



**DIRECIONAL ENGENHARIA S/A**  
Companhia Aberta de Capital Autorizado

CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 - NIRE: 313.000.258-37

**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

Apesar dos últimos dois anos, a condição imposta pela pandemia revelou uma nova realidade nas mais variadas esferas de nossas vidas, seja no jeito de agir e pensar os nossos negócios, seja no modo como enxergamos e avaliamos o que é realmente essencial para nós e também para os nossos stakeholders. Testemunhamos mudanças importantes no status quo até então vigente, com impactos relevantes nos hábitos na economia, em nossas operações e nas dos demais agentes que atuam em nosso setor. Apesar de todas as dificuldades inerentes a esse tipo de cenário, conseguimos atravessar esse período turbulento de maneira sólida e eficiente, pautada em muito trabalho, criatividade e comprometimento dos nossos times. **Dessa maneira, conseguimos transformar um ano extremamente desafiador no melhor ano de nossa história.** Nessa linha, em 2021, os lançamentos do Grupo Direcional totalizaram R\$ 3,1 bilhões em VGV, um recorde absoluto em nossa história, representando um crescimento de 78% em relação ao volume de 2020. Vale destacar a grandiosa contribuição da Riva para esse marco: nosso braço de média renda, que possui pouco mais de dois anos de existência, foi responsável por pouco mais de 40% dos lançamentos do ano, alcançando R\$ 1,3 bilhão. O sucesso obtido em termos de lançamentos também foi observado em termos de vendas. Mais uma vez, alcançamos valores nunca antes atingidos nessa métrica, quando analisamos o segmento de incorporação imobiliária – foi o 6º recorde nos últimos 7 trimestres. Encerramos o exercício de 2021 com um total de R\$ 2,4 bilhões em VGV líquido contratado, um crescimento de 45% em comparação a 2020. Também aqui os nossos produtos enquadrados no segmento médio desempenharam um papel relevante, atingindo R\$ 776 milhões no ano, um incremento de 178% no período. A busca contínua por melhoria e superação – algo que não cansamos de repetir – é traduzida nos números que apresentamos a seguir, a começar pela clara elevação de patamar da nossa entrega operacional, sobre a qual já temos consistentemente falado em nossas últimas cartas. Outros números importantes de 2021 foram: (i) Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> de 36,7%, a despeito da pressão inflacionária que vem impactando o mercado em geral durante o ano; (ii) EBITDA Ajustado<sup>1</sup> de R\$ 378 milhões, um recorde absoluto na história da Companhia; (iii) Lucro Líquido Ajustado<sup>1</sup> atingindo R\$ 166 milhões, representando um crescimento de 47% sobre 2020; e (iv) Margem Líquida Ajustada<sup>2</sup> de 9,3%, alta de 1,8 p.p. na comparação com o ano anterior. No acumulado do ano, a Direcional apresentou R\$ 1,9 bilhão em termos de Receita Bruta, o maior valor já registrado pela Companhia. O segmento de venda de imóveis confirmou a manutenção de sua relevância na mix, enquanto a receita com prestação de serviços permaneceu nos mesmos níveis observados no ano anterior. A Receita Líquida do ano totalizou R\$ 1,8 bilhão, representando um crescimento de 18% sobre 2020. Devido aos recordes de vendas que registramos nos últimos trimestres, e considerando também as expectativas em relação à evolução do volume de construção dessas unidades, vislumbramos um cenário favorável para atingirmos novos recordes nessa linha. A inflação observada no decorrer do ano, lançou sérias dúvidas a respeito de como as empresas do setor de construção civil reagiriam no que se refere à rentabilidade de seus projetos, uma vez que a deterioração do ambiente macroeconômico tendeu a impactar as margens de maneira significativa. O monitoramento permanente das variáveis impostas pelo cenário macroeconômico, associado à assertividade da estratégia de precificação que adotamos desde o final de 2020, vem nos permitindo manter a já característica solidez de nossa Margem Bruta, destaque constante entre os pares do setor. Nesse sentido, gostaríamos de destacar também o papel fundamental do nosso processo de acompanhamento dos orçamentos dos projetos, buscando manter o rigoroso controle dos custos previstos. Contando com a realização de reuniões mensais para monitorar o andamento do budget, identificamos e ajustamos, quando necessário, os orçamentos das obras tempestivamente. Além disso, desde a fase de análise de viabilidade de cada produto, nossos orçamentos incorporam uma previsão esperada para a inflação, de modo a tentar minimizar impactos decorrentes de alterações na dinâmica macroeconômica. Creditamos a essas estratégias boa parte da consistência observada em nossa Margem Bruta, que tem nos acompanhado ao longo dos últimos anos. Diante disso, o Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup> de 2021 foi de R\$ 651 milhões, mais um recorde alcançado pela Direcional, corroborando novamente nossa busca contínua pela eficiência operacional. Outro fator que mantivemos em permanente atenção foi a possibilidade de diluição em nossas linhas de despesas gerais, administrativas e comerciais. (i) Despesas Gerais e Administrativas sendo diluídas em relação à Receita Bruta (6,9% no ano de 2021); (ii) Despesas Comerciais passando a representar 7,8% em relação às Vendas Líquidas em 2021. Se o ano marcou uma série de recordes para a Direcional, não foi diferente no que diz respeito ao EBITDA. Considerando o ajuste por juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de custos, o EBITDA Ajustado<sup>1</sup> atingiu R\$ 378 milhões, crescendo 38% na comparação com 2020, e representando uma Margem EBITDA Ajustada<sup>1</sup> de 21,3%, um ganho de 3,1 p.p. no período. Com isso, a Companhia registrou seus maiores valores nessa linha. O Lucro Líquido do ano foi de R\$ 166 milhões, um crescimento de 41% em confronto com 2020. Assim, a Margem Líquida do período foi de 9,0%, um incremento de 1,5 p.p. na comparação anual. Com o objetivo de analisar como seria o resultado recorrente da Companhia, avaliamos também o Lucro Líquido Ajustado<sup>2</sup>, considerando as despesas não recorrentes que ocorreram em função da operação de cessão de parte de nossa carteira de recebíveis. Nesse contexto, o Lucro Líquido Ajustado atingiu R\$ 166 milhões em 2021, alta de 47% sobre 2020, com Margem Líquida Ajustada<sup>2</sup> de 9,3%, o que representaria um incremento de 1,8 p.p. sobre 2020. Encerramos o exercício com um saldo de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras de R\$ 1,0 bilhão, mantendo o nosso característico perfil conservador e conservador em relação à nossa estrutura de capital. Além disso, alongamos o prazo médio ponderado de vencimento do nosso endividamento para 39 meses, com aproximadamente 90% do saldo devedor sendo de longo prazo. Dessa maneira, o caixa da Companhia encontra-se em nível mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total, com um índice de alavancagem de 13,4% (medido pela dívida líquida ajustada<sup>3</sup>/patrimônio líquido). Conforme comentado acima, destacamos também mais uma bem sucedida operação de venda de parte de nossa carteira de recebíveis, ocorrida em dezembro, a qual gerou aproximadamente R\$ 90 milhões para o caixa, e consolidou a recorrência desse tipo de operação que visa a otimização do balanço, o aumento do giro dos ativos da Companhia e o olhar sempre voltado para o retorno de capital para o acionista. Gostaríamos de evidenciar aqui os desdobramentos referentes aos swaps referenciados nos CRIs indexados ao IPCA, que foram contratados no decorrer de 2021. A contabilização desses instrumentos derivativos, que anteriormente era realizada por meio de marcação a mercado (MM), passou a ser efetuada via hedge accounting. Nessa metodologia, contabiliza-se também a diferença entre o saldo devedor acumulado do título de dívida (accrual) e o saldo marcado a mercado, assumindo-se a existência de efetividade na relação de proteção entre o título de dívida e o derivativo, de modo a resguardar devidamente o balanço da Companhia em relação à volatilidade do IPCA e à abertura das curvas prefixadas, bem como aos demais ruídos macroeconômicos que afetam o mercado de modo geral, conferindo mais um importante passo em direção à manutenção da previsibilidade e da solidez financeira. Ficamos muito felizes em ter compartilhado com nossos stakeholders um outro movimento realizado pelo Grupo Direcional, dessa vez visando a ampliação de nossa matriz de atuação. Em Fato Relevante, divulgado em dezembro de 2021, oficializamos ao mercado nossa parceria com a XP Inc., que passou a ser nossa sócia no Direto, nossa subsidiária que irá operar em variadas frentes do mercado de crédito imobiliário. Inicialmente, a empresa deverá atuar em (i) intermediação de empréstimos para pessoas físicas em geral, inclusive em parceria com outras instituições financeiras, para viabilizar a aquisição de imóveis novos e usados; (ii) origemação de home equity, isto é, intermediação de empréstimos com garantia de imóveis – o que entendemos ser um mercado com grande potencial de desenvolvimento e ainda pouco explorado no país; e (iii) intermediação na aquisição de carteiras de recebíveis originados em vendas de imóveis a prazo com e sem a garantia imobiliária, celebradas entre incorporadoras ou construtoras de diversos portes e seus clientes. Tendo sido aprovado pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), e contando com a expertise de Direcional e XP no âmbito dos mercados imobiliário, financeiro e de crédito, de maneira a agregar nos negócios e no desenvolvimento de soluções tecnológicas focadas no relacionamento e experiência do cliente, estamos muito animados em dizer que o Direto tem tudo para trilhar uma jornada de muito sucesso. Em um ano marcado por tantos passos importantes, não poderíamos deixar de tratar aqui do nosso olhar cada vez mais voltado para a sustentabilidade e as melhores práticas ESG. Nesse sentido, estamos engajados em prol da publicação, em 2022, do nosso primeiro Relatório Anual de Sustentabilidade, referente à competência de 2021. Acabamos de realizar a nossa matriz de materialidade, que trouxe à tona os temas mais relevantes na ótica de nossos clientes, fornecedores, investidores, colaboradores e administradores da Companhia. Esses temas serão o fio condutor do relatório, e nos permitiram compartilhar com o público as boas práticas que fazem parte do dia-a-dia das nossas operações, bem como as ações que pretendemos implementar e acelerar para evoluirmos sempre nessa agenda, afinal sabemos que se trata de uma busca contínua. Acreditamos que esse movimento marca um importante compromisso assumido com nossos stakeholders, com a comunidade em geral e com a própria Companhia. Tudo o que alcançamos em 2021 teve contribuição mais que fundamental do nosso time. Os resultados que apresentaremos a seguir foram fruto da dedicação feroz e da alta performance demonstradas pelos nossos colaboradores ao longo do ano. Agradecemos a cada um de vocês pelo esforço incessante que permite à Direcional continuar realizando os sonhos de nossos clientes. Com os objetivos bem alinhados, estamos certos de que seguiremos firmes em nosso propósito de transformar vidas, construindo um futuro melhor. Muito obrigado.

**Administração Direcional Engenharia S.A.**  
<sup>1</sup> Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.  
<sup>2</sup> Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis no valor de R\$ 6 milhões.  
<sup>3</sup> Ajuste por saldo de contratos de operações de swap de juros.

**LANÇAMENTOS**

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

Lançamentos	2021		2020		Δ % (a/b)
	(a)	(b)	(a)	(b)	
<b>VGV Lançado - 100% (R\$ mil)</b>	<b>3.137.984</b>	<b>1.762.850</b>	<b>1.845.200</b>	<b>1.486.620</b>	<b>78,0%</b>
Direcional	1.845.200	1.486.620	1.845.200	1.486.620	24,1%
Riva	1.292.784	276.231	1.292.784	276.231	368,0%
<b>VGV Lançado - % Companhia (R\$ mil)</b>	<b>2.677.635</b>	<b>1.526.597</b>	<b>2.677.635</b>	<b>1.526.597</b>	<b>75,4%</b>
Direcional	1.597.807	1.272.734	1.597.807	1.272.734	25,5%
Riva	1.079.827	253.862	1.079.827	253.862	325,4%
<b>Unidades Lançadas</b>	<b>13.534</b>	<b>10.043</b>	<b>9.103</b>	<b>8.875</b>	<b>34,8%</b>
Direcional	9.103	8.875	9.103	8.875	2,6%
Riva	4.431	1.168	4.431	1.168	279,4%
% Companhia Médio	85,3%	86,6%	85,3%	86,6%	-1 p.p.
<b>Preço Médio (R\$/unidade)</b>	<b>231.859</b>	<b>175.530</b>	<b>292.702</b>	<b>167.506</b>	<b>32,1%</b>
Direcional	292.702	167.506	292.702	167.506	21,0%
Riva	291.759	236.499	291.759	236.499	23,4%

**VENDAS CONTRATADAS**

No acumulado do ano, as vendas líquidas totalizaram R\$ 2,4 bilhões (R\$ 2,0 bilhões % Companhia), um crescimento de 45% na comparação com o VGV líquido contratado em 2020. Esse patamar marca 2021 como o melhor ano da Companhia em termos de vendas líquidas. Vale destacar o papel assumido pela Riva no mix de vendas, apresentando um crescimento de 178% ano contra ano e contribuindo de forma importante para os números alcançados.

Vendas Líquidas Contratadas	2021		2020		Δ % (a/b)
	(a)	(b)	(a)	(b)	
<b>VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ mil)</b>	<b>2.439.934</b>	<b>1.680.302</b>	<b>1.644.732</b>	<b>1.378.312</b>	<b>45,2%</b>
Direcional	1.644.732	1.378.312	1.644.732	1.378.312	19,3%
Riva	776.149	278.829	776.149	278.829	178,4%
Legado <sup>1</sup>	19.054	23.161	19.054	23.161	-17,7%
<b>VGV Líquido Contratado - % Companhia (R\$ mil)</b>	<b>2.017.273</b>	<b>1.407.756</b>	<b>1.388.816</b>	<b>1.144.424</b>	<b>43,3%</b>
Direcional	1.388.816	1.144.424	1.388.816	1.144.424	21,4%
Riva	615.248	249.078	615.248	249.078	147,0%
Legado	13.209	14.254	13.209	14.254	-7,3%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>12.227</b>	<b>9.061</b>	<b>9.429</b>	<b>7.969</b>	<b>34,9%</b>
Direcional	9.429	7.969	9.429	7.969	18,3%
Riva	2.742	1.022	2.742	1.022	168,3%
Legado	56	70	56	70	-20,0%
<b>VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV</b>	<b>43%</b>	<b>40%</b>	<b>44%</b>	<b>43%</b>	<b>3 p.p.</b>
Direcional	44%	43%	44%	43%	2 p.p.
Riva	43%	36%	43%	36%	8 p.p.
Legado	12%	12%	12%	12%	0 p.p.

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

**ESTOQUE**

A Direcional encerrou 2021 com 14.627 unidades em estoque, totalizando VGV de R\$ 3,3 bilhões (R\$ 2,7 bilhões % Companhia). A tabela abaixo apresenta o estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que apenas 5% do VGV total refere-se a unidades concluídas, sendo 2% relativos a projetos Direcional exceto Legado, e menos de 1% relativo a produtos Riva.

Estoque a Valor de Mercado	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.063	1.031	0	3.094
Concluído (R\$ milhões)	49	3	110	163
<b>Total (R\$ milhões)</b>	<b>2.113</b>	<b>1.034</b>	<b>110</b>	<b>3.257</b>
Total Unidades	10.772	3.548	307	14.627

**BANCO DE TERRENOS**

O landbank total da Direcional ao final de 2021 representava um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 152 mil unidades e VGV de R\$ 27 bilhões (R\$ 25 bilhões % Companhia). No ano de 2021, as aquisições de terrenos totalizaram um VGV potencial de R\$ 6,8 bilhões (R\$ 6,3 bilhões % Companhia), a um custo médio de 13% sobre o VGV, com 75% de pagamento via permuta. O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 79% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

**DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

**Receita Operacional Bruta**

Em 2021, houve crescimento de 17% na Receita Operacional Bruta em relação a 2020, totalizando um montante de R\$ 1,9 bilhão. Analisando a representatividade no mix, a linha de maior relevância permanece sendo a de receitas com vendas de imóveis, que foi responsável por 96% do total da receita apropriada no ano.

Receita Bruta (R\$ mil)	2021		2020		Δ % (a/b)
	(a)	(b)	(a)	(b)	
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>1.915.273</b>	<b>1.638.763</b>	<b>1.833.724</b>	<b>1.566.757</b>	<b>16,9%</b>
Com vendas de imóveis	1.833.724	1.566.757	1.833.724	1.566.757	17,0%
Com prestação de serviços	81.549	72.006	81.549	72.006	13,0%

**Receita com Vendas de Imóveis**

A Receita Bruta com vendas de imóveis consolidou os resultados dos projetos lançados no Novo Modelo (Direcional + Riva) e os projetos do Legado. Em 2021, a Receita Bruta com vendas de imóveis cresceu 17% em relação a 2020, acumulando um total de R\$ 1,8 bilhão. O desempenho é devido, sobretudo, ao crescimento das vendas e à evolução do volume de construção observados no período. Além dos valores reportados acima, que consideramos a receita referente aos projetos consolidados no resultado da Direcional, é válido ressaltar também a Receita Bruta com Vendas provenientes de produtos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto). No acumulado de 2021, o total de Receita Bruta advinda apenas desses projetos somou R\$ 201 milhões, um crescimento de 61% em relação ao observado em 2020.

**Receita com Prestação de Serviços**

A Receita Bruta do segmento de prestação de serviços contribuiu com 4% do total reconhecido no ano. Essa linha é composta por (i) reconhecimento de receitas das obras em regime de empreitada (MCMV Faixa 1); (ii) taxa de administração de obras; e (iii) corretagem sobre vendas realizadas pela corretora própria. A receita com prestação de serviços em 2021 foi de R\$ 82 milhões, um crescimento de 13% sobre 2020. Conforme já tratado nas últimas divulgações de resultado, é esperado que essa linha de receita tenha baixa representatividade no total da Receita Bruta.

**Receita Operacional Líquida**

A Receita Operacional Líquida de 2021 foi 18% maior que em 2020, totalizando R\$ 1,8 bilhão. É importante ressaltar que foi observada, no decorrer dos últimos trimestres, uma mudança significativa no mix de vendas, com maior representatividade de unidades mais próximas do lançamento, em detrimento de unidades concluídas ou em estágio de obra mais avançado. Com isso, verificou-se uma menor aceleração de receita apropriada em um primeiro momento e, consequentemente, um aumento das receitas a apropriar (REF). Nesse sentido, os recordes de vendas registrados nos últimos trimestres devem impactar o crescimento da Receita Líquida de forma relevante nos próximos trimestres, conforme evolução do volume de construção das unidades. Considerando apenas as controladas em conjunto, a Receita Líquida das SPEs que não são consolidadas no balanço da Companhia foi de R\$ 193 milhões, representando um incremento de 64% na comparação com 2020.

**Lucro Bruto**

O Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup> chegou a R\$ 651 milhões em 2021, representando um crescimento de 22% sobre o ano anterior. A Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> do ano foi de 36,7%, ficando 1,2 p.p. acima do registrado em 2020. Esse patamar de Margem Bruta é decorrente, principalmente, (i) da recorrente política de precificação dos produtos; (ii) da gestão de estoque de suprimentos, com avaliação cuidadosa das aquisições de insumos ao longo do ano; (iii) do ajuste no mix de produtos da Companhia; e (iv) da contínua busca por eficiência no controle de custos. Assim, a assídua manutenção da margem bruta em patamares sólidos demonstra a assertividade das estratégias adotadas para enfrentar a pressão inflacionária dos insumos, que atingiu o mercado de maneira geral ao longo dos últimos trimestres. <sup>1</sup> Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

**Despesas Gerais e Administrativas (G&A)**

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

**Despesas Comerciais**

As Despesas Comerciais, que são compostas basicamente por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, totalizaram R\$ 191 milhões, volume 21% superior aos R\$ 158 milhões registrados em 2020. Ainda assim, houve uma expressiva diluição em relação às vendas líquidas, com 1,6 p.p. de melhora no período. É válido ressaltar que o incremento nominal das Despesas Comerciais no exercício de 2021 teve como principal fator o volume recorde de VGV lançado ao longo do ano, visto que parte relevante desse tipo de despesa se dá no momento do lançamento dos empreendimentos. Assim, ao analisar a representatividade das Despesas Comerciais em relação à Receita Bruta, deve-se levar em consideração que parte dessas despesas – como marketing e manutenção de pontos de vendas, etc. – são reconhecidas contabilmente em seu período de competência, enquanto as receitas são apropriadas de acordo com a metodologia PoC (Percentage of Completion). Desse modo, quando as vendas encerram-se em ciclo de crescimento, ocorre um descaimento temporal entre as despesas de determinado período e a velocidade de apropriação das receitas provenientes dessas vendas. Com isso, de acordo com a

construção das unidades vendidas, espera-se uma diluição das Despesas Comerciais, em função do crescimento esperado da receita.

**Resultado Financeiro**

No ano, o Resultado Financeiro apresentou valor líquido negativo de R\$ 79 milhões, impactado principalmente: (i) pela alta do IPCA, sobretudo no primeiro trimestre, quando a Companhia ainda não havia contratado os swaps para proteção contra a volatilidade do índice; (ii) pelas elevações da taxa Selic, que encerrou o ano em 9,25% a.a., o que repercutiu diretamente na remuneração do caixa e nas despesas financeiras atreladas ao endividamento da Companhia; (iii) as operações de venda de parte da carteira de recebíveis. Nesse âmbito, é válido ressaltar que a contratação dos derivativos teve papel fundamental no controle do balanço em relação à variação do IPCA, que encerrou o ano com alta de 10,06%. Com isso, ambos os swaps, que anteriormente ainda estavam sendo registrados via marcação a mercado (MM), passaram a ser contabilizados por meio da metodologia de hedge accounting, na qual se contabiliza também a diferença entre o saldo devedor acumulado do título de dívida (accrual) e o saldo marcado a mercado, assumindo a expectativa de efetividade na relação de proteção entre o título de dívida e o derivativo. O objetivo dessa decisão é conferir mais um importante passo em direção à manutenção da previsibilidade e da solidez financeira.

**EBITDA**

O EBITDA atingiu R\$ 374 milhões, um crescimento de 42% sobre 2020, com Margem EBITDA de 21,1% no período, um incremento de 3,6 p.p.. Foi calculado também o EBITDA Ajustado<sup>1</sup>, considerando o ajuste pelos juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos. A métrica alcançou R\$ 378 milhões, crescendo 38% na comparação com 2020, com Margem EBITDA Ajustada<sup>1</sup> de 21,3%, um ganho de 3,1 p.p. no período. Assim, os resultados continuam a ratificar o foco da Companhia na eficiência operacional e na busca contínua por melhoria.

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	2021		2020		Δ % (a/b)
	(a)	(b)	(a)	(b)	
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>159.504</b>	<b>113.073</b>	<b>51.287</b>	<b>41.445</b>	<b>41,1%</b>
(+) Depreciação e amortização	51.287	41.445	51.287	41.445	23,7%
(+) Imposto de renda e contribuição social	35.563	31.110	35.563	31.110	14,3%
(+) Participação dos acionistas minoritários	49.256	37.060	49.256	37.060	32,9%
(+/-) Resultado financeiro	78.542	40.121	78.542	40.121	95,8%
<b>EBITDA</b>	<b>374.152</b>	<b>262.809</b>	<b>374.152</b>	<b>262.809</b>	<b>42,4%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>21,1%</b>	<b>17,5%</b>	<b>21,1%</b>	<b>17,5%</b>	<b>4 p.p.</b>
(+) Custo financeiro à produção	4.074	10.756	4.074	10.756	-62,1%
<b>EBITDA ajustado<sup>1</sup></b>	<b>378.226</b>	<b>273.564</b>	<b>378.226</b>	<b>273.564</b>	<b>38,3%</b>
<b>Margem EBITDA ajustada<sup>1</sup></b>	<b>21,3%</b>	<b>18,2%</b>	<b>21,3%</b>	<b>18,2%</b>	<b>3 p.p.</b>

<sup>1</sup> EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

**Resultado antes de participantes minoritários**

O Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") foi de R\$ 209 milhões em 2021, um crescimento de 39% em relação a 2020, representando uma Margem de 11,8% no período – um ganho de 1,8 p.p.. Vale ressaltar que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar a expansão da Companhia no início do ciclo de crescimento, permitindo maior diluição das despesas.

**Lucro Líquido**

A Direcional registrou um Lucro Líquido contábil de R\$ 160 milhões, resultado 41% superior ao observado em 2020. A Margem Líquida foi de 9,0% no período, representando crescimento de 1,5 p.p.. Com a finalidade de avaliar como seria o resultado recorrente da Companhia, isto é, ajustando o Lucro Líquido pelas despesas não recorrentes advindas da operação de cessão de recebíveis ocorrida em dezembro, que totalizaram R\$ 6 milhões, o Lucro Líquido Ajustado<sup>1</sup> atingiu R\$ 166 milhões, alta de 47% sobre 2020, com Margem Líquida Ajustada<sup>1</sup> de 9,3%, +1,8 p.p. sobre 2020. O ROE anualizado ajustado<sup>1</sup> foi de 16%. <sup>1</sup> Lucro Líquido e Margem Líquida ajustados: excluindo as despesas não recorrentes com operação de cessão de recebíveis.

**DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMÔNIAL**

**Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras**

No encerramento de 2021, o saldo de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras somava R\$ 1,0 bilhão, valor 13% superior na comparação com 2020. É válido enfatizar que a Direcional continua mantendo sua posição de caixa em níveis que a Companhia considera confortáveis para sustentar o crescimento de suas operações de acordo com o planejamento estratégico e ainda manter sua sólida política de retorno de capital para os acionistas.

**Contas a Receber**

O saldo contábil de Contas a Receber<sup>1</sup> no encerramento do ano foi de R\$ 476 milhões, representando um acréscimo de 32% em relação a 2020. Considerando o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Operacional Líquida desse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber<sup>2</sup> calculado no 4T21 foi de 89 dias. Esse resultado ratifica o foco em eficiência também sob a ótica da gestão de recebíveis, com o prazo médio correspondendo a menos de um trimestre, um dos melhores indicadores do setor. Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)**1. Contexto operacional**

A Direcional Engenharia S.A. ("Direcional", "Controladora" ou "Companhia"), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, é uma Companhia de capital aberto e tem suas ações negociadas na B3, sob a sigla DIRR3. A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão através de sua subsidiária integral Riva e atuação primordialmente nas regiões norte, nordeste centro-oeste e sudeste. Durante os seus 41 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, desenvolveu uma estrutura verticalizada e um processo construtivo padronizado e industrial, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos com destacada eficiência operacional. A Companhia desenvolve suas atividades de incorporação e construção por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") e Sociedades de Propósito Específicas ("SPEs"), no curso normal dos negócios, como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro contábil. As SCPs e as SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico. Em 14 de março de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as Demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e autorizou sua divulgação. 1.1. **Análise sobre a Covid-19** - Em março de 2020, a OMS (Organização Mundial de Saúde) decretou estado de pandemia mundial em função do novo coronavírus, a Covid-19. O surto da doença se espalhou rapidamente pelo mundo, o que fez com que governos e entidades de setor privado adotassem medidas de isolamento social com o intuito de frear o avanço da doença. Para enfrentar essa situação inesperada, a Administração da Companhia criou um comitê de crise para tratar dos assuntos relacionados à Covid-19, composto por todos os membros da diretoria. Este comitê monitora as constantes evoluções do assunto junto à mídia e aos órgãos públicos, de forma a definir a melhor estratégia para, em primeiro lugar, a manutenção da segurança de todos os colaboradores e também do bom andamento dos negócios da Companhia. Ao longo do ano de 2021 a companhia realizou diversas ações que visaram reforçar a importância da vacinação entre seus colaboradores, de continuar atento com a higiene pessoal, com o uso de máscara e evitar aglomerações. Todas as ações tomadas visaram ainda, na medida do possível, a preservação de todo o ecossistema envolvido no negócio, desde os nossos colaboradores, fornecedores e prestadores de serviços. Em linhas gerais, estas medidas foram: **Medidas de segurança - Procedimentos nos canteiros de obra:** Para manter a segurança dos nossos colaboradores nos canteiros de obra e o bom desempenho de suas funções, passou a ser obrigatório, antes do ingresso nas dependências do canteiro, medir a temperatura do colaborador (repelimos o procedimento após o almoço) ou visitante, estar usando máscara de proteção adequadamente (uso obrigatório durante todo o expediente), efetuar a higienização das mãos (insumos estes fornecidos pela Companhia), triagem diária feita pelo técnico de segurança em cada região para avaliar a saúde dos colaboradores. Os canteiros de obras são locais arejados, espaçosos, permitindo que os colaboradores mantenha o devido distanciamento de segurança sugerido pela OMS. A higienização nos canteiros de obra acontece no mínimo 4 vezes ao dia nos espaços comuns: como refeitórios, bebedouros e vestiários. Para a higienização das ferramentas de trabalho, disponibilizamos álcool com concentração de 70%, desinfetante e água sanitária. Também flexibilizamos os horários do expediente e de refeição afim de evitar aglomerações. **Procedimentos no escritório administrativo** - Para manter a segurança e o bom desempenho das atividades administrativas, flexibilizamos os horários de trabalho para os colaboradores da sede, adotamos o regime de home office para os colaboradores em que as atividades não exigem a presença física na sede da Companhia, e também, para os colaboradores identificados como grupo de risco. Para os colaboradores que possuem atividades que exigem presença física, disponibilizamos máscaras cujo uso é obrigatório durante o horário de trabalho e álcool com concentração de 70% em todos os andares e banheiros. As higienizações das estações de trabalho e áreas comuns do prédio são feitas no mínimo 2 vezes ao dia. Além disso, a temperatura dos colaboradores vem sendo medida 2 vezes ao dia e aqueles que demonstram algum sintoma da doença são dispensados para realizar os devidos exames e, se necessário, cumprir o período de quarentena. Além desses cuidados, a companhia faz monitoramento de casos suspeitos e confirmados até a recuperação total do colaborador com auxílio de uma equipe médica. Antes do retorno ao trabalho são realizados testes para termos a confirmação que o colaborador já está apto para retornar ao trabalho, visando controlar e evitar novas contaminações. Atualmente a companhia mantém em regime de trabalho home office apenas as áreas cuja as atividades são possíveis de se realizar de forma remota. **Proteção de caixa:** Visando reforçar o caixa da Companhia nesse momento de instabilidade, o conselho de administração da Companhia aprovou a realização da 1ª emissão de notas promissórias comerciais no valor de R\$100.000,00 com prazo de 1 ano a uma taxa de CDI+4% a.a. Em 16 de junho de 2020 a companhia contraiu outra linha de crédito mais longa no valor de R\$100.000,00 com uma taxa mais atrativa (CDI+2,5% a.a.) e quitou as notas promissórias anteriormente contratadas. Em 21 de setembro de 2020 a Companhia realizou a 6ª emissão de Debêntures onde o valor nominal total foi de R\$250.000,00 com vencimento em 21 de setembro de 2025 à taxa de CDI + 2,85% a.a. Durante o ano 2021, não houve necessidade de captação de crédito adicional visando proteção de caixa em função da pandemia, além do usual para manutenção das atividades da Companhia. **Avaliação dos impactos no negócio:** A Companhia está atenta às informações disponíveis e às deliberações dos entes públicos para poder balizar suas tomadas de decisão. Nossa atividade está classificada como atividade essencial e, por esse motivo, estamos com nossos canteiros de obra funcionando normalmente. No estado do Ceará, por razão de decreto estadual, nossas atividades estavam suspensas no período de 20 de abril a 29 de maio de 2020. Em junho de 2020, as atividades foram retomadas. Prudentemente, tomamos todas as medidas de segurança necessárias tanto nas obras quanto no sentido de proteger a saúde de nossos colaboradores. Durante o 1º trimestre de 2021, devido ao avanço da Covid vários estados e municípios adotaram medidas mais duras para conter o avanço da Covid, dentre elas a adesão ao Lockdown. Na cidade de Manaus as obras foram paralisadas do dia 25 de janeiro a 11 de fevereiro. Na cidade de São Paulo as nossas obras foram paralisadas de 26 de março a 05 de abril. Na cidade de Ribeirão Preto houve paralisação das obras de 17 a 19 de março. A partir do 2º trimestre de 2021, as operações foram normalizadas. No período de março a agosto de 2020, alteramos a jornada de trabalho dos colaboradores administrativos que tiveram uma redução substancial no volume de trabalho. Suspendemos os contratos de trabalho dos colaboradores onde, por motivo de decreto estadual ou municipal, não podemos funcionar, segundo as diretrizes da MP 936/2020. Em setembro de 2020, todos os colaboradores voltaram a ter jornada de trabalho integral. Acreditamos que o forte desempenho nos vendas se deve ao modelo de negócio da companhia focado no CVA - Casa Verde Amarela (antigo Programa MCMV), em que o repasse do cliente para o agente financiador acontece no momento da venda durante a obra (método associativo) e não no final do empreendimento, permitindo o encurtamento do ciclo financeiro do negócio, reduzindo os impactos no fluxo de caixa da operação. Além disso, não houve restrição de crédito bancário para o setor. Realizamos abertura gradual de nossos estandes e pontos de vendas e trabalhamos fortemente nos canais digitais de vendas online da companhia. Não houve aumento expressivo na inadimplência da companhia no período. **Colaboração social:** A Companhia está inserida no contexto social das cidades onde desenvolve seus projetos. Dessa forma, acreditamos no grande impacto social que uma moradia digna e segura representa para uma família e, por isso, não estamos medindo esforços para manter nossas operações em funcionamento, sempre observando rigorosamente todas as recomendações da OMS (Organização Mundial de Saúde) e priorizando a saúde dos nossos colaboradores. 1.2. **Continuidade operacional:** A administração da companhia avaliou a capacidade da empresa em continuar operando e está confortável quanto sua posição financeira e operacional. A administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. Assim, essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão. 2.1. **Apresentação das demonstrações financeiras:** 2.1.1. **Base de preparação** - As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo. A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aqueles áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 2.2. a) **Demonstrações financeiras consolidadas:** As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.1.18. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7. A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras. A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") e Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"). As operações das SCPs são efetuadas em nome do sócio ostensivo que geralmente é o líder do projeto. b) **Demonstrações financeiras individuais:** As demonstrações financeiras individuais da Companhia, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico - CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras, identificadas como controladora. Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas, coligadas e as operações em conjunto com ou sem personalidade jurídica são contabilizadas pelo

método de equivalência patrimonial ajustada na proporção detida nos direitos e nas obrigações contratuais do Grupo. As demonstrações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia. A participação societária no resultado das controladas, controladas em conjunto e coligadas são demonstradas no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores. Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada e coligada. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora. 2.1.2. **Consolidação:** As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas. a) **Controladas:** Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas), com ou sem personalidade jurídica, nas quais o Grupo detém o controle. O Grupo controla uma entidade quando está exposto ao risco direto a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo. A consolidação é interrompida a partir da data em que o Grupo deixa de ter o controle. O Grupo usa o método de aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pelo Grupo. A contraprestação transferida inclui o valor justo de ativos e passivos resultantes de um contrato de contraprestação contingente, quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos são passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. O Grupo reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controladora no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada. O excesso: (i) de contraprestação transferida; (ii) do valor da participação de não controladores na adquirida; e (iii) do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida, em relação ao valor justo da participação do Grupo nos ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrado como ágio (goodwill). Quando o total da contraprestação transferida, a participação dos não controladores reconhecida e a mensuração da participação mantida anteriormente forem menores que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício. Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo. b) **Transações com participações de não controladores:** O Grupo trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial". c) **Perda de controle em controladas:** Quando o Grupo deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos aquela entidade são contabilizados como se o Grupo tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso pode significar que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado. d) **Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto:** Coligadas são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto. Acordos em conjunto são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem controle compartilhado com uma ou mais partes. Os investimentos em acordos em conjunto são classificados como operações em conjunto (joint operations) ou empreendimentos controlados em conjunto (joint ventures) dependendo dos direitos e das obrigações contratuais de cada investidor. Os investimentos em coligadas e joint ventures são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento do Grupo em coligadas e joint ventures inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por impairment acumulada. A participação do Grupo nos lucros ou prejuízos de suas coligadas e joint ventures é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mudanças das reservas é reconhecida nas reservas do Grupo. Quando a participação do Grupo nas perdas de uma coligada ou joint venture for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, o Grupo não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada ou controlada em conjunto. Os ganhos não realizados das operações entre o Grupo e suas coligadas e joint ventures são eliminados na proporção da participação do Grupo. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pelo Grupo. Se a participação societária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado. Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado. 2.1.3. **Apresentação de informações por segmentos:** Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Negócios Imobiliários". 2.1.4. **Moeda funcional e de apresentação:** Os itens incluídos nas demonstrações financeiras de cada uma das empresas do Grupo são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais Brasileiros, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação do Grupo. 2.1.5. **Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e são risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos e financiamentos", no passivo circulante. 2.1.6. **Ativos financeiros:** a) **Classificação:** O Grupo classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: Custo amortizado, Valor justo por meio do resultado, e Valor justo por meio de outros resultados abrangentes. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. I) **Ativos financeiros ao custo amortizado:** São classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas esperadas, de acordo com o modelo de negócios da companhia. II) **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a venda desses ativos no modelo de negócios da companhia. III) **Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes:** Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima. b) **Reconhecimento e mensuração:** Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que o Grupo tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Outras receitas e (despesas) operacionais" no período em que ocorrem. Os dividendos de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e de instrumentos de patrimônio líquido disponíveis para venda, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito do Grupo de receber dividendos. Os valores justos dos investimentos com cotização pública são baseados nos preços atuais de compra. Se o mercado de um ativo financeiro (e de títulos não listados em Bolsa) não estiver ativo, o Grupo estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, análise de fluxos de caixa descontados e modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria entidade. c) **Compensação de instrumentos financeiros:** Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte. d) **Impairment de ativos financeiros:** O Grupo avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por impairment são incorridas somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou

grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. Os critérios que o Grupo usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por impairment incluem: (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor; (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal; (iii) O Grupo, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria; (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira; (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou (vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo: Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira; Condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira. O montante da perda por impairment é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por impairment é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, o Grupo pode mensurar o impairment com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável. Se, num período subsequente, o valor da perda por impairment diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o impairment ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado. 2.1.7. **Contas a receber por incorporação de imóveis e por prestação de serviços** - O Contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais (denominadas "contas a receber por incorporação de imóveis"), e da execução de serviços por administração de obras (denominadas "contas a receber por prestação de serviços"). O Contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo. O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC). Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante. As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa ("PCLD" ou impairment). 2.1.8. **Estoque: a) Estoque de terrenos a incorporar** - Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo. Os terrenos podem ser adquiridos através de parcerias com os proprietários dos terrenos (permutas físicas e permutas financeiras). **Permuta física:** o valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolútorias do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos. **Permuta financeira:** nas permutas financeiras, a Companhia repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação. Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante. b) **Estoque de imóveis em construção** - Os estoques de imóveis em construção são demonstrados como parcela em estoque correspondendo ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo incorrido. O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção). 2.1.9. **Imobilizado** - O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados. Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada descrita na Nota 8. Para a depreciação das formas de alumínio utilizadas no processo construtivo das unidades, a Companhia utiliza o método de depreciação por produção que resulta em despesa baseada na produção realizada. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. As despesas com estande de vendas, incluindo a sua construção, decoração, mobiliária e manutenção, são reconhecidas como ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado não seja inferior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa comercial durante a sua vida útil. Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o seu valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas e (despesas) operacionais" na demonstração do resultado. 2.1.10. **Impairment de ativos não financeiros:** Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de impairment sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por impairment é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do impairment, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por impairment, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do impairment na data do balanço. 2.1.11. **Empréstimos e financiamentos:** Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estão em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros. Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço. Os custos de empréstimos e financiamentos gerais e específicos são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. 2.1.12. **Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge** - A companhia utiliza instrumentos financeiros derivativos, como contratos de SWAP de taxa de juros para se proteger contra riscos de taxas de juros. Esses instrumentos derivativos são inicialmente reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, remensurados ao valor justo. Os derivativos são registrados no ativo quando o valor justo é positivo e como passivos quando negativo. Para fins de contabilidade de hedge, os instrumentos de proteção são classificados como: (a) **Hedge de valor justo**, quando destinados à proteção da exposição a alteração no valor justo de um ativo ou passivo reconhecido ou de um compromisso firme; (b) **Hedge de fluxo de caixa**, quando destinados à proteção da exposição à variabilidade nos fluxos de caixa que seja atribuível a um risco específico associado a um ativo ou passivo reconhecido ou a uma transação prevista altamente provável, ou ao risco de moeda estrangeira em um compromisso firme não reconhecido; ou (c) **Hedge de um investimento líquido** em uma operação no exterior. No início de um relacionamento de hedge, a Companhia formalmente designa e documenta a relação de hedge a qual deseja aplicar a contabilidade de hedge e o objeto e a estratégia de gerenciamento de risco para realizar o hedge. 2.1.13. **Financiamentos por arrendamento** - a) **Ativo de direito de uso** - A Companhia reconhece seus ativos de direito de uso ao valor de custo deduzidos de qualquer depreciação, perda ou redução do valor recuperável e ajustado por qualquer mensuração do passivo. O custo do ativo de direito de uso compreende o valor inicial da mensuração do passivo de arrendamento, pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, custos iniciais incorridos e a estimativa de custos a serem incorridos para desmobilização do ativo. A Companhia deprecia seus ativos de direito de uso linearmente pelo prazo do arrendamento. b) **Passivos de arrendamento** - Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento ao valor presente dos pagamentos, utilizando a taxa de incremental sobre seus empréstimos porque a taxa de juros implícita no arrendamento não é facilmente determinável. A taxa incremental de financiamento foi calculada pela média ponderada pelo saldo devedor dos contratos de financiamentos ativos da Companhia. c) **Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor:** A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamentos de curto prazo (aqueles em que o prazo seja igual ou inferior a 12 meses) ou de baixo valor. Os pagamentos desses arrendamentos são reconhecidos como despesa. 2.1.14. **Provisões** - As provisões para garantia e provisões para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente ou seja formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança. Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidação é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de



obrigações seja pequena. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflete as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira. **a) Provisão para contingências:** O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/ obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. **b) Provisão para garantia:** O Grupo constitui provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo dos imóveis vendidos), à medida que os custos de unidades vendidas são incorridos. Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia. O prazo médio da garantia é de aproximadamente 5 anos após a entrega do empreendimento imobiliário. 2.1.15. **Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido** - As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido. O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pelo Grupo nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais. O Grupo estrutura suas operações em entidades em propósitos específicos (Sociedades de Propósitos Específicos - SPE e Sociedades em Conta de Participação - SCP), que tem como objeto social a construção e venda de unidades imobiliárias. A Companhia realiza a apuração e o recolhimento da tributação das receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias pelo regime de caixa, não pelo regime de competência, conforme está estabelecido pela Instrução Normativa emitida pela Secretaria da Receita Federal de no 84/79. Adicionalmente, essas sociedades de propósitos específicos são tributadas pelo lucro presumido, e a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. O Grupo vem optando pelo Regime Especial de Tributação (RET) aplicado às incorporadoras. Para isto, se faz necessário o atendimento a algumas normas relativas ao patrimônio de afetação conforme IN RFB 1.435 de 30 de dezembro de 2013. Essa norma nos permite ter uma carga tributária que chega a 4% para as incorporações. A Direcional Engenharia S.A. ("holding") é tributada pelo lucro real, e o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios contábeis estabelecidos pela legislação vigente. O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças temporárias corresponde a diferença de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e pelo regime societário (competência). O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que o lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas. Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido. 2.1.16. **Benefícios a empregados - a) Remuneração com base em ações:** O Grupo opera dois planos de remuneração com base em ações, liquidados com ações, segundo os quais a entidade recebe os serviços dos empregados como contraprestação por instrumentos de patrimônio líquido (opções) do Grupo. O valor justo dos serviços do empregado, recebidos em troca da outorga de opções, é reconhecido como despesa. O valor total a ser reconhecido é determinado mediante referência ao valor justo das opções outorgadas, excluindo o impacto de quaisquer condições de aquisição de direitos com base no serviço. O valor total da despesa é reconhecido durante o período no qual o direito é adquirido; período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a entidade revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições de aquisição de direitos que não são do mercado. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com um ajuste correspondente no patrimônio. Os valores recebidos, líquidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis, são creditados no capital social (valor nominal) e na reserva de ação, se aplicável, quando as opções são exercidas. As contribuições sociais a pagar em conexão com a concessão das opções de ações são consideradas parte integrante da própria concessão, e a cobrança será tratada como uma transação liquidada em dinheiro. **b) Participação nos lucros:** O Grupo reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em metodologia, que leva em conta o lucro atribuído aos acionistas da Companhia após certos ajustes. O Grupo reconhece uma provisão quando estiver contratualmente obrigado ou quando houver uma prática anterior que tenha gerado uma obrigação não formalizada. 2.1.17. **Capital social** - As ações ordinárias e as preferenciais são classificadas no patrimônio líquido. Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido como uma dedução do valor captado, líquida de impostos. Quando alguma empresa do Grupo compra ações do capital da Companhia (ações em tesouraria), o valor pago, incluindo quaisquer custos adicionais diretamente atribuíveis (líquidos do imposto de renda), é deduzido do patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia até que as ações sejam canceladas ou reemitidas. Quando essas ações são subsequentemente reemitidas, qualquer valor recebido, líquido de quaisquer custos adicionais da transação diretamente atribuíveis e dos respectivos efeitos do imposto de renda e da contribuição social, é incluído no patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia. 2.1.18. **Reconhecimento da receita** - A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo. O Grupo reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades do Grupo, conforme descrição a seguir. **a) Unidades imobiliárias concluídas:** Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento da assinatura da promessa de compra e venda, nesse momento os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento. **b) Unidades imobiliárias em construção:** A Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP robusto onde são registradas todas as transações financeiras, todo o processo de suprimento também é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas, todas as operações de pagamentos são realizadas mediante definições de alçadas, todo o processo de fechamento contábil é informatizado, realizamos mensalmente comitê para validação dos orçamentos e definições de desvios apontados, os orçamentos somente são enviados para a contabilidade após a validação desse comitê, dessa forma a Companhia entende ter segurança nas informações para a aplicação do POC. Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de contrato com cliente" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transação continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção: O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida. Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável. O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa da NTN-B, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IPCA. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC. Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total (POC). **c) Receita financeira:** A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, o Grupo reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida da receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original do instrumento. 2.1.19. **Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio:** A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras do Grupo ao final do

exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em assembleia geral. O benefício fiscal dos juros sobre capital próprio é reconhecido na demonstração de resultado. 2.1.20. **Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e adotadas pela Companhia**

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

2.1.21. **Normas e interpretações emitidas, mas ainda não vigentes**

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 50 - Contratos de Seguro	Correlação às normas internacionais de contabilidade - IFRS 17. Estabelece princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de contratos de seguro.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.
IAS 1	Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-Circulante.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.
IAS 8	Definição de estimativas contábeis - Esclarece a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, esclarece como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.

2.2. **Estimativas e julgamentos contábeis críticos:** As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, o Grupo faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir. **a) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção:** Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção, a administração segue a CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente. A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratadas. Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração. **b) Custo orçado das obras:** Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são revisados periodicamente no decorrer das obras, e o efeito destas revisões nas estimativas afeta o resultado da Companhia e suas controladas, como descrito acima na Nota 2.1.17 (b) Reconhecimento da receita. **c) Provisão para contingências:** A Companhia reconhece provisão para demandas tributárias, civis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não atuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais. **d) Teste de recuperabilidade do estoque:** Anualmente a Companhia submete seu estoque de unidades concluídas ao teste de recuperabilidade, para avaliar se o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. O valor recuperável da unidade é determinado pelo preço de mercado atual de venda das unidades similares às que estão sendo objeto do teste, deduzido do valor estimado do custo para realização da venda dessa unidade. Se o valor recuperável for inferior ao valor de custo, a Companhia realiza a baixa do excedente. **e) Provisão para Perda:** A Companhia avalia periodicamente seu contas a receber a fim de identificar valores que não serão realizados, valores já identificados como perda ou valores que podem não se realizar no futuro. A Companhia utiliza o método de perda potencial para determinar o valor da provisão para perda estimada, avaliando as vendas que possuem contas a receber vencido a mais de 90 dias.

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

3.1. **Caixa e equivalente de caixa**

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

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

3.2. **Aplicações financeiras**

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

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

4. **Contas a receber**

4.1. **Contas a receber operacional**

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

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

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

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Na Nota 17 (a) são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 5,04% a.a., que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela companhia, descontada do IPCA. As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se ou taxa pré-fixada equivalente ao INCC. Após a averbação do Habite-se são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e há incidência de juros de 12% a.a. ou taxa pré-fixada equivalente ao IPCA + 12% a.a. Em 15 de dezembro de

2020, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito Imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$116.968. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$156. Em 30 de março de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo instrumento de Cessão de Crédito Imobiliário junto a ISEC Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$38.920. Em 21 de abril de 2021, o saldo foi integralmente recebido. Em 13 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo instrumento de Cessão de Crédito Imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da cessão foi de R\$100.789. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo a receber era de R\$6.953. Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante, apresentaram os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
A vencer até 3 meses	97.924	120.965
de 3 a 6 meses	26.915	25.179
de 6 a 9 meses	27.090	25.401
de 9 meses a 1 ano	38.572	36.136
	190.501	207.681

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Vencidos até 1 mês	8.847	13.293
de 1 a 2 meses	1.486	917
de 2 a 3 meses	936	4.201
de 3 a 4 meses	1.066	1.671
de 4 a 6 meses	1.309	754
Acima de 6 meses	27.616	16.200
	41.260	39.036
	231.761	246.717

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

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

4.2. **Outras contas a receber**

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

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

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

Em 3 de setembro de 2018, a Companhia vendeu a empresa Lago da Pedra Participações S.A. para um fundo de investimento imobiliário pelo valor de R\$183.156. O saldo a receber por essa venda foi liquidado em 19 de agosto de 2021. Nessa mesma data a Companhia exerceu o direito de recomprar a Lago da Pedra pelo valor de R\$8.098 pagos no momento do exercício da opção. Celebrar ainda um Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças e adquiriu a totalidade das ações pertencentes à Vila Alba Participações S.A, passando a ser única sócia da Lago da Pedra. Em 24 de maio de 2019, a Companhia vendeu todas as quotas da empresa Linha Verde Participações Ltda, para a LMN Empreendimentos e Participações Ltda, pelo valor de R\$19.000 que serão pagos em 15 parcelas fixas de R\$1.000. As 10 últimas parcelas estão condicionadas à emissão do alvará de construção no terreno integralizado na SPE vendida, a previsão é que até 30 de junho de 2022 o alvará tenha sido emitido. No 3º trimestre de 2021 foi realizado um acordo entre as partes e 3 parcelas das 10 remanescentes foram pagas, ficando apenas 7 condicionadas ao alvará. O saldo a receber em 31 de dezembro de 2021 é de R\$7.000. Em 30 de dezembro de 2020, a Companhia vendeu 51% da sua participação na Napoli Empreendimentos Imobiliários S.A correspondente a 23.349.751 quotas, para a BDI Realty 05 Sociedade Patrimonial Ltda, pelo valor de R\$40.000, quitado em 12 de março de 2021. Em 10 de dezembro de 2020, a Riva Incorporadora S.A, controlada pela Companhia, vendeu 50% de sua participação no Osasco Lote 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda para Etecz Empreendimentos e Participações S.A pelo valor de R\$8.250. Em 31 de dezembro o saldo a receber é de R\$4.089. Em 2 de junho de 2021, realizou nova operação com a Etecz, com a venda de 50% da na Osasco Lote 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, pelo valor de R\$9.250. Em 31 de dezembro o saldo a receber é de R\$5.950. Em 29 de junho de 2021, a Riva Incorporadora S.A realizou a venda de 59,81% das quotas da Riva Incorporadora S/A - SCP SELETO para Grendene S.A, pelo valor de R\$40.000, quitado na data da negociação. Em 20 de agosto de 2021, a Companhia firmou um Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas com a Lago da Pedra S.A, através do qual realizou a venda da integralidade das quotas das SPEs Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda, Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda, Valença Empreendimentos Imobiliários Ltda e Itaquatins Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$99.617, quitado em 19 de novembro de 2021. Em 20 de agosto de 2021, a Companhia efetuou nova operação de venda da empresa Lago da Pedra Participações S.A para um novo fundo imobiliário, vendendo 90% das cotas pelo valor de R\$55.051. O saldo a receber em 31 de dezembro de 2021 é de R\$501. Em 03 de fevereiro de 2021, a Companhia realizou a venda de 100% das quotas da SPE Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$6.822, sendo esse o saldo a receber em dezembro de 2021. Em 13 de abril de 2021, a Companhia realizou a venda de 100% das quotas da SPE Nova Brasília Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$8, sendo esse o saldo a receber em 31 de dezembro de 2021. Em 09 de março de 2021, a Companhia realizou a venda de 100% das quotas da SPE Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$2.927, sendo esse o saldo a receber em 31 de dezembro de 2021. Em 18 de outubro de 2021, a Riva Incorporadora S.A realizou a venda de 50% das quotas da SPE Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$1.788, quitado em novembro de 2021.

4.3. **Outros Créditos**

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber por venda de imobilizado	7.272	9.917	7.272	9.917
Adiantamentos diversos	17.700	17.764	18.020	17.764
Créditos junto a cliente	39.376	27.046	49.155	30.091
Derivativos a receber	-	7.005	-	7.005
Mútuos a receber	21.243	10.000	21.243	10.000
Prospecção para novos negócios	6.470	4.872	8.927	5.030
Despesas comerciais antecipadas	27	19	26.338	

# DIRECIONAL

**DIRR**  
B3 LISTED NM

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

Circulante	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Não circulante	-	14.605	14.600	23.022
	-	18.246	-	-

(a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: A Companhia realiza operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SPs. Essas operações se liquidam no encerramento da construção. Tais operações são corrigidas pelo CDI acrescido de spread de até 4,13% a.a. ou pelo IGP/M acrescido de spread de até 1% a.m. Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios estão condicionados à liquidação das operações. No exercício de 2020 a companhia reconheceu uma provisão para perda no valor de R\$5.240 referente ao crédito junto a um parceiro específico. Não houve provisão adicional em 31 de dezembro de 2021. (b) Conta corrente com empreendimentos: tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração. Em 17 de fevereiro de 2021 a Riva realizou redução de capital social para restituição de capital aos acionistas no valor de R\$86.531, sendo R\$85.666 em favor da companhia. Em 30 de junho de 2021 foram pagos R\$40.000 e em 05 de novembro de 2021 foram pagos R\$18.246 do saldo da redução de capital realizada em 17 de fevereiro de 2021 em favor da companhia. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo a receber da Riva era de R\$28.285. A companhia ainda possui R\$27.092 a receber de outras controladas a título de redução de capital social. **Resultado:** A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o período findo em 31 de dezembro de 2021 foram pagos valores médios mensais de R\$209 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pelo mesmo grupo de controle da Direcional. A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu esse imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o período findo em 31 de dezembro de 2021 foram pagos valores médios mensais de R\$591 (31 de dezembro de 2020 - valores mensais de R\$563) referente à locação do imóvel. O referido fundo de investimento é controlado pelo mesmo grupo de controle da Direcional. Durante a avaliação dos contratos de arrendamento para a adoção do CPC 06 (R2)/IFRS 16, identificamos que o contrato de locação do imóvel atendia aos requisitos da norma, sendo assim, foi contabilizado o valor da dívida líquida descontada a taxa incremental dos empréstimos da Companhia no imobilizado de direito de uso em contrapartida ao passivo a pagar de arrendamentos. **6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal:** As tabelas abaixo mostram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) realizada no período de 2021, e (ii) realizada no período de 2020.

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

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

(\*) O número de membros do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e da Diretoria Estatutária da Companhia foi calculado em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 02/2020. (\*\*) A remuneração baseada em opções de ações da Riva é realizada mediante outorga do plano de opções de ações da Companhia. O Valor da remuneração em 2020 foi de R\$323. Para o exercício de 2021, o valor de remuneração foi de R\$386. A Companhia também remunera seus Administradores através de plano de opções de ações, cujos detalhes estão descritos na Nota 22. A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego.

## 7. Investimentos

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

Empresas Controladas	Participação	31/12/2020	Dividendos/Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/APAC	31/12/2021
CANARIO ENGENHARIA LTDA.	100,00%	76.872	-	(5.026)	20.598	92.444
ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	31.981	-	31.305	(7.643)	55.643
DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA	100,00%	43.339	(13.429)	21.299	1.975	53.184
BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	44.443	-	(1)	25	44.467
AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	35.891	-	(1.253)	(3.759)	30.879
RIO LARGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	30.440	-	6.036	(8.145)	28.331
ARAGUACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	14.290	-	8.847	4.114	27.251
CONSTANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	24.949	-	1.269	(1.619)	24.599
PARQUE DAS CEREJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	75,00%	11.902	-	4.923	7.524	24.349
ARARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	8.027	-	5.435	10.751	24.213
SAGUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	13.993	-	103	9.837	23.933
ARANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	9.728	-	4.204	9.108	23.040
COLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	9.351	-	3.870	6.977	20.198
ALCOBAÇA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	18.761	-	(7)	7	18.761
SACO GÓRDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	25.337	-	13.758	(20.505)	18.590
VISTA SERRANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	14.046	-	6.396	(2.324)	18.118
ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	26.472	(1.446)	7.742	(15.200)	17.568
NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	5.587	-	3.864	7.601	17.052
Outras Controladas	-	781.638	(72.649)	160.819	(281.203)	588.605
<b>Total Controladas:</b>	-	<b>1.384.479</b>	<b>(101.881)</b>	<b>275.158</b>	<b>(101.054)</b>	<b>1.456.702</b>
<b>Total Controladora</b>	-	<b>1.457.058</b>	<b>(112.492)</b>	<b>289.413</b>	<b>(114.966)</b>	<b>1.519.013</b>
Controladas em Conjunto e coligadas (na controladora)	-	72.579	(10.611)	14.255	(13.912)	62.311
Controladas em Conjunto e coligadas (em controladas)	-	485	(840)	3.304	52.720	55.669
<b>Total Consolidado</b>	-	<b>1.529.122</b>	<b>(123.943)</b>	<b>306.972</b>	<b>(132.598)</b>	<b>1.682.562</b>

(a) As vendas de participações societárias no período resultaram em uma baixa de R\$123.692 no individual e R\$182.783 no consolidado que refere-se ao custo dos investimentos vendidos. (b) Conforme mencionado na nota 6.1 item b, o capital social da Riva foi reduzido e R\$85.666 foram provisionados para devolução ao sócios em momento oportuno.

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas e controladas em conjunto de 31 de dezembro de 2021

Empresas Controladas	Participação	Circulante		Não Circulante		Patrimônio Líquido
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	
Riva Incorporadora S/A	94,50%	100.433	469.770	97.933	149.607	322.663
Canario Engenharia Ltda.	100,00%	121.404	4.049	6.448	26.561	92.444
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	50.338	66.511	8.589	52.561	55.699
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	45.231	29.498	12.444	9.101	53.184
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	44.471	4	-	44.467
Alto Burtis Participações Societárias Ltda	60,00%	4.401	34.519	1.240	-	37.880
Manauera Vii Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	29.497	6.043	617	363	34.560
Coroado Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	37.843	9.116	5.118	9.145	32.696
Parque Das Cerejeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00%	35.130	3.033	2.259	3.439	32.465
Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,87%	18.630	25.729	3.742	8.993	31.624
Altos Pílares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	22.328	7.624	9	-	29.943
Rio Largo Empreendimento Imobiliários Ltda	99,90%	32.870	1.270	5.015	766	28.359
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	25.854	5.232	3.306	501	27.279
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	26.487	13	-	26.475
Novo Hamburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	40.016	3.488	3.420	13.796	26.288
Bello Villaninho Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00%	17.830	9.037	1.679	150	25.038
Santa Ines Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	44.881	58.707	3.623	75.118	24.847
Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	27.557	1.561	4.182	312	24.624
Arari Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	26.013	10.159	2.740	9.195	24.237
Saguarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.386	29.572	456	21.545	23.957
Arantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	26.364	6.721	3.124	6.898	23.063
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	26.694	1.455	2.957	2.574	22.618
Colina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	28.923	3.397	2.820	9.302	20.198
Novo Tabira Empreendimentos Imobiliários Ltda - Scp Confisco	50,00%	18.192	4.168	1.457	2.110	18.793
Outras Controladas	-	1.304.188	2.045.267	305.134	2.122.148	922.173
<b>TOTAL CONTROLADAS</b>	-	<b>2.101.004</b>	<b>2.906.884</b>	<b>478.329</b>	<b>2.524.185</b>	<b>2.005.374</b>
<b>CONTROLADAS EM CONJUNTO</b>	-	<b>200.429</b>	<b>126.364</b>	<b>54.408</b>	<b>56.800</b>	<b>215.585</b>

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

## 8. Imobilizado

Individual	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benefícios em imóveis	Ativos de direito de uso	Outros	Total
Taxas de depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2020	12.161	116.092	3.540	779	7.071	9.152	50.294	225	199.314
Adições	25	28.424	28	-	1.051	201	2.512	26	32.267
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	(24)	(24)
Saldo em 31/12/2021	<b>12.186</b>	<b>144.516</b>	<b>3.568</b>	<b>779</b>	<b>8.122</b>	<b>9.353</b>	<b>52.806</b>	<b>227</b>	<b>231.557</b>
Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2020	(11.267)	(99.310)	(2.252)	(734)	(4.104)	(4.449)	(14.414)	(201)	(136.731)
Depreciação do período	(462)	(16.778)	(279)	(19)	(848)	(802)	(7.608)	(22)	(26.818)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	3	3
Saldo em 31/12/2021	<b>(11.729)</b>	<b>(116.088)</b>	<b>(2.531)</b>	<b>(753)</b>	<b>(4.952)</b>	<b>(5.251)</b>	<b>(22.022)</b>	<b>(220)</b>	<b>(163.546)</b>
Valor contábil	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Em 31/12/2020	894	16.782	1.288	45	2.967	4.703	35.880	24	62.583
Em 31/12/2021	<b>457</b>	<b>28.428</b>	<b>1.037</b>	<b>26</b>	<b>3.170</b>	<b>4.102</b>	<b>30.784</b>	<b>7</b>	<b>68.011</b>

Consolidado	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benefícios em imóveis	Estande de vendas	Ativos de direito de uso	Outros	Total
Taxas de depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2020	23.936	120.448	8.005	2.458	12.698	9.221	79.890	51.761	1.262	309.679
Adições	240	28.424	634	-	1.888	682	21.868	2.510	26	56.271
Baixas	(206)	-	(10)	-	(48)	-	(1.747)	-	(28)	(2.039)
Saldo em 31/12/2021	<b>23.970</b>	<b>148.871</b>	<b>8.629</b>	<b>2.458</b>	<b>14.538</b>	<b>9.903</b>	<b>100.011</b>	<b>54.271</b>	<b>1.260</b>	<b>363.911</b>
Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2020	(20.705)	(102.200)	(5.573)	(2.392)	(8.052)	(4.472)	(60.686)	(14.795)	(1.210)	(220.085)
Depreciação do período	(997)	(17.401)	(586)	(27)	(1.367)	(841)	(16.440)	(8.221)	(28)	(45.908)
Baixas	102	-	3	-	27	-	1.009	-	16	1.157
Saldo em 31/12/2021	<b>(21.600)</b>	<b>(119.601)</b>	<b>(6.156)</b>	<b>(2.419)</b>	<b>(9.392)</b>	<b>(5.313)</b>	<b>(76.117)</b>	<b>(23.016)</b>	<b>(1.222)</b>	<b>(264.836)</b>
Valor contábil	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Em 31/12/2020	3.231	18.248	2.432	66	4.646	4.749	19.204	36.966	52	89.594
Em 31/12/2021	<b>2.370</b>	<b>29.270</b>	<b>2.473</b>	<b>39</b>	<b>5.146</b>	<b>4.590</b>	<b>23.894</b>	<b>31.255</b>	<b>38</b>	<b>99.075</b>

(a) Os estandes de vendas são depreciados de acordo com o fluxo estimado de venda de cada empreendimento, baixado ou por desativação deste. (b) Para a depreciação das formas de alumínio utilizadas no processo construtivo das unidades, a Companhia utiliza o método de depreciação por unidade produzida que resulta em despesa baseada na produção realizada. (c) Os ativos de direito de uso são depreciados de forma linear de acordo com o prazo de vigência de cada contrato de arrendamento. O ativo de direito de uso da Companhia é composto por imóveis, veículos e máquinas e equipamentos. O ativo arrendado de maior relevância é a sede administrativa da Companhia. A Companhia e suas controladas possuem 29 contratos de arrendamento mercantil financeiro, relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$148.871 (R\$120.448 em 31

# DIRECIONAL

**DIRR**  
B3 LISTED NM

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

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

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

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

## 10. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Salários e retiradas a pagar	2.249	1.431	6.338	5.019
Encargos trabalhistas e previdenciários	2.032	1.839	5.332	5.557
Provisões trabalhistas	6.988	5.879	17.612	16.221
Outros	1.380	498	2.545	1.456
<b>Total</b>	<b>12.649</b>	<b>9.637</b>	<b>31.827</b>	<b>28.253</b>

## 11. Obrigações tributárias

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

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>Impostos correntes</b>				
PIS	157	75	238	118
COFINS	853	384	1.228	581
Regime especial de tributação	-	-	11.027	11.358
IRPJ	-	-	703	205
CSLL	-	-	331	100
Outros	411	204	3.093	2.598
<b>Total</b>	<b>1.421</b>	<b>663</b>	<b>16.620</b>	<b>14.960</b>
<b>Impostos diferidos</b>				
PIS	6	3	1.783	1.437
COFINS	26	16	8.176	6.219
AVP	-	-	(605)	(199)
IRPJ	18	11	6.031	4.632
CSLL	9	6	3.159	2.426
Outros	-	-	(369)	(654)
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>36</b>	<b>18.175</b>	<b>13.861</b>
<b>Total</b>	<b>1.480</b>	<b>699</b>	<b>34.795</b>	<b>28.821</b>
Circulante	1.480	699	25.094	25.227
Não circulante	-	36	9.701	3.594

## 12. 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 pelo INCC.

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Individual	69.577	98.287	-	70.877
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	69.577	98.287	-	70.877
<b>Total</b>	<b>69.577</b>	<b>98.287</b>	<b>-</b>	<b>70.877</b>
Consolidado	1.955.649	529.062	(184.698)	(16.130)
Circulante	77.434	-	-	-
Não circulante	1.878.215	529.062	(184.698)	(16.130)
<b>Total</b>	<b>1.955.649</b>	<b>529.062</b>	<b>(184.698)</b>	<b>(16.130)</b>

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Individual	69.577	98.287	-	70.877
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	69.577	98.287	-	70.877
<b>Total</b>	<b>69.577</b>	<b>98.287</b>	<b>-</b>	<b>70.877</b>
Consolidado	1.955.649	529.062	(184.698)	(16.130)
Circulante	77.434	-	-	-
Não circulante	1.878.215	529.062	(184.698)	(16.130)
<b>Total</b>	<b>1.955.649</b>	<b>529.062</b>	<b>(184.698)</b>	<b>(16.130)</b>

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Individual	69.577	98.287	-	70.877
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	69.577	98.287	-	70.877
<b>Total</b>	<b>69.577</b>	<b>98.287</b>	<b>-</b>	<b>70.877</b>

## 13. Adiantamento de clientes

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	380	28.422	-	(1.716)
Adiantamento por recebimento (ii)	2.362	-	(2.362)	-
Total adiantamentos	2.742	28.422	(2.362)	(1.716)
Circulante	2.362	-	-	-
Não circulante	380	28.422	(2.362)	(1.716)
<b>Total</b>	<b>2.742</b>	<b>28.422</b>	<b>(2.362)</b>	<b>(1.716)</b>

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	374.392	106.443	(18.930)	1.805
Adiantamento por recebimento (ii)	20.657	24.528	(32.196)	-
Total adiantamentos	395.049	130.971	(51.126)	1.805
Circulante	22.249	-	-	-
Não circulante	372.800	130.971	(51.126)	1.805
<b>Total</b>	<b>395.049</b>	<b>130.971</b>	<b>(51.126)</b>	<b>1.805</b>

(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.

## 14. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Débitos com clientes	6.571	4.202	9.760	6.236
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	2.028	8.844	116.129	32.371
Dividendos propostos	-	-	417	-
Passivo a descoberto (c)	8.904	10.888	-	-
Derivativos a pagar	3.669	-	3.669	-
Outros	9.847	9.996	30.843	18.853
Total	31.019	33.930	187.738	84.380
Circulante	28.991	25.086	90.346	49.336
Não circulante	2.028	8.844	97.392	34.844

(a) Em 20 de abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em quatro terrenos localizados no Distrito Federal, em troca de R\$44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração. Em dezembro 2012, foi viabilizado o projeto de um dos terrenos envolvidos no acordo comercial, o montante de R\$10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído. Em abril de 2014 foi capitalizado R\$7.000 na SPE Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela incorporação, construção e vendas do segundo empreendimento a ser construído. (b) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar pela aquisição de participação societária em empresas em que o grupo mantém investimentos. Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu R\$3,33% da participação da Jardim Santo Antonio Incorporadora SPE Ltda pelo valor de R\$4.607, a ser pago em parcela única com vencimento em 15 de junho de 2024. Em 05 de maio de 2021, a Riva Incorporadora S.A., controlada da Direcional, adquiriu 100% da participação da empresa BFR Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 31 de dezembro era de R\$76.364. Em 02 de junho de 2021, a Riva adquiriu 100% das cotas da Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., pelo valor de R\$18.500, sujeito

a correção das parcelas pelo IPCA. O saldo devedor em 31 de dezembro era de R\$15.404. Em 23 de agosto de 2021, a Companhia adquiriu a integralidade das quotas das empresas Muqui, Mirante, Guaranis, Arapiraca, Mar Turmalina e Lagoa pelo valor de R\$28.163, quitado na mesma data.

(c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

## 15. Provisões

### 15.1. Provisão para garantia

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

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Circulante	2.258	3.687	28.143	27.377
Não circulante	-	57	12.051	11.530
<b>Total</b>	<b>2.258</b>	<b>3.744</b>	<b>40.194</b>	<b>38.907</b>

A Companhia constitui provisões para gastos com as garantias durante o período de construção, apenas para unidades já comercializadas, de forma que eventuais custos incorridos com manutenção, após a entrega das chaves das unidades imobiliárias, serão deduzidos da provisão constituída. As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação 1,21% e para as obras de serviços 0,97% em dezembro de 2021.

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

	Individual			Total
	Tributário	Trabalhista	Cível	
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	2.583	1.746	4.329
Provisões	-	903	2.186	3.089
Reversões	-	(932)	(1.259)	(2.191)
Pagamentos	-	(783)	(389)	(1.172)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>-</b>	<b>1.771</b>	<b>2.284</b>	<b>4.055</b>

	Consolidado			Total
	Tributário	Trabalhista	Cível	
Saldo em 31 de dezembro de 2020	112	11.501	17.529	29.142
Provisões	-	4.668	13.335	18.003
Reversões	(10)	(5.548)	(6.606)	(12.164)
Pagamentos	-	(3.113)	(7.860)	(10.973)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>102</b>	<b>7.508</b>	<b>16.398</b>	<b>24.008</b>

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2021, os valores consolidados são: trabalhista R\$15.952, tributário R\$14.564 e cível R\$144.930. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

## 16. Patrimônio líquido

**16.1. Capital social:** Em maio de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia o cancelamento de 3.398.749 (três milhões, trezentas e noventa e oito mil, setecentas e quarenta e nove) ações ordinárias mantidas em tesouraria. Já em dezembro de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a contratação de uma operação de derivativos referenciada em ações da Companhia, o que resultou em 4.000.000 de ações alienadas para a consumação dessa operação. Essa contratação foi celebrada com instituição financeira de primeira linha e terá duração máxima de 18 (dezoito) meses. Dessa maneira, o capital social da Companhia que é de R\$752.982, totalmente subscrito e integralizado, passa a ser dividido em 150.000.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sendo 149.196.408 em circulação e 803.592 em tesouraria. O capital autorizado na data da divulgação de nossas demonstrações financeiras individuais e consolidadas é de R\$1.200.000. Durante o período encerrado em 31 de dezembro de 2021, foram cedidas 733.489 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações e Programa 1 de Opções de Ações.

	Quantidade de ações			Total
	Tributário	Trabalhista	Cível	
31 de dezembro de 2017	146.437.554	6.961.195	153.398.749	-
Ações em tesouraria cedidas	-	(556.486)	-	-
31 de dezembro de 2018	146.394.040	6.404.709	153.398.749	-
Ações em tesouraria cedidas	-	(930.970)	-	-
31 de dezembro de 2019	147.925.010	5.473.739	153.398.749	-
Ações em tesouraria cedidas	-	(663.209)	-	-
Recompra de ações	-	(1.882.500)	-	-
31 de dezembro de 2020	146.705.719	6.693.030	153.398.749	-
Cancelamento de ações em tesouraria	-	(3.398.749)	(3.398.749)	-
Ações em tesouraria alienadas/cedidas	4.733.489	(4.733.489)	-	-
Recompra de ações	(2.242.800)	-	-	-
31 de dezembro de 2021	149.196.408	803.592	150.000.000	-

**16.2. Ações em tesouraria:** O Conselho de Administração aprovou cinco programas de recompra de ações de emissão da própria Companhia entre os anos de 2011 e 2021, objetivando a manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, sem redução do capital social, com o fim de maximizar valor para os acionistas. Foi adquirido o total de 12.769.705 ações, com desembolso de R\$110.416, ao preço médio de R\$8,65 por ação. Em maio de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o cancelamento de 3.398.749 (três milhões, trezentas e noventa e oito mil, setecentas e quarenta e nove) ações ordinárias mantidas em tesouraria. Em dezembro de 2021, foi aprovado, pelo Conselho de Administração da Companhia, a contratação de uma operação de derivativos referenciada em ações da Companhia, o que resultou em 4.000.000 de ações alienadas para a consumação dessa operação e 803.592 ações em tesouraria. O valor total da operação foi de R\$50.760. **16.3. Reservas de capital:** 16.3.1. Reserva de capital por outorga de opções de compra de ações - Conforme divulgado na Nota 22, a Companhia reconhece na referida rubrica os serviços recebidos em contrapartida da outorga de opções de compra de ações. Concomitantemente ao período das opções de ações. **16.4. Reserva de lucro:** 16.4.1. Reserva legal - A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada período social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. **16.4.2. Reserva de retenção de lucros** - Constituída principalmente para a manutenção da capacidade de investimentos da Companhia e a execução de obras em curso. Adicionalmente, a Assembleia Geral Ordinária deliberará a respeito da destinação do montante excedente de reservas de lucros em relação ao total do capital social, nos termos descritos no artigo 199 da Lei das Sociedades Anônimas (Lei nº 11.638/2007). **16.4.3. Distribuição de dividendos:** Aos detentores de ações ordinárias é assegurado um dividendo mínimo e obrigatório de 25%, calculado com base no lucro líquido ajustado pelas variações patrimoniais das reservas, conforme legislação societária vigente. Em 5 de outubro de 2020, Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no montante estimado de R\$120.204, equivalentes à quantia de R\$0,81 (oitenta e um centavos) por ação, considerando a posição de 148.399.721 ações na data em questão, não incluídas as ações em tesouraria. Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 09 de outubro de 2020. Os dividendos foram pagos no dia 20 de outubro de 2020, no valor total de R\$120.364, mantidas a equivalência de R\$0,81 (oitenta e um centavos) por ação. A variação entre o montante estimado e o pago deve-se às transferências de ações realizadas no âmbito do "Programa de Matching", o qual se configura no Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia. Em 10 de maio de 2021, Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no montante estimado de R\$100.152, equivalentes à quantia de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação, considerando a posição de 145.147.118 ações na data em questão, não incluídas as ações em tesouraria. Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 19 de maio de 2021. Os dividendos foram pagos em junho de 2021, no valor total de R\$100.135, mantidas a equivalência de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação. No 3º trimestre de 2021 foi pago R\$12 mantidas a equivalência de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação totalizando R\$100.147 de dividendos pagos. A variação entre o montante estimado e o pago deve-se às transferências de ações realizadas no âmbito do "Programa de Matching", o qual se configura no Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia. **16.5. Lucro por ação**

**DIRECIONAL**

**DIRR**  
B3 LISTED NM

de Habitação atrelados à TR, juros sobre empréstimos para aquisição de máquinas e equipamentos contratados junto ao BNDES (FINAME) atrelados à TJLP e TJ462 e juros de empréstimos de Capital de Giro, Leasing, Debêntures e CRI atrelados ao CDI e ao IPCA. Para gerenciar parte do risco de taxas de juros, a Companhia contrata diferentes swaps que objetivam trocar a variação do IPCA pelo CDI, com base no valor notional referente aos CRIs indexados ao índice de preços. Esses instrumentos derivativos visam unicamente dar proteção às obrigações de dívida objeto do hedge. Risco de liquidez - A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, buscando manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades. A seguir estão as exposições contratuais de passivos financeiros:

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

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas, possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2021, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. Hoje a maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas. Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria - Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (impairment) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos. A hierarquia dos ativos e passivos a valor justo da Companhia e suas controladas está divulgada abaixo:

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>Ativos financeiros</b>					
Custo amortizado		30.044	88.001	501.579	466.345
Contas a receber	4.1	12.366	7.305	476.346	375.444
Contas a receber por alienação de investimentos		10.258	70.685	17.540	80.685
Outras contas a receber		7.420	10.011	7.693	10.216
<b>Valor justo pelo resultado (*)</b>		<b>610.552</b>	<b>617.881</b>	<b>1.049.160</b>	<b>933.934</b>
Caixa e bancos	3.1	1.332	1.563	239.215	217.303
Equivalente de caixa	3.1	285.883	415.067	484.739	514.266
Aplicações financeiras	3.2	323.337	194.246	325.206	195.360
Derivativos a receber		-	7.005	-	7.005
<b>Total dos ativos financeiros</b>		<b>640.596</b>	<b>705.882</b>	<b>1.550.739</b>	<b>1.400.279</b>
<b>Passivos financeiros</b>					
Custo amortizado		1.258.543	1.161.366	3.677.738	3.222.330
Credores por imóveis compromissados	12	70.877	69.577	2.122.997	1.955.649
Adiantamento por recebimento	13	-	2.362	12.989	20.657
Empréstimos e financiamentos	9	1.137.359	1.015.116	1.241.402	1.031.168
Fornecedores	-	8.547	7.530	98.012	107.454
Partes relacionadas	6.1	10.741	32.851	14.600	23.022
Outras contas a pagar	14	31.019	33.930	187.738	84.380
<b>Total dos passivos financeiros</b>		<b>1.258.543</b>	<b>1.161.366</b>	<b>3.677.738</b>	<b>3.222.330</b>

(\*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, pelo valor justo pelo resultado com mensuração de Nível 2 na hierarquia de valor justo. Em 31/12/2021 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Individual		Consolidado		Diferença
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
<b>Ativos financeiros</b>					
Custo amortizado	30.044	30.044	-	501.579	501.579
Contas a receber	12.366	12.366	-	476.346	476.346
Contas a receber por alienação de investimentos	10.258	10.258	-	17.540	17.540
Outras contas a receber	7.420	7.420	-	7.693	7.693
<b>Valor justo por meio de resultado</b>	<b>610.552</b>	<b>610.552</b>	<b>-</b>	<b>1.049.160</b>	<b>1.049.160</b>
Caixa e bancos	1.332	1.332	-	239.215	239.215
Equivalente de caixa	285.883	285.883	-	484.739	484.739
Aplicações financeiras	323.337	323.337	-	325.206	325.206
<b>Total dos ativos financeiros</b>	<b>640.596</b>	<b>640.596</b>	<b>-</b>	<b>1.550.739</b>	<b>1.550.739</b>
<b>Passivos financeiros</b>					
Custo amortizado	1.258.543	1.266.561	(8.018)	3.677.738	3.683.542
Credores por imóveis compromissados	70.877	70.877	-	2.122.997	2.122.997
Adiantamento por recebimento	-	-	-	12.989	12.989
Empréstimos e financiamentos	1.137.359	1.145.377	(8.018)	1.241.402	1.247.206
Fornecedores	8.547	8.547	-	98.012	107.454
Partes relacionadas	10.741	10.741	-	14.600	14.600
Outras contas a pagar	31.019	31.019	-	187.738	187.738
<b>Total dos passivos financeiros</b>	<b>1.258.543</b>	<b>1.266.561</b>	<b>(8.018)</b>	<b>3.677.738</b>	<b>3.683.542</b>

	Individual		Consolidado		Diferença
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
<b>Ativos financeiros</b>					
Custo amortizado	88.001	88.001	-	466.345	466.345
Contas a receber	7.305	7.305	-	375.444	375.444
Contas a receber por alienação de investimentos	70.685	70.685	-	80.685	80.685
Outras contas a receber	10.011	10.011	-	10.216	10.216
<b>Valor justo por meio de resultado</b>	<b>617.881</b>	<b>617.881</b>	<b>-</b>	<b>933.934</b>	<b>933.934</b>
Caixa e bancos	1.563	1.563	-	217.303	217.303
Equivalente de caixa	415.067	415.067	-	514.266	514.266
Aplicações financeiras	194.246	194.246	-	195.360	195.360
Derivativos a receber	7.005	7.005	-	7.005	7.005
<b>Total dos ativos financeiros</b>	<b>705.882</b>	<b>705.882</b>	<b>-</b>	<b>1.400.279</b>	<b>1.400.279</b>
<b>Passivos financeiros</b>					
Custo amortizado	1.161.366	1.166.958	(5.592)	3.222.330	3.227.946
Credores por imóveis compromissados	69.577	69.577	-	1.955.649	1.955.649
Adiantamento por recebimento	2.362	2.362	-	20.657	20.657
Empréstimos e financiamentos	1.015.116	1.020.708	(5.592)	1.031.168	1.036.784
Fornecedores	7.530	7.530	-	107.454	107.454
Partes relacionadas	32.851	32.851	-	23.022	23.022
Outras contas a pagar	33.930	33.930	-	84.380	84.380
<b>Total dos passivos financeiros</b>	<b>1.161.366</b>	<b>1.166.958</b>	<b>(5.592)</b>	<b>3.222.330</b>	<b>3.227.946</b>

A Administração entende que os instrumentos financeiros, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos. A Companhia contratou um derivativo, SWAP, para se proteger de uma dívida contratada em Euro. Esse derivativo tem por objetivo minimizar, ou mitigar, o risco da exposição da Companhia ao Câmbio através da substituição do Câmbio pelo CDI. Em março de 2021 a dívida vinculada ao Euro foi liquidada e o SWAP desmobilizado. Abaixo a posição no fechamento da operação:

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

	Hedge de valor Justo		Ganho (perda) na operação - Resultado	
	Valor Nocial	Taxas	Valor justo	
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	229.554	IPCA + 4,8444%	230.364	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA + 4,8444%	230.364	810
	Ponta Passiva	CDI + 1,4522%	(231.298)	(1.744)
Posição líquida SWAP				(934)
(+/-) Hedge accounting de valor justo				869

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

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

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

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor 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	198.240	200.973	(2.733)	16.375
SWAP (b)	dez/21	IPCA+4,00% / CDI - 0,8900%	dez/24	229.554	230.364	231.298	(934)	869
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	mai/23	16.920	16.940	16.940	-	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	16.940	16.940	-	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	16.940	16.940	-	-

(a) Derivativos não designados como instrumentos de hedge: Em dezembro de 2021 a companhia realizou a venda de 4.000.000 (quatro milhões) de ações que eram mantidas em tesouraria pelo valor de R\$50.760. Na mesma data a companhia contratou um SWAP, onde se comprometeu a pagar CDI + 1,75% a.a. em troca da variação do preço de suas ações acessado dos proventos eventualmente pagos no período de vigência do SWAP. (b) Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo: Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia mantém contrato de SWAP de taxa de juros com o valor notional de R\$200.000 (não havia saldo em dezembro de 2020), que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+4,8444% a.a. e pague uma taxa de CDI+1,4522% a.a. sobre o valor Notional. O Swap está sendo usado como hedge de exposição no valor justo do empréstimo. Há uma relação econômica entre o item protegido e o instrumento de hedge, uma vez que o termo de swap de taxa de juros corresponde aos termos do empréstimo (ou seja, montante, notional, prazo e pagamento). O Grupo estabeleceu o índice de cobertura de 100% para as relações de hedge considerando que o risco do swap é idêntico ao componente de risco protegido. Para testar a efetividade do hedge, a Companhia usa o método do derivativo hipotético e compara as alterações no valor justo do instrumento de hedge com as alterações no valor justo do item protegido. A inefetividade do hedge pode surgir de: 1) Curva de taxa de juros diferente aplicada para descontar item protegido e o instrumento de hedge. 2) Diferenças temporais nos fluxos de caixa dos itens protegidos e dos instrumentos de hedge. 3) Diferença no Risco de Crédito das contrapartes e os movimentos do valor justo do instrumento de hedge e item protegido. Análise de sensibilidade - A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada período. A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados a spread fixo e acrescidos da Taxa CDI, ou da TR, ou do IPCA, sendo que para esse último, temos swaps de taxas atrelados ao CDI. A Companhia liquidou em março de 2021 seu empréstimo em moeda estrangeira (Euro), no entanto não havia exposição a sua variação cambial (risco de moeda estrangeira) uma vez que a Companhia também possuía um swap de taxas atrelado ao CDI, de mesmo vencimento, para sua proteção. Para este último contrato, a Companhia entende que não havia efeito real analisar o risco atrelado à moeda estrangeira e por esse motivo considerava, para a análise de sensibilidade, o contrato de swap atrelado ao CDI. Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2022, considerando o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, à expectativa que o mercado financeiro possui para o CDI, para o IPCA e para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

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

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

Gerenciamento de riscos do negócio - Sistema de controle de risco - Para conseguir administrar de forma eficiente seu risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos em andamento. No modelo de gestão, a Companhia calcula as perdas potenciais em simulações de condições desfavoráveis para cada empreendimento individual e para o conjunto dos projetos como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida. Controle da exposição máxima de caixa - O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em carteira, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do conjunto de empreendimentos como um todo. Essa projeção auxilia na definição da estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à seleção de empreendimentos. Gerenciamento de risco de demanda - Por meio do conhecimento de mercado e com a contribuição de parceiros locais, a Direcional consegue identificar a demanda por novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Os lançamentos são definidos em função do potencial que cada região apresenta para absorver determinada quantidade de imóveis e responder às variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados confiáveis disponíveis para análise de potencial de mercado. Desse modo, acredita reduzir o risco de demanda de seus lançamentos Riscos operacionais - O gerenciamento de riscos operacionais é desenvolvido basicamente por meio do acompanhamento permanente do desenvolvimento dos empreendimentos no tocante à execução do cronograma físico-financeiro das obras, em relação ao planejamento inicial da auditoria financeira e contábil, realizada por empresa independente de auditoria, da análise criteriosa de riscos jurídicos e do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos. Gestão do capital social - O risco de gestão do capital advém da escolha da Companhia em adotar uma estrutura de financiamentos para suas operações. A Companhia administra sua estrutura de capital, a qual consiste em uma relação entre a dívida financeira e o capital próprio (patrimônio líquido, lucros acumulados e reservas de lucros), baseada em políticas internas e benchmarks. Os indicadores chave relacionados a esse objetivo são: WACC (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.

	31/12/2021	Consolidado	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos	1.241.402	1.241.402	1.031.168
(-) Caixa e equivalente de caixa	723.954	723.954	731.569
(-) Aplicações financeiras	325.206	325.206	195.360
(-) Derivativos	(3.668)	(3.668)	7.005
Dívida líquida	195.910	195.910	97.234
Pagamento de dividendos	100.147	100.147	120.364
Recuperação de ações	31.965	31.965	20.961
Venda de Ações em Tesouraria	(50.760)	(50.760)	-
Patrimônio líquido	1.458.804	1.458.804	1.339.976
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	13.433	13.433	7,25%

No período findo em 31/12/2021, a Companhia apresentou um consumo de caixa de R\$17.374 ante uma geração de caixa no exercício de 2020 de R\$145.777 (ajustado por derivativos, pagamentos de dividendos e recuperação de ações). Ativos dados em garantia - Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativas nº 8 e 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2021 no montante de R\$16.097 (31 de dezembro de 2020 - R\$15.928) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

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

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching") - Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 15 de maio de 2015 e 20 de março de 2017 foram aprovados os regulamentos dos Programas 1º e 2º de incentivo atrelado a ações da Direcional Engenharia S.A. ("Programa 1 e Programa 2, respectivamente"), conforme alterado. Os Programas estabelecem as regras e condições para outorga do direito de compra de ações e concessão de ações de incentivo a administradores e empregados da Companhia e/ou das Sociedades de Propósito Específico em que a Companhia tenha participação ("beneficiários"), previamente selecionados pelo Conselho de Administração, com objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar os seus interesses com os da Companhia e de seus acionistas. Para participar do Programa de Matching os beneficiários deverão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia, em quantidade e prazo definidos individualmente pelo Conselho de Administração. Para cada ação ordinária da Companhia adquirida pelos beneficiários no âmbito do Programa 1 a Companhia outorgará aos beneficiários duas ações ordinárias da Companhia, já no âmbito do Programa 2 a Companhia outorgará aos beneficiários cinco ações ordinárias da Companhia, sendo que a entrega será realizada em lotes de 25% do total de ações ao longo de quatro anos. Para que o Beneficiário faça jus ao recebimento das ações de incentivo ao final de cada Período de Carência ele não poderá ter alien

# DIRECIONAL

**DIRR**  
B3 LISTED NM

## 23. Seguros

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

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	4.310.561
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	88.345
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	638.364
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	225.514
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos no imóvel comercial locado, eventos tais como incêndio, queda de raio e explosão de qualquer natureza e amolamento, tumultos, greve e lock out, vendaval até fumaça	58.500
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	60.000
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	16.000

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

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

## DIRETORIA

**Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo** – CEO Diretor-Presidente  
**Guilherme de Rezende Castanheira** – Diretor de Engenharia  
**Rafael Passos Valadares** – Diretor de Engenharia Técnica  
**Henrique de Assunção Paim** – Diretor Financeiro  
**João Adriano Ponciano Nobre** – Diretor Comercial  
**Eduardo Ferreira Quintella** – Diretor Comercial  
**Paulo Henrique Martins de Sousa** – Diretor de Relações com Investidores

**Contador Responsável**  
**Manoel Rodrigues Neto** – CRCMG 85.100

## DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Ottoni, nº 177, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, bem como que as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado 31 de dezembro 2021 refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

## RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

A Ernst & Young Auditores Independentes não prestou qualquer outro tipo de serviços que não de Auditoria Independente. Assim, no exercício de 2021, foram prestados exclusivamente serviços de auditoria externa independente. A política da Companhia assegura que não haja conflito de interesses, ausência de independência ou objetividade.

## CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

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

## PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Direcional Engenharia S.A., em cumprimento às disposições legais e estatutárias examinou o Relatório da Administração e Demonstrações Financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021. Com base nos exames efetuados, considerando, ainda, o parecer dos auditores independentes (EY) sem ressalvas e sem ajustes até o momento, bem como as informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opinou que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária da Companhia. Belo Horizonte, 11 de março de 2022.

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

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas da  
**Direcional Engenharia S.A.**  
 Belo Horizonte - MG

**Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM**  
 Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Direcional Engenharia S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Direcional Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

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

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

## Principal assunto de auditoria

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

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

**Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção**  
 Conforme mencionado nas Notas Explicativas 2.1.18, 2.2 (a) e 17, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - "POC" (Percentage of Completion).

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

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

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação do desenho dos processos e controles internos chaves relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer, bem como a comparação e teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboravam essas transações. Adicionalmente, envolvemos nossos especialistas em avaliação patrimonial com o objetivo de nos auxiliar na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, analisando os estágios de execução de determinadas obras, e verificando se o período previsto para conclusão das mesmas nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas correspondiam à realidade das operações. Além de confrontarmos os registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, considerando os diversos sistemas que suportam essas transações, calculamos de forma independente os valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspecionamos, por amostragem, os documentos que suportavam as unidades vendidas consideradas no POC.

Efetuamos procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 em comparação ao exercício anterior, bem como avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia e suas controladas e sua conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Baseados nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados, que estão consistentes com a avaliação da Diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela Diretoria relacionadas aos saldos das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas Notas Explicativas 2.1.18, 2.2 (a) e 17, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

**Outros assuntos**  
**Demonstrações de valor adicionado**  
 As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

**Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor**  
 A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

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

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

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

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

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

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

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

Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

Belo Horizonte, 14 de março de 2022.

**ERNST & YOUNG**  
 Auditores Independentes S.S.  
 CRC-2SP015199I-06

**Rogério Xavier Magalhães**  
 Contador CRC-1MG080613I-01

**EY**  
 Building a better working world



**DIRECIONAL**  
 Há 41 anos, realizando o sonho da casa própria de milhares de brasileiros.

*Transformando vidas, construindo um futuro melhor.*

Apartamentos de **2 e 3 quartos com lazer**

Chame a gente no WhatsApp. **(31) 4020-0400**

[direcional.com.br](http://direcional.com.br)

**DIRECIONAL**

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/95F4-EEB6-93D6-2927> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 95F4-EEB6-93D6-2927



### Hash do Documento

DEF48D72A6D1E42D5402496D5D90E8B0034A01576C12EFBF7C0EBEE4185196BA

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/03/2022 é(são) :

Ruy Adriano Borges Muniz (ADMINISTRADOR) - 464.189.546-53

em 14/03/2022 21:39 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital - EDIMINAS S A EDITORA GRAFICA

INDUSTRIAL DE MINAS - 19.207.588/0001-87

