de uma conta redutora do grupo de "Outras receitas (despesas) operacionais" no resultado.

Vide abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

| | 31/12/2023 | (-) Provisão | (+) Reversão | (-) Baixa por alienação de investimentos | 31/03/2024 |
|------------------|------------|--------------|--------------|--|------------|
| Movimentação PDD | (36.057) | (6.854) | 1.902 | 24 | (40.985) |
| | 31/12/2022 | (-) Provisão | (+) Reversão | | 31/03/2023 |
| Movimentação PDD | (29.565) | (10.750) | 7.822 | | (32.493) |

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

Ajuste a valor presente

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

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais)

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

Cessão de carteira de crédito

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

| Securizadora | Data da Operação | Valor líquido negociado | Saldo a receber da cessão | | Passivo de cessão | |
|----------------------------|------------------|-------------------------|---------------------------|------------|-------------------|------------|
| | | | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| True Securizadora S.A (i) | 12/12/2020 | 116.968 | 156 | 156 | - | - |
| True Securizadora S.A (ii) | 13/12/2021 | 100.789 | 336 | 336 | - | - |
| Banco XP S.A. (iii) | 30/09/2022 | 113.520 | - | - | 54.290 | 61.097 |
| Banco XP S.A. (iv) | 21/03/2023 | 59.999 | - | - | 36.757 | 40.240 |
| True Securizadora S.A (v) | 19/12/2023 | 110.246 | 602 | 602 | 77.871 | 85.849 |
| | | | 1.094 | 1.094 | 168.918 | 187.186 |

- (i) Em 12 de dezembro de 2020, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$116.968. Em 31 de março de 2024, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$156.
- (ii) Em 13 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securizadora S.A. O valor líquido da cessão foi de R\$100.789. Em 31 de março 2024, o saldo a receber era de R\$336.
- (iii) Em 30 de setembro de 2022, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A.. O valor líquido da operação foi de R\$113.520, recebido integralmente em 31 de dezembro 2022. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (iv) Em 21 de março de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A. O valor líquido da operação foi de R\$59.999, recebido integralmente na data da operação. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (v) Em 19 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$110.246. Em 31 de março 2024, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$602 e houve a constituição de um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.

Em 31 de março 2024 e 31 de dezembro 2023, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante, apresentaram os seguintes vencimentos:

Notas Explicativas

**Notas explicativas da administração às informações trimestrais
em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais)**

| | Consolidado | |
|--------------------|--------------------|-------------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| A vencer | | |
| até 3 meses | 183.354 | 181.011 |
| de 3 a 6 meses | 128.162 | 120.052 |
| de 6 a 9 meses | 150.400 | 42.394 |
| de 9 meses a 1 ano | 101.296 | 127.971 |
| | <u>563.212</u> | <u>471.428</u> |
| Vencidos | | |
| até 1 mês | 12.869 | 11.743 |
| de 1 a 2 meses | 3.244 | 2.886 |
| de 2 a 3 meses | 3.486 | 2.513 |
| de 3 a 4 meses | 16.929 | 2.181 |
| de 4 a 6 meses | 4.196 | 3.614 |
| Acima de 6 meses | 31.034 | 27.581 |
| | <u>71.758</u> | <u>50.518</u> |
| | <u>634.970</u> | <u>521.946</u> |

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

| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Entre 1 e 2 anos | 260.537 | 205.420 |
| Entre 2 e 3 anos | 108.185 | 95.273 |
| Entre 3 e 4 anos | 60.819 | 49.293 |
| Após 4 anos | 144.563 | 114.049 |
| | <u>574.104</u> | <u>464.035</u> |

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais)

4.2. Contas a receber por alienação de investimentos

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

| Objeto | Data da operação | % Negociado | 31/12/2023 | (+) | | 31/03/2024 | |
|--|------------------|-------------|--------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | | | | Alienação de quotas | (-) Recebimentos | | |
| Lago da Pedra Participações S/A (i) | 20/08/2021 | 90,00% | 501 | - | - | 501 | |
| São Tomé Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv) | 31/01/2024 | 100,00% | - | 13.458 | (1.223) | 12.235 | |
| Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv) | 31/01/2024 | 100,00% | - | 18.701 | (1.700) | 17.001 | |
| Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda | 23/01/2024 | 100,00% | - | 2.812 | - | 2.812 | |
| Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda (v) | 27/03/2024 | 100,00% | - | 39.769 | (39.769) | - | |
| Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda (vi) | 27/03/2024 | 100,00% | - | 35.162 | (35.162) | - | |
| Total Controladora | | | 501 | 109.902 | (77.854) | 32.549 | |
| Lago da Pedra Participações S/A (i) | 20/08/2021 | 90,00% | 501 | - | - | 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 | |
| Total Consolidado | | | 7.630 | - | - | 7.630 | |
| | | | | Controladora | | Consolidado | |
| | | | | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Circulante | | | 32.048 | - | - | - | - |
| Não circulante | | | 501 | 501 | 7.630 | 7.630 | |

- (i) Em 20 de agosto de 2021, a Companhia efetuou operação de venda da empresa Lago da Pedra Participações S.A. para um fundo imobiliário, vendendo 90% das quotas pelo valor de R\$55.051. O saldo a receber em 31 de março 2024 é de R\$501.
- (ii) Em 28 de abril de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 25% das quotas Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda para Balandria Desenvolvimento Imobiliário Ltda. pelo valor de R\$1.832, sendo esse o saldo a receber em 31 de março 2024. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios.
- (iii) Em 21 de junho de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 35% das quotas Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra para Ager Projeto 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$5.297, sendo esse o saldo a receber em 31 de março 2024. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios.
- (iv) Em 31 de janeiro de 2024, a Direcional vende para Riva 100% das quotas da SPE Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$18.701, a ser pago em 11 parcelas iguais e consecutivas. Em março de 2024, o saldo a receber pela venda era de R\$17.001. Na mesma data, a Companhia vende para Riva também 100% das quotas da SPE São Tomé Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$13.458, com as mesmas condições de pagamento. Em 31 de

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais)

- março, o saldo a receber era de R\$12.235.
- (v) Em 27 de março de 2024, a Companhia efetuou a venda de SPE Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a Lago da Pedra S/A pelo valor de R\$39.769, recebido integralmente em 28 de março de 2024.
- (vi) Ainda em 27 de março de 2024, a Direcional vendeu 100% das quotas da SPE Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a Lago da Pedra S/A pelo valor de R\$35.162, também quitado integralmente em 28 de março de 2024.

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

4.3. Outros Créditos

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Contas a receber por venda de imobilizado | 9.530 | 9.212 | 9.585 | 9.267 |
| Adiantamentos diversos | 17.700 | 17.700 | 18.553 | 18.553 |
| Créditos junto a cliente (i) | 147.324 | 141.516 | 162.066 | 160.563 |
| Derivativos a receber | 73.767 | 67.951 | 73.767 | 67.951 |
| Mútuos a receber | 10.644 | 10.760 | 10.642 | 10.931 |
| Dividendos a receber (ii) | 55.670 | 55.670 | - | - |
| Despesas comerciais antecipadas | - | - | 47.650 | 41.992 |
| Demais créditos | 11.071 | 12.327 | 23.190 | 24.619 |
| Total | 325.706 | 315.136 | 345.453 | 333.876 |
| Curto Prazo | 215.218 | 213.054 | 216.176 | 220.602 |
| Longo Prazo | 110.488 | 102.082 | 129.277 | 113.274 |

- (i) Refere-se, em sua maior parte, a contas a receber de clientes referente a taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas. No período de três meses findo em 31 de março de 2024, foi reconhecido como PECLD o valor de R\$4.241 (R\$8.795 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023). O saldo acumulado de PECLD como redutor da conta do ativo é de R\$52.741 em 31 de março de 2024.
- (ii) Dividendos a receber a Riva Incorporadora S.A..

5. Estoques

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Imóveis concluídos | 364 | 1.665 | 71.278 | 76.334 |
| Imóveis em construção | - | - | 825.857 | 864.449 |
| Terrenos a incorporar | 9.783 | 8.400 | 3.703.221 | 3.521.134 |
| | 10.147 | 10.065 | 4.600.356 | 4.461.917 |
| Circulante | 364 | 1.665 | 1.222.127 | 1.420.699 |
| Não circulante | 9.783 | 8.400 | 3.378.229 | 3.041.218 |

Em 31 de março 2024, os saldos de estoques foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em março de 2024 é de R\$3.173 (mesmo saldo em dezembro de 2023).

Notas Explicativas



**Notas explicativas da administração às informações trimestrais
em 31 de março de 2024**
(Em milhares de reais)

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais)

| | 31/12/2023 | (+) Ajuste a Valor recuperável Líquido | (-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido | 31/03/2024 |
|--------------|------------|--|--|------------|
| Controladora | - | - | - | - |
| Controladas | (3.173) | - | - | (3.173) |
| Consolidado | (3.173) | - | - | (3.173) |

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

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

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção e operações de cessão de créditos estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 31 de março de 2024, foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$12.954 referentes aos empréstimos e financiamentos e não houve juros capitalizados em operações de cessão de créditos (R\$58.409 em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$29.814 referentes aos empréstimos e financiamentos e R\$28.595 referentes às operações de cessão de créditos). Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$22.116 (R\$18.426 em 31 de dezembro de 2023) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 10,72% em março de 2024 (11,52% em 31 de dezembro de 2023). Em 31 de março 2024 e em 31 de dezembro de 2023 não havia financiamento à produção na controladora.

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

| Ativo | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Créditos junto a sócios de empreendimentos (a) | 228 | 228 | 10.696 | 10.504 |
| Conta corrente com empreendimentos (b) | 549.439 | 498.094 | 61.064 | 56.680 |
| Circulante | 549.667 | 498.322 | 71.760 | 67.184 |
| Passivo | Controladora | | Consolidado | |
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Passivo junto a sócios de empreendimentos (a) | - | - | 44.262 | 43.413 |
| Conta corrente com empreendimentos (b) | 96.845 | 78.993 | 46.112 | 44.409 |
| Circulante | 96.845 | 78.993 | 90.374 | 87.822 |

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

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 31 de março de 2024
(Em milhares de reais)

- (b) Conta corrente com empreendimentos: tais operações são exclusivamente relacionadas aos aportes de recursos para a construção dos empreendimentos sobre os quais não incide remuneração.

Resultado

- (i) A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o período findo em 31 de março 2024 foi pago o valor médio mensal de R\$116 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pela mesma Companhia de controle da Direcional.

6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal

As tabelas abaixo demonstram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) proposta para o exercício de 2024 e (ii) realizada em 2023.

| | 2024 | | | |
|--|----------------------------------|------------------------|------------------------------|---------------|
| (i) Proposta para o exercício de 2024 | Conselho de Administração | Conselho Fiscal | Diretoria estatutária | Total |
| Número de membros (*) | 7 | 3 | 8 | 18 |
| Remuneração fixa anual | 2.300 | 200 | 5.500 | 8.000 |
| Remuneração variável | 500 | - | 3.100 | 3.600 |
| Remuneração baseada em opções de ações (**) | - | - | 5.000 | 5.000 |
| | <u>2.800</u> | <u>200</u> | <u>13.600</u> | <u>16.600</u> |
| | 2023 | | | |
| (ii) Realizada no exercício de 2023 | Conselho de Administração | Conselho Fiscal | Diretoria estatutária | Total |
| Número de membros (*) | 7 | 3 | 8 | 18 |
| Remuneração fixa anual | 1.910 | 157 | 4.140 | 6.207 |
| Remuneração variável | 328 | - | 2.086 | 2.414 |
| Remuneração baseada em opções de ações (**) | - | - | 3.682 | 3.682 |
| | <u>2.238</u> | <u>157</u> | <u>9.908</u> | <u>12.303</u> |

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

31 de março de 2024

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

7. Investimentos

Abaixo é demonstrada a movimentação dos saldos mais relevantes de 31 de dezembro de 2023 para 31 de março 2024 e de 31 de dezembro de 2022 para 31 de março 2023:

| Empresas Controladas | Participação | 31/12/2023 | Dividendos | Equivalência Patrimonial | (-) Amortização de Mais-Valia em investimentos | Subscrição (redução) de capital/AFAC | Alienação de participação societária | 31/03/2024 |
|---|--------------|------------------|-----------------|--------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Riva Incorporadora S/A | 94,50% | 476.516 | - | 65.037 | (72) | - | - | 541.481 |
| Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 45.376 | - | (5) | - | - | - | 45.371 |
| Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 43.503 | - | (25) | - | - | - | 43.478 |
| Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda | 99,90% | 40.041 | (9.291) | 4.675 | - | - | - | 35.425 |
| Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,90% | 32.811 | - | (292) | - | - | - | 32.519 |
| Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 29.960 | - | (17) | - | - | - | 29.943 |
| Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 30.501 | (9.219) | 3.982 | - | - | - | 25.264 |
| Arraial Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 18.015 | - | 5.955 | - | - | - | 23.970 |
| Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 21.558 | - | 2.851 | - | (949) | - | 23.460 |
| Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 21.729 | - | 894 | - | - | - | 22.623 |
| Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 19.438 | (1.400) | 3.531 | - | - | - | 21.569 |
| Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 17.995 | - | 3.484 | - | - | - | 21.479 |
| Alcobaca Construcoes e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda | 99,90% | 19.163 | - | (2) | - | - | - | 19.161 |
| Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 21.202 | (4.676) | 2.023 | - | - | - | 18.549 |
| Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 16.897 | - | (1) | - | - | - | 16.896 |
| Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 15.415 | - | (9) | - | - | - | 15.406 |
| Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 12.475 | (539) | 3.142 | - | - | - | 15.078 |
| Santa Margarida Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda (i) | 100,00% | 13.574 | - | - | - | - | - | 13.574 |
| Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 12.950 | - | 145 | - | - | - | 13.095 |
| Vila Alfenas Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,90% | 12.615 | - | 462 | - | - | - | 13.077 |
| Vista do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 10.224 | - | 2.779 | - | - | - | 13.003 |
| Santa Cecília Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 10.660 | - | 2.212 | - | - | - | 12.872 |
| Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 13.350 | (351) | (313) | - | - | - | 12.686 |
| Direcional Taguatinga Engenharia Ltda | 100,00% | 12.278 | - | (540) | - | - | - | 11.738 |
| Munique Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 9.599 | (1.300) | 2.940 | - | - | - | 11.239 |
| Sao Tome Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii) | - | 13.458 | - | - | - | - | (13.458) | - |
| Agua Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii) | - | 18.701 | - | - | - | - | (18.701) | - |
| Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii) | - | 1.790 | - | 2.692 | - | 4.579 | (9.061) | - |
| Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii) | - | 8.657 | - | (5) | - | 2.021 | (10.673) | - |
| Outras Controladas | | 423.235 | (42.936) | 15.317 | (10) | 4.370 | - | 399.976 |
| Total Controladas: | | 1.443.686 | (69.712) | 120.912 | (82) | 10.021 | (51.893) | 1.452.932 |

11 de 60

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

31 de março de 2024

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

| Empresas Controladas | Participação | 31/12/2023 | Dividendos | Equivalência Patrimonial | (-) Amortização de Mais-Valia em investimentos | Subscrição (redução) de capital/AFAC | Alienação de participação societária | 31/03/2024 |
|--|--------------|------------------|-----------------|--------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda | 49,00% | 19.589 | (2.652) | 8.432 | - | (1.962) | - | 23.407 |
| Contagem Mall S.A. | 35,00% | 21.998 | - | (1) | - | - | - | 21.997 |
| GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A. | 35,00% | 17.628 | (2.100) | (134) | (307) | - | - | 15.087 |
| Canario Engenharia Ltda. | 20,00% | 11.577 | - | 3.646 | - | (1.486) | - | 13.737 |
| Lago da Pedra Participacoes S/A | 10,00% | 15.081 | (802) | 1.865 | - | (3.000) | - | 13.144 |
| Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda | 40,00% | 6.690 | - | 852 | - | - | - | 7.542 |
| Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários S.A. (i) | 28,00% | 6.948 | - | - | - | - | - | 6.948 |
| SCP - Direcional/Aterpa - Barra | 45,00% | 3.355 | (105) | 184 | - | - | - | 3.434 |
| Outras coligadas e controladas em conjunto | | 14.885 | (2.779) | 5.092 | - | (2.033) | - | 15.166 |
| Coligadas e controladas em conjunto (na controladora) | | 117.751 | (8.438) | 19.936 | (307) | (8.481) | - | 120.462 |
| Total Controladora | | 1.561.437 | (78.150) | 140.848 | (389) | 1.540 | (51.893) | 1.573.394 |
| Coligadas e controladas em conjunto (na controladora) | | 117.751 | (8.438) | 19.936 | (307) | (8.481) | - | 120.462 |
| Coligadas e controladas em conjunto (em controladas) | | 51.624 | (4.170) | 6.517 | - | (46) | - | 53.934 |
| Total Cosolidado | | 169.375 | (12.608) | 26.453 | (307) | (8.527) | - | 174.396 |

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024

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

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

31 de março de 2024

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

a) [Abaixo a composição dos saldos das mais relevantes controladas, coligadas e controladas em conjunto em 31 de março 2024:](#)

| Empresas Controladas | Balanco Patrimonial | | | | | | |
|---|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | Ativo | | | | Passivo | | Resultado |
| | Participação | Circulante | Não Circulante | Circulante | Não Circulante | Patrimônio Líquido | Lucro (Prejuízo) |
| Riva Incorporadora S/A | 94,50% | 341.415 | 471.793 | 180.100 | 60.271 | 572.837 | 68.822 |
| Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | - | 46.024 | 654 | - | 45.370 | (6) |
| Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | - | 17.242 | 16.255 | 64 | 923 | (25) |
| Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | 99,90% | 52.650 | 47.145 | 22.027 | 42.307 | 35.461 | 4.680 |
| Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,90% | 19.157 | 55.164 | 21.129 | 20.641 | 32.551 | (292) |
| Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 29.155 | 27.478 | 11.039 | 15.651 | 29.943 | (17) |
| Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 36.033 | 29.880 | 33.206 | 7.418 | 25.289 | 3.986 |
| Arraial Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 35.540 | 2.414 | 10.727 | 3.233 | 23.994 | 5.961 |
| Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 40.703 | 2.841 | 8.241 | 11.843 | 23.460 | 2.850 |
| Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 26.623 | 29.387 | 14.278 | 19.086 | 22.646 | 895 |
| Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 7.584 | 15.012 | 1.006 | - | 21.590 | 3.534 |
| Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 14.908 | 6.576 | 5 | - | 21.479 | 3.484 |
| Alcobaca Construcoes E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | 99,90% | 20 | 178.368 | 451 | 158.756 | 19.181 | (1) |
| Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 19.852 | 45.477 | 9.685 | 37.076 | 18.568 | 2.026 |
| Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 12 | 17.449 | 549 | - | 16.912 | (2) |
| Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 15 | 17.765 | 58 | 2.301 | 15.421 | (9) |
| Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 43.574 | 36.457 | 23.535 | 41.403 | 15.093 | 3.145 |
| Santa Margarida Construções E Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | - | 13.574 | - | - | 13.574 | - |
| Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 13.110 | 41 | 41 | 1 | 13.109 | 146 |
| Vila Alfenas Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,90% | 20.061 | 17.869 | 24.802 | 38 | 13.090 | 462 |
| Vista Do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 33.894 | 8.629 | 13.264 | 16.255 | 13.004 | 2.780 |
| Santa Cecília Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 18.100 | 2.132 | 7.360 | - | 12.872 | 2.212 |
| Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 5.867 | 8.085 | 907 | 346 | 12.699 | (313) |
| Direcional Taguatinga Engenharia Ltda | 100,00% | 3.265 | 24.687 | 14.438 | 1.776 | 11.738 | (540) |
| Munique Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 34.731 | 55.205 | 14.285 | 64.401 | 11.250 | 2.943 |
| Outras Controladas | - | 1.957.973 | 3.433.885 | 1.200.034 | 3.157.688 | 1.034.136 | 114.868 |
| TOTAL CONTROLADAS | | 2.754.242 | 4.610.579 | 1.628.076 | 3.660.555 | 2.076.190 | 221.589 |

Notas Explicativas



**Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024**

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

| Balanco Patrimonial - 31/03/2024 | | | | | | | |
|--|--------------|------------|----------------|------------|----------------|--------------------|------------------|
| | Ativo | | | | Passivo | Resultado | |
| | Participação | Circulante | Não Circulante | Circulante | Não Circulante | Patrimônio Líquido | Lucro (Prejuízo) |
| Empresas Coligadas/Controladas em conjunto | | | | | | | |
| Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda | 49,00% | 68.462 | 10.044 | 12.636 | 18.101 | 47.769 | 17.207 |
| Contagem Mall S.A. | 35,00% | 44.006 | 12.599 | 1.872 | 179 | 54.554 | (3) |
| Gtis Lx Participações S.A. | 35,00% | 12.233 | 31.659 | 3.359 | - | 40.533 | (383) |
| Canario Engenharia Ltda. | 20,00% | 230.949 | 17.434 | 54.389 | 125.311 | 68.683 | 18.232 |
| Lago Da Pedra Participacoes S/A | 10,00% | 94.026 | 325.938 | 100.159 | 188.360 | 131.445 | 18.652 |
| Sobralia Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 40,00% | 40.413 | 1.545 | 10.684 | 12.419 | 18.855 | 2.130 |
| Bom Sucesso Incorporação E Investimentos Imobiliarios S.A. | 28,00% | 207 | 27.992 | 3.385 | - | 24.814 | - |
| Scp - Direcional/Aterpa - Barra | 45,00% | 3.792 | 5.192 | 1.352 | - | 7.632 | 410 |
| Outras Controladas em conjunto | - | 317.360 | 232.399 | 176.820 | 181.960 | 190.979 | 56.933 |
| CONTROLADAS EM CONJUNTO | | 811.448 | 664.802 | 364.656 | 526.330 | 585.264 | 113.178 |

Em 31 de março 2024 e em 31 de dezembro de 2023, 54,69% e 55,17%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

31 de março de 2024

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

8. Imobilizado

Abaixo a movimentação dos saldos para os períodos:

Controladora

| | Máquinas e equipamentos | Formas de alumínio | Móveis e utensílios | Veículos | Equipamentos de informática | Benfeitorias em imóveis de terceiros | Ativos de direito de uso | Outros | Total imobilizado |
|--------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|----------|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------|-------------------|
| Taxas de depreciação | 10% | (b) | 10% | 20% | 20% | 8,33% | (c) | - | - |
| Custo | | | | | | | | | |
| Saldo em 31/12/2022 | 12.190 | 198.459 | 3.707 | 779 | 9.289 | 9.885 | 55.245 | 227 | 289.781 |
| Adições | 47 | 3.736 | 89 | - | 1.009 | 800 | - | 3 | 5.684 |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | (2.330) | - | (2.330) |
| Saldo em 31/12/2023 | 12.237 | 202.195 | 3.796 | 779 | 10.298 | 10.685 | 52.915 | 230 | 293.135 |
| Adições / Remensuração | 11 | 9.181 | - | - | 235 | 103 | 68.745 | - | 78.275 |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo em 31/03/2024 | 12.248 | 211.376 | 3.796 | 779 | 10.533 | 10.788 | 121.660 | 230 | 371.410 |
| Depreciação | | | | | | | | | |
| Saldo em 31/12/2022 | (11.867) | (135.525) | (2.813) | (768) | (6.020) | (6.094) | (29.230) | (225) | (192.542) |
| Depreciação do exercício | (119) | (36.057) | (291) | (11) | (1.229) | (999) | (7.342) | - | (46.048) |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | 2.296 | - | 2.296 |
| Saldo em 31/12/2023 | (11.986) | (171.582) | (3.104) | (779) | (7.249) | (7.093) | (34.276) | (225) | (236.294) |
| Depreciação do período | (12) | (4.520) | (71) | - | (307) | (275) | (1.980) | - | (7.165) |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo em 31/03/2024 | (11.998) | (176.102) | (3.175) | (779) | (7.556) | (7.368) | (36.256) | (225) | (243.459) |
| Valor contábil | | | | | | | | | |
| Em 31/12/2023 | 251 | 30.613 | 692 | - | 3.049 | 3.592 | 18.639 | 5 | 56.841 |

17 de 60

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

31 de março de 2024

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

| Em 31/03/2024 | 250 | 35.274 | 621 | - | 2.977 | 3.420 | 85.404 | 5 | 127.951 | |
|------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|----------|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------|--------------------------|---------|-------------------|
| <u>Consolidado</u> | | | | | | | | | | |
| | Máquinas e equipamentos | Formas de alumínio | Móveis e utensílios | Veículos | Equipamentos de informática | Benfeitorias em imóveis de terceiros | Estande de vendas | Ativos de direito de uso | Outros | Total imobilizado |
| Taxas de depreciação | 10% | (b) | 10% | 20% | 20% | 8% | (a) | (c) | - | |
| Custo | | | | | | | | | | |
| Saldo em 31/12/2022 | 24.078 | 212.340 | 9.181 | 2.458 | 17.157 | 10.562 | 55.039 | 56.710 | 1.260 | 388.785 |
| Adições | 509 | 8.095 | 774 | - | 2.131 | 1.463 | 26.973 | - | 9 | 39.954 |
| Baixas | (28) | (4.415) | (72) | - | (262) | (51) | (2.750) | (3.198) | - | (10.776) |
| Saldo em 31/12/2023 | 24.559 | 216.020 | 9.883 | 2.458 | 19.026 | 11.974 | 79.262 | 53.512 | 1.269 | 417.963 |
| Adições / Remensuração | 69 | 9.814 | 188 | - | 730 | 213 | 3.529 | 68.745 | - | 83.288 |
| Venda SPE | - | - | - | - | - | - | (114) | - | - | (114) |
| Saldo em 31/03/2024 | 24.628 | 225.834 | 10.071 | 2.458 | 19.756 | 12.187 | 82.677 | 122.257 | 1.269 | 501.137 |
| Depreciação | | | | | | | | | | |
| Saldo em 31/12/2022 | (22.284) | (139.039) | (6.768) | (2.443) | (11.271) | (6.267) | (28.810) | (30.554) | (1.234) | (248.670) |
| Depreciação do período | (596) | (38.001) | (622) | (15) | (2.124) | (1.196) | (12.996) | (7.394) | (21) | (62.965) |
| Baixas | - | - | 6 | - | 40 | 3 | 1.932 | 3.165 | - | 5.146 |
| Saldo em 31/12/2023 | (22.880) | (177.040) | (7.384) | (2.458) | (13.355) | (7.460) | (39.874) | (34.783) | (1.255) | (306.489) |
| Depreciação do período | (116) | (5.968) | (148) | - | (549) | (341) | (3.701) | (1.994) | (1) | (12.818) |
| Venda SPE | - | - | - | - | - | - | 3 | - | - | 3 |
| Saldo em 31/03/2024 | (22.996) | (183.008) | (7.532) | (2.458) | (13.904) | (7.801) | (43.572) | (36.777) | (1.256) | (319.304) |
| Valor contábil | | | | | | | | | | |
| Em 31/12/2023 | 1.679 | 38.980 | 2.499 | 0 | 5.671 | 4.514 | 39.388 | 18.729 | 14 | 111.474 |
| Em 31/03/2024 | 1.632 | 42.826 | 2.539 | 0 | 5.852 | 4.386 | 39.105 | 85.480 | 13 | 181.833 |

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024

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

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

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

A Companhia e suas controladas possuem 16 contratos de arrendamento mercantil financeiro relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de março de 2024 foi de R\$46.866 (R\$46.866 em 31 de dezembro de 2023). Não ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária.

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

9.1. Empréstimos e financiamentos

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c) | 1.024.683 | 1.060.315 | 1.024.683 | 1.060.315 |
| Debêntures (d) | 105.808 | 102.694 | 105.808 | 102.694 |
| Financiamento à construção (a) | - | - | 208.017 | 182.960 |
| FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b) | 2.528 | 3.486 | 3.252 | 4.328 |
| Total da dívida | 1.133.019 | 1.166.495 | 1.341.760 | 1.350.297 |
| Custo de emissão / estruturação | | | | |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI | (24.581) | (26.148) | (24.581) | (26.148) |
| Debêntures | (979) | (1.105) | (979) | (1.105) |
| Total dos custos com emissão / estruturação | (25.560) | (27.253) | (25.560) | (27.253) |
| Total geral | 1.107.459 | 1.139.242 | 1.316.200 | 1.323.044 |
| Circulante | 253.455 | 233.709 | 254.827 | 234.933 |
| Não circulante | 854.004 | 905.533 | 1.061.373 | 1.088.111 |

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Abaixo a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos em 31 de março de 2024:

| | Controladora | | | | | | |
|--|---------------------|-------------------------|--|-----------------------------------|--|---------------------------------------|-------------------|
| | 31/12/2023 | (+) Entradas | (+) Juros e correção do período | (+/-) Hedge Accounting | (-) Pagamento de amortização do Principal | (-) Pagamento de juros | 31/03/2024 |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c) | 1.060.315 | - | 30.652 | (11.126) | (41.667) | (13.491) | 1.024.683 |
| Debêntures (d) | 102.694 | - | 3.114 | - | - | - | 105.808 |
| FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b) | 3.486 | - | 79 | - | (746) | (291) | 2.528 |
| Total da dívida | 1.166.495 | - | 33.845 | (11.126) | (42.413) | (13.782) | 1.133.019 |
| Custo de emissão / estruturação | | | | | | | |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI | (26.148) | (18) | 1.585 | - | - | - | (24.581) |
| Debêntures | (1.105) | (9) | 135 | - | - | - | (979) |
| Total dos custos com emissão / estruturação | (27.253) | (27) | 1.720 | - | - | - | (25.560) |
| Total geral | 1.139.242 | (27) | 35.565 | (11.126) | (42.413) | (13.782) | 1.107.459 |
| | Consolidado | | | | | | |
| | 31/12/2023 | (+) Entradas | (+) Juros e correção do período | (+/-) Hedge Accounting | (-) Pagamento de amortização do Principal | (-) Pagamento de juros | 31/03/2024 |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c) | 1.060.315 | - | 30.652 | (11.126) | (41.667) | (13.491) | 1.024.683 |
| Debêntures (d) | 102.694 | - | 3.114 | - | - | - | 105.808 |
| Financiamento à construção (a) | 182.960 | 91.341 | 4.022 | - | (66.240) | (4.066) | 208.017 |
| FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b) | 4.328 | - | 98 | - | (851) | (323) | 3.252 |
| Total da dívida | 1.350.297 | 91.341 | 37.886 | (11.126) | (108.758) | (17.880) | 1.341.760 |
| Custo de emissão / estruturação | | | | | | | |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI | (26.148) | (18) | 1.585 | - | - | - | (24.581) |
| Debêntures | (1.105) | (9) | 135 | - | - | - | (979) |
| Total dos custos com emissão / estruturação | (27.253) | (27) | 1.720 | - | - | - | (25.560) |
| Total geral | 1.323.044 | 91.314 | 39.606 | (11.126) | (108.758) | (17.880) | 1.316.200 |

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

(*) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI e Debêntures. Foi empenhado no período findo em 31 de março de 2024 o montante de R\$ 27 (R\$7.706 no exercício de 2023). Houve ainda amortizações no montante de R\$ 1.720 no período (R\$5.449 no exercício de 2023).

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024

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

(a) Financiamento à construção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 9,91% 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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024

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

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 fluante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em abril de 2028.

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

2E Série 001: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Trata-se da 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 fluante 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 fluante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em novembro de 2028.

(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 fluante da Emissora. No entanto, esses títulos foram integralmente liquidados de maneira antecipada em

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

31 de março de 2024

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

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:

Coligadas

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

627.257

Notas Explicativas


**Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024**

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

Controladas de Coligadas

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

Análise das cláusulas contratuais restritivas (“covenants financeiros”)

Os contratos de debêntures e CRIs estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo, considerando os valores das demonstrações financeiras consolidadas da Direcional Engenharia S.A.. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 31 de março 2024, a Companhia não descumpriu nenhuma cláusula restritiva.

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

Patrimônio líquido < 0,5

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

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

A parcela não circulante dos empréstimos e financiamentos em 31 de março 2024 possui os seguintes vencimentos:

| Período | 31/03/2024 | |
|-------------------------------|---------------------|--------------------|
| | Controladora | Consolidado |
| Abril de 2025 a Março de 2026 | 87.327 | 105.398 |
| Abril de 2026 a Março de 2027 | 112.882 | 174.780 |
| Abril de 2027 a Março de 2028 | 62.972 | 137.932 |
| A partir de Abril de 2028 | 590.823 | 643.263 |

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | |
|---------|-----------|
| 854.004 | 1.061.373 |
|---------|-----------|

9.2. Financiamentos por arrendamento

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

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

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

Abaixo a composição do arrendamento:

| | 31/03/2024 | |
|-------------------------|---------------------|--------------------|
| | Controladora | Consolidado |
| Saldo em 31/12/2023 | 21.005 | 21.104 |
| Adições | 68.745 | 68.745 |
| Pagamentos de principal | (2.245) | (2.254) |
| Baixas | (2.898) | (2.898) |
| AVP (Juros apropriado) | 1.489 | 1.489 |
| Saldo em 31/03/2024 | 86.096 | 86.186 |
| Curto Prazo | 8.672 | 8.735 |
| Longo Prazo | 77.424 | 77.451 |
| | 31/12/2023 | |
| | Controladora | Consolidado |
| Saldo em 31/12/2022 | 30.415 | 31.145 |
| Pagamentos de principal | (8.210) | (8.275) |
| Baixas | (2.033) | (2.639) |
| Pagamento de juros | (772) | (772) |
| AVP (Juros apropriado) | 1.605 | 1.645 |
| Saldo em 31/12/2023 | 21.005 | 21.104 |
| Curto Prazo | 7.397 | 7.456 |
| Longo Prazo | 13.608 | 13.648 |

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

| | 31/03/2024 | |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|
| | Controladora | Consolidado |
| Vencimento até 1 ano | 8.672 | 8.735 |
| Vencimento entre 1 e 2 anos | 6.842 | 6.871 |
| Vencimento entre 2 e 3 anos | 6.422 | 6.422 |
| Vencimento acima de 3 anos | 64.160 | 64.158 |
| | <u>86.096</u> | <u>86.186</u> |

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

| Consolidado | Contraprestação (sem inflação futura) | Contraprestação (com inflação futura) | Inflação não incorporada nas Contratações |
|--------------------|--|--|--|
| 1º ano | 8.735 | 9.056 | 321 |
| 2º ano | 6.870 | 7.163 | 293 |
| 3º ano | 6.422 | 6.718 | 296 |
| 4º ano | 6.026 | 6.319 | 293 |
| 5º ano | 5.657 | 5.942 | 285 |
| 6º ano | 5.307 | 5.584 | 277 |
| 7º ano | 4.982 | 5.244 | 262 |
| Acima 7 anos | 42.187 | 42.894 | 707 |
| | <u>86.186</u> | <u>88.920</u> | <u>2.734</u> |

Efeitos no resultado de arrendamentos:

| | Controladora | Consolidado |
|--|---------------------|--------------------|
| Baixas | 2.898 | 2.898 |
| Depreciação do período | (1.980) | (1.994) |
| Ajuste a valor presente (juros apropriado) | (1.489) | (1.489) |
| Total em 31/03/2024 | (571) | (585) |

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Fornecedores e Risco sacado

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Fornecedores de insumos de obra | 1.075 | 1.100 | 104.950 | 108.744 |
| Fornecedores de Marketing e Propaganda | 152 | 211 | 5.718 | 7.199 |
| Fornecedores de Insumos e serviços administrativos | 7.636 | 9.884 | 11.592 | 13.694 |
| Outros fornecedores | 11.632 | 1.028 | 23.051 | 9.898 |
| Total geral | 20.495 | 12.223 | 145.311 | 139.535 |
| Fornecedores | 20.494 | 12.114 | 138.647 | 131.656 |
| Fornecedores Convênio – Risco sacado (a) | 1 | 109 | 6.664 | 7.879 |
| Total geral | 20.495 | 12.223 | 145.311 | 139.535 |
| Circulante | 20.332 | 12.039 | 135.026 | 129.531 |
| Não circulante | 163 | 184 | 10.285 | 10.004 |

(a) A Companhia mantém convênios firmados com bancos parceiros com o intuito de possibilitar o acesso à recursos para o fornecedor via antecipação de recebíveis, caso necessário. Caso os fornecedores optem pela antecipação, os direitos de recebimentos sobre os títulos antecipados passam a ser do banco, que passa a ser o credor da operação e a Companhia efetua a liquidação do título na mesma data originalmente acordada com seu fornecedor. O banco paga uma comissão pela intermediação e confirmação dos títulos a pagar, entretanto a Companhia optou por converter essa comissão em alongamento no prazo de pagamento. Em março de 2024, o prazo médio de alongamento dos fornecedores foi de 19 dias (mesmo prazo em dezembro de 2023).

11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Salários e retiradas a pagar | 4.292 | 3.440 | 7.883 | 7.419 |
| Encargos trabalhistas e previdenciários | 2.278 | 2.384 | 7.042 | 7.045 |
| Provisões trabalhistas | 20.946 | 13.409 | 40.240 | 27.903 |
| Outros | 1.483 | 2.325 | 2.123 | 3.044 |
| | 28.999 | 21.558 | 57.288 | 45.411 |

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Obrigações tributárias

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Impostos correntes | | | | |
| PIS | 387 | 82 | 454 | 146 |
| COFINS | 2.332 | 465 | 2.645 | 767 |
| IRPJ | - | - | 1.058 | 1.600 |
| CSLL | - | 17 | 509 | 735 |
| Regime especial de tributação | - | - | 5.458 | 6.862 |
| Outros | 655 | 629 | 5.637 | 5.751 |
| | 3.374 | 1.193 | 15.761 | 15.861 |
| Impostos diferidos | | | | |
| PIS | 7 | 8 | 4.532 | 3.883 |
| COFINS | 34 | 39 | 20.971 | 17.948 |
| IRPJ | 24 | 28 | 15.434 | 13.181 |
| CSLL | 12 | 14 | 8.083 | 6.924 |
| AVP | - | - | (1.936) | (1.588) |
| Outros | - | - | (4.257) | (1.441) |
| | 77 | 89 | 42.827 | 38.907 |
| | 3.451 | 1.282 | 58.588 | 54.768 |
| Circulante | 3.451 | 1.282 | 28.771 | 36.179 |
| Não circulante | - | - | 29.817 | 18.589 |

13. Credores por imóveis compromissados

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

| | Consolidado |
|------------------------------|-------------|
| 31/12/2023 | 2.814.917 |
| (+) Aquisições | 146.082 |
| (-) Pagamentos | (36.767) |
| (+/-) Revisões | (3.234) |
| (-) Cancelamento de contrato | (300) |
| (-) Venda de SPE | (15.111) |
| 31/03/2024 | 2.905.587 |

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | Controladora | Consolidado |
|------------------------------|---------------------|--------------------|
| 31/12/2022 | 169.637 | 2.501.846 |
| (+) Aquisições | 23.000 | 686.475 |
| (-) Pagamentos | - | (223.118) |
| (+/-) Revisões | - | 43.320 |
| (-) Transferência para SPEs | (192.637) | - |
| (-) Cancelamento de contrato | - | (181.380) |
| (-) Venda de SPE | - | (12.226) |
| 31/12/2023 | - | 2.814.917 |
| | | Consolidado |
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Circulante | 147.741 | 146.827 |
| Não Circulante | 2.757.846 | 2.668.090 |
| | | Consolidado |
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| <i>Aging list:</i> | | |
| Até 1 ano | 147.741 | 146.827 |
| Entre 1 e 2 anos | 1.251.552 | 1.181.116 |
| Entre 2 e 3 anos | 519.693 | 547.797 |
| Entre 3 e 4 anos | 292.159 | 283.423 |
| Após 4 anos | 694.442 | 655.754 |
| | 2.905.587 | 2.814.917 |

14. Adiantamento de clientes

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| Consolidado | 31/12/2023 | (+) aquisições/ recebimentos | (-) amortizações | (+/-) revisões | (-) baixas/ cancelamento | 31/03/2024 |
|--|-------------------|---|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Adiantamento por permuta física de terreno (i) | 391.061 | 58.684 | (7.757) | - | (5.786) | 436.202 |
| Adiantamento por recebimento (ii) | 56.630 | 49.190 | (10.731) | - | - | 95.089 |
| Total adiantamentos | 447.691 | 107.874 | (18.488) | - | (5.786) | 531.291 |
| Circulante | 69.264 | | | | | 95.612 |
| Não circulante | 378.427 | | | | | 435.679 |

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

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

15. Outras contas a pagar

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Débitos com clientes (a) | 78.961 | 71.968 | 59.815 | 51.049 |
| Débitos com parceiros (b) | - | - | 11.081 | 11.081 |
| Contas a pagar por aquisições de participações societárias (c) | 2.840 | 28 | 73.140 | 76.299 |
| Passivo a descoberto (d) | 31.239 | 24.374 | - | - |
| Dividendos a pagar | - | - | 3.241 | 3.241 |
| Crédito de Cessão de Recebíveis (e) | 2.988 | 113.762 | 3.667 | 27.781 |
| Outros | 4.611 | 3.396 | 26.548 | 20.702 |
| Total | 120.639 | 213.528 | 177.492 | 190.153 |
| Circulante | 120.611 | 213.500 | 108.335 | 120.996 |
| Não circulante | 28 | 28 | 69.157 | 69.157 |

- a) Refere-se a débitos de ITBI e Registro de unidades vendidas a pagar. A Companhia negocia as taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas para o Cliente e fica responsável por pagar essas taxas. Em alguns casos, algumas SPE's pagam as

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

taxas e são posteriormente reembolsadas pela Companhia. Em 31 de março de 2024, o saldo junto a SPE's (partes relacionadas) era de R\$19.787 (R\$21.154 em 2023).

Notas Explicativas


**Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 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 | 31/12/2023 | (+) | | (-) | | 31/03/2024 |
|---|------------------|-------------|---------------|---------------------|----------------|--------------|----------|---------------|
| | | | | Aquisição de quotas | Pagamentos | Correção | | |
| SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá | 01/10/2008 | 30,00% | 28 | - | - | - | - | 28 |
| Bela Monaco Empreendimentos e Participações Ltda (iv) | 16/02/2024 | 100,00% | - | 955 | (955) | - | - | - |
| Rio Vermelho Empreendimentos e Participações Ltda | 23/02/2024 | 100,00% | - | 2.812 | - | - | - | 2.812 |
| Total Controladora | | | 28 | 3.767 | (955) | - | - | 2.840 |
| Circulante | | | - | | | | | 2.812 |
| Não circulante | | | 28 | | | | | 28 |
| SCP – Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá | 01/10/2008 | 30,00% | 28 | - | - | - | - | 28 |
| BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda. (i) | 05/05/2021 | 100,00% | 68.796 | - | (2.807) | 1.573 | | 67.562 |
| Diorama Empreendimentos Imobiliário Ltda. (ii) | 27/07/2022 | 100,00% | 4.550 | - | - | - | | 4.550 |
| Japaraíba Empreendimentos Imobiliário Ltda (iii) | 19/12/2023 | 43,74% | 2.151 | - | (1.645) | (6) | | 500 |
| Itatiaia Participações Ltda (iii) | 19/12/2023 | 7,98% | 774 | - | (234) | (40) | | 500 |
| Total Consolidado | | | 76.299 | - | (4.686) | 1.527 | - | 73.140 |
| Circulante | | | 17.303 | | | | | 13.995 |
| Não Circulante | | | 58.996 | | | | | 59.145 |

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| <i>Aging list:</i> | | | | |
| Até 1 ano | 2.812 | - | 13.995 | 17.303 |
| Entre 1 e 2 anos | 28 | 28 | 8.473 | 9.856 |
| Entre 2 e 3 anos | - | - | 8.445 | 9.828 |
| Entre 3 e 4 anos | - | - | 8.445 | 9.828 |
| Após 4 anos | - | - | 33.782 | 29.484 |
| | 2.840 | 28 | 73.140 | 76.299 |

- (i) Em 05 de maio de 2021, a Riva adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 31 de março de 2024 era de R\$67.562.
- (ii) Em 27 de julho de 2022, a Riva adquiriu 100% das quotas da Diorama Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$4.550, sendo esse o saldo em 31 de março 2024.

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024

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

- (iii) 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 março de 2024 de R\$500. Na mesma data, adquiriu 7,98% da Itatiaia Participações Ltda pelo valor de R\$1.239, com saldo a pagar de R\$500 em março de 2024.
- (iv) Em 16 de fevereiro de 2024, a Direcional adquiriu da Riva 100% das quotas da SPE Bela Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$955, quitado em 19 de março de 2023.
- d) .Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

| Controlada | Controladora | |
|--|---------------|---------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Direcional Barreirinhas Empreend. Imob. Ltda | 3.672 | 2.782 |
| Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda | 3.528 | 3.259 |
| Scp Parque Carioca | 1.518 | 1.410 |
| Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda | 1.423 | 1.324 |
| Spe Jardim Amaralina | 1.417 | 1.438 |
| Cerejeiras Empreendimento Imobiliario Ltda | 993 | - |
| Scp Direcional/Acr Maura Valadares | 980 | 980 |
| Genebra Empreendimentos Imobiliários Ltda | 971 | 807 |
| Anapu Empreendimentos Imobiliários Ltda | 966 | 1.018 |
| Direcional Corretora De Imóveis | 925 | - |
| Itajuba Empreendimentos Imobiliários Ltda | 803 | 102 |
| Spe Direcional Ambar Empreendimentos Ltda | 754 | 691 |
| Santa Gisela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | 748 | 688 |
| Direcional Tsc Jamari Emp. Imobil. Ltda | 715 | 578 |
| Direcional Tsc Jatuarana Emp. Imobil. Ltda | 712 | 999 |
| Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda | 676 | 477 |
| Direcional Riachos Empreendimentos Imob. Ltda | 659 | 556 |
| Scp Parque Paranoá | 631 | 465 |
| Direcional Tsc Rio Madeira Emp. Imobil. Ltda | 497 | 399 |
| Outas controladas | 8.650 | 6.401 |
| | 31.238 | 24.374 |

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

15.1. Passivo de Cessão

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira | - | - | 168.918 | 187.186 |
| Circulante | - | - | 41.297 | 58.926 |
| Não circulante | - | - | 127.621 | 128.260 |

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

| Consolidado | 31/12/2023 | (+) Cessão de Recebíveis | (-) Pagamentos / (-) Devoluções | (+) Despesas com cessão | (-) Vendas de SPEs | 31/03/2024 |
|----------------------|------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------|------------|
| Cessão de recebíveis | 187.186 | - | (19.528) | 1.260 | - | 168.918 |

| Consolidado | 31/12/2022 | (+) Cessão de Recebíveis | (-) Pagamentos / (-) Devoluções | (+) Despesas com cessão | (-) Vendas de SPEs | 31/12/2023 |
|----------------------|------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------|------------|
| Cessão de recebíveis | 88.320 | 135.218 | (29.937) | 2.582 | (8.997) | 187.186 |

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

16. Provisões

16.1. Provisão para garantia

| | Controladora | Consolidado |
|-------------------------------|--------------|---------------|
| Saldo 31/12/2022 | 1.233 | 42.279 |
| (+) Provisões | 2.641 | 19.960 |
| (-) Reversões/baixas | (355) | (825) |
| (-) Baixas por venda de SPE's | - | (1.606) |
| (-) Pagamentos | (2.744) | (19.246) |
| Saldo 31/12/2023 | 775 | 40.562 |
| (+) Provisões | 384 | 4.541 |
| (-) Reversões | - | (642) |
| (-) Baixas por venda de SPE's | - | (37) |
| (-) Pagamentos | (617) | (4.644) |
| Saldo 31/03/2024 | 542 | 39.780 |

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Circulante | 534 | 775 | 23.035 | 24.259 |
| Não circulante | 8 | - | 16.745 | 16.303 |
| | 542 | 775 | 39.780 | 40.562 |

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

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação em 0,83% e para as obras de serviços em 0,97% em março de 2024 (0,83% e 0,97% em 31 de dezembro de 2023, respectivamente).

16.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

| | Controladora | | | |
|-------------------------------------|--------------|-------------|---------------|---------------|
| | Tributário | Trabalhista | Cível | Total |
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | 316 | 428 | 3.020 | 3.764 |
| Provisões | - | 994 | 9.359 | 10.353 |
| Reversões | (286) | (191) | (2.372) | (2.849) |
| Pagamentos | - | (574) | (87) | (661) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2023 | 30 | 657 | 9.920 | 10.607 |
| Provisões | - | 282 | 3.790 | 4.072 |
| Reversões | - | (104) | (179) | (283) |
| Pagamentos | - | (131) | (790) | (921) |
| Saldo em 31 de março de 2024 | 30 | 704 | 12.741 | 13.475 |

| | Consolidado | | | |
|---------------------------------|-------------|-------------|----------|----------|
| | Tributário | Trabalhista | Cível | Total |
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | 331 | 6.653 | 19.214 | 26.198 |
| Provisões | - | 9.639 | 30.283 | 39.922 |
| Reversões | (296) | (4.966) | (9.195) | (14.457) |
| Pagamentos | - | (8.243) | (15.763) | (24.006) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2023 | 35 | 3.083 | 24.539 | 27.657 |
| Provisões | - | 1.050 | 9.052 | 10.102 |
| Reversões | - | (848) | (2.517) | (3.365) |
| Pagamentos | - | (845) | (3.837) | (4.682) |

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | | | | |
|------------------------------|----|-------|--------|--------|
| Saldo em 31 de março de 2024 | 35 | 2.440 | 27.237 | 29.712 |
|------------------------------|----|-------|--------|--------|

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 março 2024, os valores consolidados são: trabalhista R\$29.603 (referem-se principalmente a ações de funcionários de empreiteiros pleiteando responsabilidade solidária da Companhia), tributário R\$20.575 (questionamento de ISS para liberação do habite-se e cobrança indevida de IPTU retroativo) e cível R\$372.661 (referem-se principalmente a ações de vício construtivo em empreendimentos do PMCMV – Faixa1 e atrasos na entrega de empreendimentos). Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

Em abril de 2023, com o objetivo de monetizar as ações da Companhia mantidas em tesouraria, o Conselho de Administração aprovou a contratação de uma operação de derivativos referenciada em ações. O derivativo foi realizado na forma de um *SWAP* em que a Companhia está na posição ativa no preço de suas ações acrescido de eventuais proventos e na posição passiva no CDI mais *spread*. Para essa operação foram alienadas 4.000.000 de ações. Essa contratação foi celebrada com instituição financeira de primeira linha e terá duração máxima de 18 (dezoito) meses.

Em 28 de junho de 2023, o Conselho de Administração aprovou o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, passando de R\$ 752.982 para R\$ 1.181.857, um aumento, portanto, no montante de R\$ 428.875, mediante a emissão de 23.500.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal da Companhia, em decorrência de oferta pública de distribuição primária de ações. Dessa maneira, o capital social da Companhia passa a ser dividido em 173.500.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, 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 exercício encerrado em 31 de dezembro 2023, foram cedidas 208.314 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanescendo um saldo de 1.679.959 ações do Programa.

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Já durante o período encerrado em 31 de março 2024, foram cedidas 566.949 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanescendo um saldo de 1.113.071 ações do Programa.

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

17.3. Reservas de capital

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

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

17.4. Reserva de lucro

17.4.1. Reserva legal

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

17.4.2. Reserva de retenção de lucros

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para os períodos findos em 31 de março podem ser assim demonstrados:

| | <u>31/03/2024</u> | <u>31/03/2023</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| Lucro líquido do período | 150.284 | 58.754 |
| Média ponderada do número de ações | <u>172.924.024</u> | <u>148.985.192</u> |
| Lucro líquido básico por ação - R\$ | 0,87 | 0,39 |
| Efeito diluidor das opções de compra de ações | <u>1.679.980</u> | <u>1.885.346</u> |
| Média ponderada do número de ações (diluída) | <u>174.373.486</u> | <u>150.870.538</u> |
| Lucro líquido diluído por ação - R\$ | 0,86 | 0,39 |

17.6. Participações de não controladores

No período findo em 31 de março de 2024, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram um aumento de R\$5.424 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$18.713, além disso foram pagos R\$15.101 referente a dividendos aos não controladores.

Até março de 2024, houve aquisições de participações junto aos acionistas não controladores que resultaram em um aumento de R\$1 no patrimônio líquido da controladora.

18. Receita líquida

| | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|----------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | <u>31/03/2024</u> | <u>31/03/2023</u> | <u>31/03/2024</u> | <u>31/03/2023</u> |
| Receita bruta de vendas | 2.544 | - | 679.145 | 558.847 |
| Receita bruta de serviços | 6.951 | 8.307 | 18.563 | 19.346 |
| Receita bruta total | <u>9.495</u> | <u>8.307</u> | <u>697.708</u> | <u>578.193</u> |
| Ajuste a valor presente | - | - | (8.994) | (4.251) |
| Impostos incidentes sobre vendas | (1.586) | (1.343) | (14.376) | (14.566) |
| Vendas canceladas | (275) | - | (4.896) | (2.107) |
| Receita operacional líquida | <u>7.634</u> | <u>6.964</u> | <u>669.442</u> | <u>557.269</u> |

Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem no Programa de Integração Social - (PIS) e na Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) sendo (1,65% e 7,6%) para as receitas auferidas sob o regime da não cumulatividade, (0,65% e 3%) para as receitas auferidas sob o regime da cumulatividade, (0,37% e 1,71%) para as receitas auferidas sob o regime de tributação especial de

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

tributação aplicado às construtoras e incorporadoras, e (0,09% e 0,44%) para as receitas vinculadas ao Minha Casa Minha Vida (MCMV) para unidades cuja renda bruta familiar mensal do cliente seja igual ou inferior a R\$2.640,00 (dois mil, seiscentos e quarenta reais).

A Companhia reconheceu também, como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção, o montante de R\$7.757 em 31 de março 2024 (R\$3.034 em 31 de março de 2023) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

a) Resultado a apropriar

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

| | |
|---|-----------|
| I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas | 1.926.394 |
| Empreendimentos em Construção | |
| a) Receita de Vendas Contratadas | 5.060.871 |
| b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas | 3.134.477 |
| Receitas de Vendas Apropriadas | 3.278.662 |
| Distratos - Receitas estornadas | (144.186) |
| II) Receitas de Indenizações por distratos | 826 |
| III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas | 1.095.874 |
| Empreendimentos em Construção | |
| a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros) | 3.019.846 |
| b) Custo de Construção Incorrido | 1.923.972 |
| Encargos Financeiros Apropriados | 53.224 |
| c) Distratos - Custo de Construção | (83.362) |
| Distratos - Encargos Financeiros | (1.679) |
| Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%) | 63,71% |
| IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque | 1.672.336 |
| Empreendimentos em Construção | |
| a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros) | 2.480.411 |
| b) Custo de Construção Incorrido | 808.075 |
| Encargos Financeiros Apropriados | 17.752 |
| Unidades Vendidas | 19.462 |

b) Resultado apropriado

| | 31/03/2024 | | 31/03/2023 | |
|--------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Resultado apropriado de | Receitas de unidades vendidas | (-) Custo das unidades vendidas | Receitas de unidades vendidas | (-) Custo das unidades vendidas |
| Controladora | | | | |
| Serviços | 7.634 | (3.034) | 6.964 | (1.775) |
| Total Controladora | 7.634 | (3.034) | 6.964 | (1.775) |
| Controladas | | | | |
| Serviços | 10.066 | (6.819) | 9.567 | (5.669) |
| Incorporação – imóveis concluídos | 43.323 | (32.843) | 58.312 | (39.157) |
| Incorporação – imóveis em construção | 608.419 | (386.144) | 482.426 | (312.824) |
| Total Controladas | 661.808 | (425.806) | 550.305 | (357.650) |

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | | | | |
|-------------------|---------|-----------|---------|-----------|
| Total Consolidado | 669.442 | (428.840) | 557.269 | (359.425) |
|-------------------|---------|-----------|---------|-----------|

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Custos, despesas e outras receitas e despesas operacionais

19.1. Custos e despesas por natureza

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2024 | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2023 |
| Matéria-prima, e materiais de uso e consumo | (1.823) | (382) | (342.890) | (286.190) |
| Despesas com pessoal | (27.871) | (23.917) | (89.555) | (81.418) |
| Juros capitalizados ao estoque | - | - | (9.264) | (4.554) |
| Depreciação e amortização | (6.264) | (6.051) | (16.148) | (13.548) |
| Serviços de terceiros | (2.632) | (3.011) | (10.386) | (6.336) |
| Energia elétrica, água e telefone | (476) | (593) | (1.577) | (1.351) |
| Despesas gerais com vendas | (1.666) | (1.190) | (19.657) | (14.902) |
| Comissão de vendas | - | - | (25.527) | (22.986) |
| Provisão para plano de opções de ações | (1.325) | (1.557) | (1.325) | (1.557) |
| Provisão para garantia de obra | (384) | - | (3.862) | (4.633) |
| Provisão para PLR | (5.063) | (2.117) | (5.063) | (2.120) |
| Outras despesas | (3.000) | (2.787) | (7.781) | (5.147) |
| | (50.504) | (41.605) | (533.035) | (444.742) |
| Classificados como | | | | |
| Custos dos imóveis vendidos | (1.541) | - | (420.528) | (351.986) |
| Custos de serviços prestados | (1.493) | (1.775) | (8.312) | (7.439) |
| Despesas comerciais | (3.416) | (2.864) | (55.065) | (43.360) |
| Despesas gerais e administrativas | (44.054) | (36.966) | (49.130) | (41.957) |
| | (50.504) | (41.605) | (533.035) | (444.742) |

19.2. Outras receitas e (despesas) operacionais

| Outras receitas e (despesas) Operacionais | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2024 | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2023 |
| Resultado com alienação de participação societária | 58.009 | - | 58.009 | - |
| Baixa - Arrendamentos IFRS16 | 2.898 | - | 2.898 | - |
| Reversão de provisão para garantia de obra | - | (413) | - | (287) |
| Despesas de projetos descontinuados e encerrados | - | - | (93) | (3.096) |
| Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades | (139) | - | (1.200) | (174) |
| Amortização de mais valia | (389) | (479) | (1.579) | (1.587) |
| Contingências e despesas Jurídicas | (3.165) | 1.460 | (8.051) | (4.501) |
| Provisão para perdas – Demais Créditos | (4.241) | - | (6.344) | 1.525 |
| Provisão para perdas – Contas a receber | - | - | (4.952) | (2.928) |
| Obrigações societárias com Sócios e Parceiros | (21.960) | 296 | (23.644) | (1.988) |
| Outros | (658) | (3.383) | (19.692) | (3.347) |
| Total | 30.355 | (2.519) | (4.648) | (16.383) |

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Resultado financeiro

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2024 | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2023 |
| Receitas financeiras | | | | |
| Rendimento de aplicações financeiras | 21.223 | 24.443 | 26.592 | 27.610 |
| Ganho <i>hedge accounting</i> | 11.201 | 4.678 | 11.201 | 4.678 |
| Atualização monetária e juros contratuais | 9.635 | 487 | 11.163 | 2.167 |
| Receita com derivativos | 14.449 | 15.507 | 14.449 | 15.507 |
| Descontos obtidos | - | - | 52 | - |
| | 56.508 | 45.115 | 63.457 | 49.962 |
| Despesas financeiras | | | | |
| Despesas com juros | (20.363) | (36.779) | (22.435) | (39.749) |
| Despesas bancárias | (182) | (163) | (2.217) | (1.645) |
| Despesa com venda de carteira de crédito | - | - | (1.260) | (10.200) |
| Despesa <i>hedge accounting</i> | (75) | (9.821) | (75) | (9.821) |
| Juros sobre arrendamento | (1.475) | (793) | (1.492) | (824) |
| Despesas com derivativos | (12.017) | (7.022) | (12.017) | (7.021) |
| Descontos concedidos | (445) | - | (753) | - |
| | (34.557) | (54.578) | (40.249) | (69.260) |
| Resultado financeiro, líquido | 21.951 | (9.463) | 23.208 | (19.298) |

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Imposto de renda e contribuição social

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2024 | 31/03/2023 | 31/03/2024 | 31/03/2023 |
| Lucro antes do IRPJ e CSLL | 150.284 | 58.757 | 181.420 | 83.600 |
| IRPJ e CSLL a alíquota de 34% | 34% | 34% | 34% | 34% |
| Despesa estimada com IRPJ e CSLL | 51.096 | 19.977 | 61.683 | 28.424 |
| Empresas tributadas pelo Lucro Real | | | | |
| Adições e Exclusões | 3.030 | 8.229 | - | - |
| Adição (exclusão) equivalência patrimonial | (140.848) | (105.380) | - | - |
| Base de tributação | 12.466 | (38.394) | - | - |
| Empresas tributadas pelo Lucro Presumido | | | | |
| Base de tributação | - | 9 | 6.954 | 4.574 |
| Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido | 34,00% | 34,00% | 34,00% | 34,00% |
| Despesa com imposto | - | 3 | 2.064 | 1.594 |
| Despesa com imposto diferido | - | - | 301 | (39) |
| Empresas tributadas pelo RET (1%) | | | | |
| Base de tributação | - | - | (4.240) | 2.451 |
| Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação | 0,47% | 0,47% | 0,47% | 0,47% |
| Despesa com imposto | - | - | - | 9 |
| Despesa com imposto diferido | - | - | (21) | 2 |
| Empresas tributadas pelo RET (4%) | | | | |
| Base de tributação | - | - | 524.939 | 508.780 |
| Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação | 1,92% | 1,92% | 1,92% | 1,92% |
| Despesa com imposto | - | - | 7.228 | 9.431 |
| Despesa com imposto diferido | - | - | 2.851 | 338 |
| Despesa com IRPJ e CSLL do período | - | 3 | 12.423 | 11.335 |
| Alíquota efetiva | 0,00% | 0,01% | 6,85% | 13,56% |

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 31 de março de 2024 e 2023 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

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

22. Instrumentos financeiros

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

48 de 60

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

versus as vigentes no mercado.

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

Risco de taxas de juros

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

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

Risco de liquidez

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

| | Consolidado | | | | |
|--|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------|
| | Menos de um ano | Entre um e dois anos | Entre dois e três anos | Acima de três anos | Total |
| Em 31 de março 2024 | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 9) | 250.109 | 174.796 | 240.546 | 941.842 | 1.607.293 |
| Fornecedores (Nota 10) | 128.362 | 10.285 | - | - | 138.647 |
| Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 10) | 6.664 | - | - | - | 6.664 |
| Arrendamentos (Nota 9.2) | 9.018 | 7.574 | 7.544 | 126.364 | 150.500 |
| Partes relacionadas (Nota 6.1) | 90.374 | - | - | - | 90.374 |
| Credores por imóveis compromissados (Nota 13) | 147.741 | 1.251.552 | 519.693 | 986.602 | 2.905.588 |
| Adiantamento por recebimento (Nota 14) | 95.089 | - | - | - | 95.089 |

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 março de 2024, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. A maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, e as parcelas de vendas diretas, em sua maioria,

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a Companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas.

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

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

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

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|---|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Ativos financeiros | | | | | |
| Custo amortizado | | 202.150 | 162.758 | 1.391.303 | 1.165.969 |
| Contas a receber | 4.1 | 12.541 | 11.311 | 1.209.074 | 985.981 |
| Contas a receber por alienação de investimentos | 4.2 | 32.549 | 501 | 7.630 | 7630 |
| Crédito junto a clientes | 4.3 | 147.324 | 141.516 | 162.066 | 160.563 |
| Outras contas a receber | - | 9.736 | 9.430 | 12.533 | 11.795 |
| Valor justo pelo resultado (*) | | 946.122 | 1.070.469 | 1.250.129 | 1.395.122 |
| Caixa e bancos | 3.1 | 56.024 | 1.350 | 149.073 | 156.295 |
| Equivalente de caixa | 3.1 | 273.110 | 442.010 | 296.759 | 477.683 |
| Aplicações financeiras | 3.2 | 543.221 | 559.158 | 730.530 | 693.193 |
| Derivativos a receber | 4.3 | 73.767 | 67.951 | 73.767 | 67.951 |
| Total dos ativos financeiros | | 1.148.272 | 1.233.227 | 2.641.432 | 2.561.091 |
| Passivos financeiros | | | | | |
| Custo amortizado | | 1.370.998 | 1.471.239 | 2.018.944 | 2.011.623 |
| Adiantamento por recebimento | 14 | - | - | 95.089 | 56.630 |
| Empréstimos e financiamentos | 9 | 1.133.019 | 1.166.495 | 1.341.760 | 1.350.297 |
| Fornecedores | 10 | 20.495 | 12.223 | 145.311 | 139.535 |
| Partes relacionadas | 6.1 | 96.845 | 78.993 | 90.374 | 87.822 |
| Outras contas a pagar | 15 | 120.639 | 213.528 | 177.492 | 190.153 |
| Passivo de cessão | 15.1 | - | - | 168.918 | 187.186 |
| Valor justo por meio de resultado | | - | - | 2.905.587 | 2.814.917 |
| Credores por imóveis compromissados | 13 | - | - | 2.905.587 | 2.814.917 |
| Derivativos a pagar | 15 | - | - | - | - |
| Passivos financeiros | | 1.370.998 | 1.471.239 | 4.924.531 | 4.826.540 |

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de março de 2024 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

| | Controladora | | | Consolidado | | |
|---|----------------|-------------|-----------|----------------|-------------|-----------|
| | Valor contábil | Valor justo | Diferença | Valor contábil | Valor justo | Diferença |
| Ativos financeiros | | | | | | |
| Custo amortizado | 202.150 | 202.150 | - | 1.391.303 | 1.391.303 | - |
| Contas a receber | 12.541 | 12.541 | - | 1.209.074 | 1.209.074 | - |
| Contas a receber por alienação de investimentos | 32.549 | 32.549 | - | 7.630 | 7.630 | - |
| Crédito junto a clientes | 147.324 | 147.324 | - | 162.066 | 162.066 | - |
| Outras contas a receber | 9.736 | 9.736 | - | 12.533 | 12.533 | - |
| Valor justo por meio de resultado | 946.122 | 946.122 | - | 1.250.129 | 1.250.129 | - |
| Caixa e bancos | 56.024 | 56.024 | - | 149.073 | 149.073 | - |
| Equivalente de caixa | 273.110 | 273.110 | - | 296.759 | 296.759 | - |
| Aplicações financeiras | 543.221 | 543.221 | - | 730.530 | 730.530 | - |
| Derivativos a receber | 73.767 | 73.767 | - | 73.767 | 73.767 | - |
| Total dos ativos financeiros | 1.148.272 | 1.148.272 | - | 2.641.432 | 2.641.432 | - |
| Passivos financeiros | | | | | | |
| Custo amortizado | 1.370.998 | 1.363.747 | 7.251 | 2.018.944 | 2.011.763 | 7.181 |
| Adiantamento por recebimento | - | - | - | 95.089 | 95.089 | - |
| Empréstimos e financiamentos | 1.133.019 | 1.125.768 | 7.251 | 1.341.760 | 1.334.579 | 7.181 |
| Fornecedores | 20.495 | 20.495 | - | 145.311 | 145.311 | - |
| Partes relacionadas | 96.845 | 96.845 | - | 90.374 | 90.374 | - |
| Outras contas a pagar | 120.639 | 120.639 | - | 177.492 | 177.492 | - |
| Passivo de cessão | - | - | - | 168.918 | 168.918 | - |
| Valor justo por meio de resultado | - | - | - | 2.905.587 | 2.905.587 | - |
| Credores por imóveis compromissados | - | - | - | 2.905.587 | 2.905.587 | - |
| Derivativos a pagar | - | - | - | - | - | - |
| Passivos financeiros | 1.370.998 | 1.363.747 | 7.251 | 4.924.531 | 4.917.350 | 7.181 |

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

| | Controladora | | | Consolidado | | |
|---|------------------|------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|
| | Valor contábil | Valor justo | Diferença | Valor contábil | Valor justo | Diferença |
| Ativos financeiros | | | | | | |
| Custo amortizado | 162.758 | 162.758 | - | 1.165.969 | 1.165.969 | - |
| Contas a receber | 11.311 | 11.311 | - | 985.981 | 985.981 | - |
| Contas a receber por alienação de investimentos | 501 | 501 | - | 7.630 | 7.630 | - |
| Outras contas a receber | 141.516 | 141.516 | - | 160.563 | 160.563 | - |
| | 9.430 | 9.430 | - | 11.795 | 11.795 | - |
| Valor justo por meio de resultado | 1.070.469 | 1.070.469 | - | 1.365.122 | 1.365.122 | - |
| Caixa e bancos | 1.350 | 1.350 | - | 156.295 | 156.295 | - |
| Equivalente de caixa | 442.010 | 442.010 | - | 447.683 | 447.683 | - |
| Aplicações financeiras | 559.158 | 559.158 | - | 693.193 | 693.193 | - |
| Derivativos a receber | 67.951 | 67.951 | - | 67.951 | 67.951 | - |
| Total dos ativos financeiros | 1.233.227 | 1.233.227 | - | 2.531.091 | 2.531.091 | - |
| Passivos financeiros | | | | | | |
| Custo amortizado | 1.471.239 | 1.450.461 | 20.778 | 2.011.623 | 1.990.912 | 20.711 |
| Adiantamento por recebimento | - | - | - | 56.630 | 56.630 | - |
| Empréstimos e financiamentos | 1.166.495 | 1.145.717 | 20.778 | 1.350.297 | 1.329.586 | 20.711 |
| Fornecedores | 12.223 | 12.223 | - | 139.535 | 139.535 | - |
| Partes relacionadas | 78.993 | 78.993 | - | 87.822 | 87.822 | - |
| Outras contas a pagar | 213.528 | 213.528 | - | 190.153 | 190.153 | - |
| Passivo de cessão | - | - | - | 187.186 | 187.186 | - |
| Valor justo por meio de resultado | - | - | - | 2.814.917 | 2.814.917 | - |
| Credores por imóveis compromissados | - | - | - | 2.814.917 | 2.814.917 | - |
| Derivativos a pagar | - | - | - | - | - | - |
| Passivos financeiros | 1.471.239 | 1.450.461 | 20.778 | 4.826.540 | 4.805.829 | 20.711 |

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

| SWAP de valor Justo com Hedge | Valor Nocial | Taxas | Valor justo | Ganho (perda) na operação - Resultado |
|---|----------------------|--------------|--------------------|--|
| Empréstimos e Financiamentos: Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido) | 200.000 | IPCA | 225.840 | |
| Operação de SWAP: | Ponta ativa | IPCA | 225.840 | 25.840 |
| | Ponta Passiva | CDI -1,45% | (200.938) | (938) |
| Posição líquida SWAP | | | 24.902 | 24.902 |
| (+/-) Hedge accounting de valor justo | | | 16.574 | 16.574 |

Notas Explicativas


**Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024**

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

| 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) Operação de SWAP: | 229.554 | IPCA + 4,8444% | 87.138 | |
| | Ponta ativa | IPCA + 4,8444% | 87.138 | (142.416) |
| | Ponta Passiva | CDI + 1,4522% | (79.138) | 150.416 |
| Posição líquida SWAP | | | 8.000 | 8.000 |
| (+/-) Hedge accounting de valor justo | | | 760 | 760 |

| 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) Operação de SWAP: | 300.000 | IPCA+6,4899% | 323.554 | |
| | Ponta ativa | IPCA+6,4899% | 323.554 | 23.554 |
| | Ponta Passiva | CDI + 1,22% | (310.131) | (10.131) |
| Posição líquida SWAP | | | 13.423 | 13.423 |
| (+/-) Hedge accounting de valor justo | | | 2.023 | 2.023 |

| SWAP de valor Justo | Valor Nocional | Taxas | Valor justo | Ganho (perda) na operação - Resultado |
|----------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|--|
| Ações DIRR3 | 22.787 | DIRR3+Proventos | 34.815 | |
| Operação de SWAP: | Ponta ativa | DIRR3+Proventos | 34.815 | 12.028 |
| | Ponta Passiva | CDI + 0,50% | (25.662) | (2.875) |
| Posição líquida SWAP | | | 9.153 | 9.153 |

| SWAP de valor Justo | Valor Nocional | Taxas | Valor justo | Ganho (perda) na operação - Resultado |
|----------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|--|
| Ações DIRR3 | 22.787 | DIRR3+Proventos | 34.815 | |
| Operação de SWAP: | Ponta ativa | DIRR3+Proventos | 34.815 | 12.028 |
| | Ponta Passiva | CDI + 0,50% | (25.668) | (2.881) |
| Posição líquida SWAP | | | 9.147 | 9.147 |

| SWAP de valor Justo | Valor Nocional | Taxas | Valor justo | Ganho (perda) na operação - Resultado |
|----------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|--|
| Ações DIRR3 | 22.787 | DIRR3+Proventos | 34.815 | |
| Operação de SWAP: | Ponta ativa | DIRR3+Proventos | 34.815 | 12.028 |
| | Ponta Passiva | CDI + 0,50% | (25.673) | (2.886) |
| Posição líquida SWAP | | | 9.142 | 9.142 |

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de março de 2024 a posição dos contratos de *SWAP* é como segue:

| Tipo de operação | Contratação | Ativo / Passivo | Vencimento | Valor notional | Ponta Ativa | Ponta Passiva | Ganho (perda) na operação - Resultado | Hedge |
|------------------|-------------|--------------------------------|------------|----------------|-------------|---------------|---------------------------------------|--------|
| SWAP (b) | abr/21 | IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522% | abr/28 | 200.000 | 225.840 | 200.938 | 24.902 | 16.574 |
| SWAP (b) | dez/21 | IPCA+4,00% / CDI - 0,8900% | dez/24 | 229.554 | 87.138 | 79.138 | 8.000 | 760 |
| SWAP (b) | jul/22 | IPCA+6,4899% / CDI + 1,22% | jun/32 | 300.000 | 323.554 | 310.131 | 13.423 | 2.023 |
| SWAP (a) | abr/23 | DIRR3+Proventos / CDI + 0,50% | set/24 | 22.787 | 34.815 | 25.662 | 9.153 | - |
| SWAP (a) | abr/23 | DIRR3+Proventos / CDI + 0,50% | set/24 | 22.787 | 34.815 | 25.668 | 9.147 | - |
| SWAP (a) | abr/23 | DIRR3+Proventos / CDI + 0,50% | set/24 | 22.787 | 34.815 | 25.673 | 9.142 | - |

(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 2024, considerando-o como cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, à expectativa que o mercado Financeiro possui para o CDI, para o IPCA, para Poupança e para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024

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

| Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais) | Saldo Líquido em 31/03/2024 | Queda 50% | Queda 25% | Cenário Provável | Aumento 25% | Aumento 50% |
|--|--------------------------------|-----------|-----------|---------------------|----------------|----------------|
| TR | (191.118) | (1.309) | (1.964) | (2.618) | (3.273) | (3.927) |
| CDI | 688.952 | 36.687 | 55.030 | 73.373 | 91.717 | 110.060 |
| IPCA | (1.018.302) | (20.010) | (30.014) | (40.019) | (50.024) | (60.029) |
| POUP | (16.899) | (521) | (782) | (1.043) | (1.303) | (1.564) |
| INCC | (1.314.330) | (22.081) | (33.121) | (44.161) | (55.202) | (66.242) |
| Total | (1.851.697) | | | | | |

| Indexador | Queda 50% | Queda 25% | Cenário Provável | Aumento 25% | Aumento 50% |
|-----------|-----------|-----------|---------------------|----------------|----------------|
| TR | 0,69% | 1,03% | 1,37% | 1,71% | 2,06% |
| CDI | 5,33% | 7,99% | 10,65% | 13,31% | 15,98% |
| IPCA | 1,97% | 2,95% | 3,93% | 4,91% | 5,90% |
| POUP | 3,09% | 4,63% | 6,17% | 7,71% | 9,26% |
| INCC | 1,68% | 2,52% | 3,36% | 4,20% | 5,04% |

[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 55 de 60

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024

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

empresa independente de auditoria, da análise criteriosa de riscos jurídicos e do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

[Gestão do capital social](#)

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

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

| | Consolidado | |
|---|--------------------|-------------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Empréstimos e financiamentos | 1.316.200 | 1.323.044 |
| (-) Caixa e equivalente de caixa | (445.832) | (633.978) |
| (-) Aplicações financeiras | (730.530) | (693.193) |
| (-) Derivativos | (73.767) | (67.951) |
| Dívida Líquida | 66.071 | (72.078) |
| Patrimônio Líquido | 2.271.229 | 2.110.586 |
| Dívida Líquida sobre o patrimônio líquido | 2,91% | (3,42%) |

Transações com sócios:

| | Consolidado | |
|-------------------------|--------------------|-------------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Pagamento de dividendos | - | 104.287 |
| Recompra de ações | - | - |
| Emissão de ações | - | (408.109) |

[Ativos dados em garantia](#)

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativa nº 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 31 de março de 2024 no montante de R\$18.973 (31 de dezembro de 2023 - R\$18.111) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais

31 de março de 2024

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

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

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching")

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

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

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

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

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

Notas Explicativas



**Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024**

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

| Programa | Ano de Outorga | Prazo para Transferência das Ações | Ações Outorgadas (a) | Outorgas Ativadas | Outorgas Não Ativadas (b) | Outorgas Canceladas (c) | Ações Transferidas (d) | Outorgas Vigentes |
|--------------|----------------|------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| 1º Matching | 2015 | 4 anos | 506.000 | 444.800 | 61.200 | 127.557 | 317.243 | - |
| 1º Matching | 2017 | 4 anos | 450.000 | 363.944 | 86.056 | 47.060 | 316.884 | - |
| 2º Matching | 2017 | 4 anos | 1.760.000 | 1.760.000 | - | 100.000 | 1.660.000 | - |
| 2º Matching | 2018 | 4 anos | 360.000 | 360.000 | - | - | 360.000 | - |
| 2º Matching | 2018 | 4 anos | 170.923 | 170.923 | - | 13.787 | 157.136 | - |
| 1º Matching | 2019 | 1 anos | 13.628 | 13.628 | - | 1.286 | 12.342 | - |
| 2º Matching | 2019 | 3 anos | 58.985 | 58.985 | - | 4.559 | 54.426 | - |
| 1º Matching | 2019 | 3 anos | 9.662 | 9.662 | - | 804 | 8.858 | - |
| 2º Matching | 2019 | 3 anos | 52.888 | 52.780 | 108 | 4.620 | 48.160 | - |
| 1º Matching | 2020 | 4 anos | 60.000 | 60.000 | - | - | 60.000 | - |
| 2º Matching | 2020 | 4 anos | 340.000 | 340.000 | - | - | 340.000 | - |
| 1º Matching | 2020 | 4 anos | 8.105 | 8.105 | - | 106 | 7.999 | - |
| 2º Matching | 2020 | 4 anos | 55.947 | 55.947 | - | - | 55.947 | - |
| 1º Matching | 2020 | 4 anos | 378.000 | 367.600 | 10.400 | 43.150 | 249.900 | 74.550 |
| 2º Matching | 2021 | 4 anos | 26.804 | 26.804 | - | 2.326 | 20.465 | 4.013 |
| 2º Matching | 2021 | 4 anos | 26.853 | 26.703 | 150 | - | 26.703 | - |
| 2º Matching | 2022 | 4 anos | 13.107 | 13.107 | - | 1.228 | 8.538 | 3.341 |
| 2º Matching | 2022 | 4 anos | 13.071 | 13.071 | - | - | 13.071 | - |
| 2º Matching | 2022 | 4 anos | 81.410 | 81.410 | - | 1.132 | 27.161 | 53.117 |
| 2º Matching | 2022 | 4 anos | 10.146 | 10.146 | - | - | 10.146 | - |
| 1º Matching | 2023 | 4 anos | 1.308.000 | 1.268.528 | 39.474 | - | 317.132 | 951.394 |
| 1º Matching | 2023 | 4 anos | 37.783 | 37.783 | - | - | 11.127 | 26.656 |
| 1º Matching | 2023 | 4 anos | 2.539 | 2.539 | - | - | 2.539 | - |
| Total | | | 5.743.851 | 5.546.465 | 197.388 | 347.615 | 4.085.777 | 1.113.071 |

Notas Explicativas



Notas explicativas às Informações trimestrais 31 de março de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março de 2024, está demonstrada a seguir:

| Itens | Tipo de cobertura | Importância segurada |
|--|---|----------------------|
| Seguro de construção (risco engenharia) | Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro | 4.928.096 |
| 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 | 203.905 |
| 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 | 778.234 |
| Seguro infraestrutura | Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção | 219.201 |
| 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

Notas explicativas às Informações trimestrais
31 de março de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 |
| Atividade de financiamento | 65.847 | (2.033) | 65.847 | 75.690 |
| Financiamento do Direito de Uso | 65.847 | (2.033) | 65.847 | (2.639) |
| Capitalização de juros | - | - | - | 78.329 |
| Atividades de investimento | 41.666 | (2.336) | 41.666 | (3.197) |
| Correção venda de participação societária | - | - | - | - |
| Aquisição de imobilizado - arrendamentos | 41.666 | (2.336) | 41.666 | (3.197) |

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Administradores e Acionistas
Direcional Engenharia S.A.
Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas. A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, relacionado a aplicação da Orientação OCPC 04, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 9 de maio de 2024

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 31 de março de 2024.

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.
Belo Horizonte, 09 de maio 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 março de 2024.

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.
Belo Horizonte, 09 de maio de 2024.