

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de setembro de 2022

(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 07 de novembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as Informações contábeis intermediárias 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

Após dois anos, o mundo permanece sob os efeitos da pandemia da COVID-19, porém observa-se um avanço expressivo na vacinação e consequentemente uma redução considerável dos casos, o que possibilitou a retomada de atividades antes proibidas em virtude das restrições de distanciamento. A Companhia tem realizado ações que visam reforçar a importância da vacinação e atenção quanto à higiene pessoal, ao uso de máscara e de evitar aglomerações entre os colaboradores. Essas ações vêm sendo feitas por meios de comunicações internas e cartazes afixados nos elevadores, corredores e canteiros de obra. Os colaboradores permanecem em regime híbrido de trabalho, visando reduzir o adensamento das pessoas no escritório. A Companhia continua disponibilizando álcool nos ambientes de trabalhos e mantendo a higienização dos mesmos ao final da jornada de trabalho, além de exigir o uso de máscaras em locais fechados. A Direcional está atenta aos comunicados dos órgãos de saúde e entes governamentais, para sempre se posicionar de forma correta e preventiva, visando o bem estar e a saúde de todos os colaboradores e parceiros de negócios.

Embora a pandemia tenha ocasionado grande recessão no mercado, a Companhia enfrentou esse período crítico sem realizar demissões. Houve um efeito positivo no volume de vendas, devido ao forte investimento na digitalização dos nossos canais de vendas, e também a uma assertividade nos projetos que foram lançados.

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

Desde fevereiro/2022 começamos a acompanhar atentamente o conflito entre Rússia e Ucrânia, em especial pela tensão que tem causado nos mercados e por uma consequência direta no aumento de preços de alguns insumos afetados diretamente pelo conflito, seja por impossibilidade de importação ou exportação por consequência direta da guerra, ou por restrições impostas pelos países aliados. Esse novo cenário de escassez de produtos e aumento de preços tem aumentado a preocupação com a inflação no mercado interno e também global.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

1. Contexto operacional--Continuação

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

A Companhia conseguiu repassar parte do aumento de custos nos nossos produtos, aumentando gradativamente o preço de venda. O excelente desempenho das vendas contribui para manter nossas margens estáveis, confirmando o quão bem posicionada está a Companhia no mercado, e evidencia que a estratégia de lançamentos e vendas tem sido assertiva. A Companhia opta por um posicionamento conservador na elaboração dos orçamentos, considerando os impactos do passado, a situação atual e projeções futuras. Essa resiliência vem do conservadorismo e profissionalismo na gestão do dia a dia do negócio. A Direcional tem sido capaz de passar por momentos turbulentos e de dificuldades, sempre com muita humildade e pés no chão. É uma longa caminhada que começa desde a escolha assertiva do terreno e a melhor forma de pagamento, a aprovação da viabilidade econômica do projeto, estratégia de marketing e vendas, e desenvolvimento do orçamento e execução do projeto. Toda e qualquer mudança de cenário econômico, de elevação de taxas de juros, aumento de inflação, e até mesmo o cenário político está sendo acompanhada atentamente pelos administradores.

1.3. 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 informações contábeis intermediárias foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

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

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

As práticas contábeis nestas informações contábeis intermediárias são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, arquivadas na CVM. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

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

2.1. Reapresentação das Informações Contábeis Intermediárias de 30/09/2021

Em 30 de setembro de 2022, a companhia realizou reclassificações contábeis referentes a abertura da receita de aplicação financeira no fluxo de caixa. Abaixo a valores após a reclassificação:

| | 30/09/2021 | | | | | |
|--|------------------------------|---------|-----------------|------------------------------|---------|-----------------|
| | Individual | | | Consolidado | | |
| | Originalmente apresentado | Ajustes | (reapresentado) | Originalmente apresentado | Ajustes | (reapresentado) |
| Das atividades operacionais | | | | | | |
| Receita de aplicações financeiras | - | (5.834) | (5.834) | - | (5.870) | (5.870) |
| Caixa líquido gerado nas atividades operacionais | (71.724) | (5.834) | (77.558) | 27.845 | (5.870) | 21.975 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | | | | | |
| Aplicações financeiras | (73.049) | 5.834 | (67.215) | (73.763) | 5.870 | (67.893) |
| Caixa líquido gerado nas atividades de investimento | 4.020 | 5.834 | 9.854 | (43.815) | 5.870 | (37.945) |

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

| Descrição | Individual | | Consolidado | |
|--|------------|------------|-------------|------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| Caixa e bancos | 2.430 | 1.332 | 207.380 | 239.215 |
| Equivalentes de caixa - aplicações financeiras | 425.080 | 285.883 | 486.326 | 484.739 |
| Total | 427.510 | 287.215 | 693.706 | 723.954 |

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 92,61% e 106,00% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 30 de setembro de 2022, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 103,68% do CDI.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras--Continuação

3.2. Aplicações financeiras

| | Individual | | Consolidado | |
|---|----------------|------------|----------------|------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos) | 420.487 | 251.412 | 461.599 | 252.985 |
| Letras financeiras (Títulos Privados) | 22.129 | 71.925 | 24.515 | 72.221 |
| Total | 442.616 | 323.337 | 486.114 | 325.206 |

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

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

| Contas a receber por incorporação de imóveis | Individual | | Consolidado | |
|--|---------------|------------|-----------------|------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| Unidades concluídas | 3.173 | 4.215 | 199.181 | 170.034 |
| Unidades não concluídas | - | - | 467.824 | 329.174 |
| Contas a receber por venda de terrenos | - | - | 3.971 | 2.126 |
| (-) Provisão para perdas de contas a receber | - | - | (33.108) | (25.536) |
| (-) Ajuste a valor presente | - | - | (19.890) | (14.741) |
| | 3.173 | 4.215 | 617.978 | 461.057 |
| Contas a receber por prestação de serviço | | | | |
| Intermediação imobiliária | - | - | 1.145 | 1.476 |
| Construção por empreitada | 8.934 | 5.802 | 14.389 | 11.323 |
| Outros serviços | 4.007 | 2.349 | 4.158 | 2.490 |
| | 12.941 | 8.151 | 19.692 | 15.289 |
| | 16.114 | 12.366 | 637.670 | 476.346 |
| Circulante | 14.923 | 11.340 | 346.492 | 231.761 |
| Não circulante | 1.191 | 1.026 | 291.178 | 244.585 |

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

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

| | 31/12/2021 | (-) Provisão | (+) Reversão | 30/09/2022 |
|------------------|------------|--------------|--------------|------------|
| Movimentação PDD | (25.536) | (21.682) | 14.110 | (33.108) |

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 informações contábeis intermediárias. 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 informações contábeis intermediárias.

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 30 de setembro de 2022, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$156.

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 30 de setembro de 2022, o saldo a receber era de R\$336.

Em 23 de junho de 2022, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um Instrumento de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$43.281. Em 30 de setembro de 2022, o saldo a receber era de R\$1.132.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

No terceiro trimestre de 2022, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A. O valor líquido da operação foi de R\$113.520, recebido integralmente em 30 de setembro 2022. Para esse item constituímos um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 14.

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro 2021, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante, apresentaram os seguintes vencimentos:

| | Consolidado | |
|--------------------|----------------|----------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| A vencer | | |
| até 3 meses | 153.220 | 97.924 |
| de 3 a 6 meses | 41.814 | 26.915 |
| de 6 a 9 meses | 75.545 | 27.090 |
| de 9 meses a 1 ano | 34.931 | 38.572 |
| | 305.510 | 190.501 |
| Vencidos | | |
| até 1 mês | 3.007 | 8.847 |
| de 1 a 2 meses | 1.637 | 1486 |
| de 2 a 3 meses | 1.204 | 936 |
| de 3 a 4 meses | 1.049 | 1.066 |
| de 4 a 6 meses | 1.781 | 1.309 |
| Acima de 6 meses | 32.304 | 27.616 |
| | 40.982 | 41.260 |
| | 346.492 | 231.761 |

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

| | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
|------------------|----------------|----------------|
| Entre 1 e 2 anos | 141.356 | 153.089 |
| Até 3 anos | 84.516 | 52.957 |
| Até 4 anos | 23.002 | 12.548 |
| Após 4 anos | 42.304 | 25.991 |
| | 291.178 | 244.585 |

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber

| | Individual | | Consolidado | |
|----------------------|------------|------------|---------------|------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| Contas a receber por | | | | |
| Alienação de cotas | 501 | 10.258 | 14.630 | 17.540 |
| | 501 | 10.258 | 14.630 | 17.540 |
| Circulante | 501 | 10.258 | 501 | 17.540 |
| Não circulante | - | - | 14.129 | - |

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

| | Individual | Consolidado |
|-------------------|----------------|-----------------|
| 31/12/2021 | 10.258 | 17.540 |
| (+) Alienações | - | 7.129 |
| (+/-) Correções | - | 2.373 |
| (-) Recebimentos | (9.757) | (12.412) |
| 30/09/2022 | 501 | 14.630 |

Em 24 de maio de 2019, a Companhia vendeu todas as quotas da empresa Linha Verde Participações Ltda. para a LMN Empreendimentos e Participações Ltda. pelo valor de R\$19.000 que serão pagos em 19 parcelas fixas de R\$1.000. As 10 últimas parcelas estão condicionadas à emissão do alvará de construção no terreno integralizado na SPE vendida, a previsão é que até 30 de junho de 2023 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 30 de setembro de 2022 é de R\$7.000.

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

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

Em 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 30 de setembro de 2022 é de R\$501.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber--Continuação

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

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

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

Em 28 de abril de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 25% das quotas Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda para Balandria Desenvolvimento Imobiliário Ltda. pelo valor de R\$1.832, sendo esse o saldo a receber em 30 de setembro de 2022.

Em 21 de junho de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 35% das quotas Riva Incorporadora S/A – SCP Riva Barra para Ager Projeto 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$5.297, sendo esse o saldo a receber em 30 de setembro de 2022.

4.3. Outros Créditos

| Descrição | Individual | | Consolidado | |
|---|------------|------------|-------------|------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| Contas a receber por venda de imobilizado | 7.951 | 7.272 | 7.951 | 7.272 |
| Adiantamentos diversos | 17.700 | 17.700 | 18.020 | 18.020 |
| Créditos junto a cliente | 47.376 | 39.736 | 71.090 | 49.155 |
| Derivativos a receber | 15.434 | - | 15.434 | - |
| Mútuos a receber | 22.760 | 21.243 | 24.070 | 21.243 |
| Prospecção para novos negócios | 6.970 | 6.470 | 15.535 | 8.927 |
| Despesas comerciais antecipadas | 503 | 27 | 34.653 | 26.638 |
| Despesas financeiras antecipadas | - | - | 54.803 | 32.891 |
| Demais créditos | 55.383 | 58.925 | 68.040 | 77.876 |
| Total | 174.077 | 151.373 | 309.596 | 242.022 |
| Curto Prazo | 151.313 | 130.126 | 285.320 | 220.565 |
| Longo Prazo | 22.764 | 21.247 | 24.276 | 21.457 |

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

5. Estoques

| | Individual | | Consolidado | |
|-----------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| Imóveis concluídos | 181 | 181 | 67.088 | 77.447 |
| Imóveis em construção | - | - | 698.662 | 660.864 |
| Terrenos a incorporar | 33.056 | 97.322 | 2.905.583 | 2.795.716 |
| | 33.237 | 97.503 | 3.671.333 | 3.534.027 |
| | | | | |
| Circulante | 181 | 181 | 1.380.506 | 1.230.591 |
| Não circulante | 33.056 | 97.322 | 2.290.827 | 2.303.436 |

Em 30 de setembro de 2022, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em setembro de 2022 é de R\$3.173 (R\$3.056 em dezembro de 2021).

| | 31/12/2021 | (+) Ajuste a Valor recuperável | (-) Reversão de Ajuste a valor recuperável | 30/09/2022 |
|-------------|------------|--------------------------------|--|------------|
| | | Líquido | Líquido | |
| Individual | - | - | - | - |
| Controladas | (3.056) | (117) | - | (3.173) |
| Consolidado | (3.056) | (117) | - | (3.173) |

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de “Imóveis em construção” e “Imóveis concluídos” de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 30 de setembro de 2022 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$7.095 (R\$1.364 para o período findo em 30 de setembro de 2021), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$8.366 (R\$6.929 em 31 de dezembro de 2021), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 16,71% em setembro de 2022 (9,70% no exercício findo em 31 de dezembro de 2021). Em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 não havia financiamento à produção na controladora.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

| Ativo | Individual | | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| Créditos junto a sócios de empreendimentos (a) | 4.515 | 5.578 | 19.974 | 36.120 |
| Conta corrente com empreendimentos (b) | 108.631 | 127.157 | 43.543 | 47.777 |
| | 113.146 | 132.735 | 63.517 | 83.897 |
| Circulante | 113.146 | 132.735 | 61.936 | 82.261 |
| Não circulante | - | - | 1.581 | 1.636 |
| Passivo | Individual | | Consolidado | |
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| Passivo junto a sócios de empreendimentos (a) | 325 | 325 | 10.038 | 8.264 |
| Conta corrente com empreendimentos (b) | 11.702 | 10.416 | 1.862 | 6.336 |
| | 12.027 | 10.741 | 11.900 | 14.600 |
| Circulante | 12.027 | 10.741 | 11.900 | 14.600 |
| Não circulante | - | - | - | - |

(a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: A Companhia realiza operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SPEs. Essas operações se liquidam no encerramento da construção. Tais operações são corrigidas pelo CDI acrescido de *spread* de até 4,13% a.a. ou pelo IGPM acrescido de *spread* de até 1% a.m. Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios estão condicionados à liquidação das operações. No exercício de 2020 a companhia reconheceu uma provisão para perda no valor de R\$5.240 referente ao crédito junto a um parceiro específico. Não houve provisão adicional no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e no período findo em 30 de setembro de 2022.

(b) Conta corrente com empreendimentos: tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração. Em 17 de fevereiro de 2021 a Riva realizou redução de capital social para restituição de capital aos acionistas no valor de R\$86.531, sendo R\$85.666 em favor da companhia. Em 30 de setembro 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 30 de setembro de 2022 o saldo a receber da Riva era de R\$28.285.

Resultado

A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o período findo em 30 de setembro de 2022 foram pagos valores médios mensais de R\$218 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

6. Partes relacionadas--Continuação

6.1. Empresas ligadas--Continuação

Resultado--Continuação

A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu esse imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o período findo em 30 de setembro de 2022 foram pagos valores médios mensais de R\$638 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 - valores mensais de R\$591) 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) proposta pela administração da Companhia para deliberação da AGO realizada no dia 29 de abril de 2022, e (ii) realizada no exercício de 2021.

| Proposta para o exercício de 2022 | 2022 | | | Total |
|---|---------------------------|-----------------|-----------------------|--------|
| | Conselho de Administração | Conselho Fiscal | Diretoria estatutária | |
| Número de membros (*) | 7 | 3 | 7 | 17 |
| Remuneração fixa anual (R\$) | 1.800 | 200 | 4.100 | 6.100 |
| Remuneração variável (R\$) | 500 | - | 2.500 | 3.000 |
| Remuneração baseada em opções de ações (R\$) (**) | - | - | 4.000 | 4.000 |
| | 2.300 | 200 | 10.600 | 13.100 |

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

6. Partes relacionadas--Continuação

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

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

(*) 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 2021 foi de R\$386. Já para o exercício de 2022, o valor de remuneração proposto é de R\$246.

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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

7. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos mais relevantes de 31 de dezembro de 2021 para 30 de setembro de 2022

| Empresas Controladas | Participação | 31/12/2021 | Dividendos/ Amortização | Equivalência Patrimonial | Subscrição (redução) de capital/AFAC | 30/09/2022 |
|--|--------------|------------------|----------------------------|-----------------------------|--|------------------|
| RIVA INCORPORADORA S/A | 94,50% | 305.477 | - | 45.945 | 76 | 351.498 |
| CANARIO ENGENHARIA LTDA. | 100,00% | 92.444 | - | 13.181 | (13.772) | 91.853 |
| ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA | 99,90% | 55.643 | (29.509) | 27.608 | 13.960 | 67.702 |
| BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | 100,00% | 44.467 | - | (4) | 26 | 44.489 |
| DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA | 100,00% | 53.184 | (25.239) | 9.795 | (3.370) | 34.370 |
| VISTA SERRANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | 99,90% | 18.118 | - | 7.272 | 4.492 | 29.882 |
| AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | 99,90% | 30.879 | - | (738) | (722) | 29.419 |
| SAQUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | 99,90% | 23.933 | - | 12.487 | (7.645) | 28.775 |
| RIO LARGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA | 99,90% | 28.331 | - | (337) | 660 | 28.654 |
| COLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA | 100,00% | 20.198 | - | 9.493 | (1.824) | 27.867 |
| NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | 99,90% | 17.052 | - | 6.776 | 2.380 | 26.208 |
| ABRANTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | 99,90% | 2.402 | - | 3.469 | 16.348 | 22.219 |
| PARQUE DAS CEREJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | 100,00% | 24.349 | - | (8.259) | 5.919 | 22.009 |
| ARAPUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | 99,90% | 8.692 | - | 621 | 11.419 | 20.732 |
| ALCOBAÇA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA | 99,90% | 18.761 | - | 1 | 115 | 18.877 |
| ARAGUACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | 99,90% | 27.251 | (12.313) | 11.743 | (8.738) | 17.943 |
| ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | 99,90% | 16.952 | - | 1.301 | (1.703) | 16.550 |
| DIRECIONAL FEIJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | 99,90% | 15.314 | - | - | 55 | 15.369 |
| NOVO HAMBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | 50,00% | 13.144 | (2.686) | 6.006 | (1.262) | 15.202 |
| Outras Controladas | - | 640.111 | (255.432) | 130.126 | 137.040 | 651.845 |
| Total Controladas: | | 1.456.702 | (325.179) | 276.486 | 153.454 | 1.561.463 |
| Controladas em Conjunto (na controladora) | - | 62.311 | (1.629) | 8.050 | (11.761) | 56.971 |
| Total Controladora | | 1.519.013 | (326.808) | 284.536 | 141.693 | 1.618.434 |
| Controladas em Conjunto (na controladora) | - | 62.311 | (1.629) | 8.050 | (11.761) | 56.971 |
| Controladas em Conjunto (em controladas) | - | 55.669 | (3.486) | 9.375 | 9.681 | 71.239 |
| Total Consolidado | | 117.980 | (5.115) | 17.425 | (2.080) | 128.210 |

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

7. Investimentos--Continuação

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas e controladas em conjunto de 30 de setembro de 2022

| Empresas Controladas | Participação | Ativo | | Passivo | | Patrimônio Líquido |
|---|--------------|------------------|------------------|----------------|------------------|--------------------|
| | | Circulante | Não Circulante | Circulante | Não Circulante | |
| Riva Incorporadora S/A | 94,50% | 77.735 | 539.960 | 81.169 | 150.068 | 386.458 |
| Canario Engenharia Ltda. | 100,00% | 156.595 | 2.235 | 21.079 | 45.898 | 91.853 |
| Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | 99,90% | 59.073 | 61.894 | 8.745 | 44.452 | 67.770 |
| Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | - | 44.493 | 4 | - | 44.489 |
| Santa Ines Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 59.690 | 46.998 | 45.599 | 21.913 | 39.176 |
| Alto Buritis Participações Societárias Ltda | 60,00% | 4.333 | 36.162 | 2.061 | - | 38.434 |
| Manauara Vii Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | 100,00% | 45.758 | 6.387 | 15.755 | 592 | 35.798 |
| Direcional Taguatinga Engenharia Ltda | 100,00% | 23.097 | 23.339 | 9.309 | 2.757 | 34.370 |
| Coroados Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 41.043 | 6.327 | 9.910 | 3.117 | 34.343 |
| Novo Hamburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda | 50,00% | 45.739 | 1.832 | 859 | 16.307 | 30.405 |
| Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 20.951 | 56.004 | 4.120 | 42.923 | 29.912 |
| Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 30.977 | 124 | 2.332 | - | 28.769 |
| Rio Largo Empreendimento Imobiliários Ltda | 99,90% | 31.674 | 1.854 | 4.365 | 480 | 28.683 |
| Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 1 | 27.906 | 14 | - | 27.893 |
| Colina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | 100,00% | 43.830 | 5.559 | 8.172 | 13.350 | 27.867 |
| Nova Itabira Empreendimentos Imobiliários Ltda - Scp Confisco | 50,00% | 18.350 | 10.692 | 5.553 | 987 | 22.502 |
| Parque Das Cerejeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda | 75,00% | 17.768 | 8.356 | 3.295 | 820 | 22.009 |
| Bello Villarinho Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | 50,00% | 12.059 | 8.698 | 1.445 | 136 | 19.176 |
| Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 27.680 | 5.892 | 2.084 | 13.528 | 17.960 |
| Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda | 95,87% | 17.123 | 4.369 | 7.380 | 1.131 | 12.981 |
| Arantina Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 12.623 | 4.697 | 1.787 | 2.848 | 12.685 |
| Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 34.367 | 21.466 | 8.369 | 36.004 | 11.460 |
| Sao Gotardo Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 3.311 | 380 | 1.484 | 72 | 2.135 |
| Outras Controladas | - | 1.409.236 | 2.094.490 | 354.135 | 2.115.506 | 1.034.085 |
| TOTAL CONTROLADAS | | 2.193.013 | 3.020.114 | 599.025 | 2.512.889 | 2.101.213 |
| CONTROLADAS EM CONJUNTO | | 194.427 | 143.868 | 79.595 | 70.453 | 188.247 |

Em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, 56,88% e 51,23%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

8. Imobilizado

Individual

| | Máquinas e equipamentos | Formas de alumínio | Móveis e utensílios | Veículos | Equipamentos de informática | Benfeitorias em imóveis de terceiros | Ativos de direito de uso | Outros | Total imobilizado |
|------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------|-------------------|
| Taxas de depreciação | 10% | (b) | 10% | 20% | 20% | 8,33% | (c) | - | - |
| Custo | | | | | | | | | |
| Saldo em 31/12/2021 | 12.186 | 144.516 | 3.568 | 779 | 8.122 | 9.353 | 52.806 | 227 | 231.557 |
| Adições | - | 49.912 | 139 | - | 832 | 126 | 299 | - | 51.308 |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo em 30/09/2022 | 12.186 | 194.428 | 3.707 | 779 | 8.954 | 9.479 | 53.105 | 227 | 282.865 |
| Depreciação | | | | | | | | | |
| Saldo em 31/12/2021 | (11.729) | (116.088) | (2.531) | (753) | (4.952) | (5.251) | (22.022) | (220) | (163.546) |
| Depreciação do período | (108) | (12.650) | (209) | (11) | (783) | (625) | (5.409) | (5) | (19.800) |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo em 30/09/2022 | (11.837) | (128.738) | (2.740) | (764) | (5.735) | (5.876) | (27.431) | (225) | (183.346) |
| Valor contábil | | | | | | | | | |
| Em 31/12/2021 | 457 | 28.428 | 1.037 | 26 | 3.170 | 4.102 | 30.784 | 7 | 68.011 |
| Em 30/09/2022 | 349 | 65.690 | 967 | 15 | 3.219 | 3.603 | 25.674 | 2 | 99.519 |

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

8. Imobilizado--Continuação

Consolidado

| | Máquinas e equipamentos | Formas de alumínio | Móveis e utensílios | Veículos | Equipamentos de informática | Benfeitorias em imóveis de terceiros | Estande de vendas | Ativos de direito de uso | Outros | Total imobilizado |
|------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------|--------------------------|----------------|-------------------|
| Taxas de depreciação | 10% | (b) | 10% | 20% | 20% | 8% | (a) | (c) | - | |
| Custo | | | | | | | | | | |
| Saldo em 31/12/2021 | 23.970 | 148.871 | 8.629 | 2.458 | 14.538 | 9.903 | 100.011 | 54.271 | 1.260 | 363.911 |
| Adições | 108 | 56.937 | 397 | - | 1.931 | 134 | 8.674 | 299 | - | 68.480 |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo em 30/09/2022 | 24.078 | 205.808 | 9.026 | 2.458 | 16.469 | 10.037 | 108.685 | 54.570 | 1.260 | 432.391 |
| Depreciação | | | | | | | | | | |
| Saldo em 31/12/2021 | (21.600) | (119.601) | (6.156) | (2.419) | (9.392) | (5.313) | (76.117) | (23.016) | (1.222) | (264.836) |
| Depreciação do período | (524) | (12.651) | (459) | (18) | (1.400) | (706) | (10.227) | (5.718) | (9) | (31.712) |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo em 30/09/2022 | (22.124) | (132.252) | (6.615) | (2.437) | (10.792) | (6.019) | (86.344) | (28.734) | (1.231) | (296.548) |
| Valor contábil | | | | | | | | | | |
| Em 31/12/2021 | 2.370 | 29.270 | 2.473 | 39 | 5.146 | 4.590 | 23.894 | 31.255 | 38 | 99.075 |
| Em 30/09/2022 | 1.954 | 73.556 | 2.411 | 21 | 5.677 | 4.018 | 22.341 | 25.836 | 29 | 135.843 |

(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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

8. Imobilizado--Continuação

Consolidado--Continuação

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

A Companhia e suas controladas possuem 26 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 30 de setembro de 2022 foi de R\$46.866(R\$148.871 em 31 de dezembro de 2021). Ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária, no montante de R\$14.657, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

9.1. Empréstimos e financiamentos

| | Individual | | Consolidado | |
|--|------------|------------|-------------|------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| Financiamento à construção | - | - | 123.763 | 42.172 |
| FINAME e <i>leasing</i> financeiro de equipamentos | 9.914 | 10.800 | 12.039 | 12.768 |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI | 976.637 | 668.981 | 985.532 | 728.884 |
| Cédula de Crédito Bancário | - | 100.445 | - | 100.445 |
| Debêntures | 356.187 | 357.133 | 356.186 | 357.133 |
| Total geral | 1.342.738 | 1.137.359 | 1.477.520 | 1.241.402 |
| Circulante | 294.756 | 125.358 | 296.727 | 127.205 |
| Não circulante | 1.047.982 | 1.012.001 | 1.180.793 | 1.114.197 |

Financiamento à construção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 9,75% ao ano, com correção pela TR, entre 127% e 137% do CDI e também poupança mais spread entre 4% e 5% do CDI. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Leasing

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

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

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

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI--Continuação

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

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

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

Ato contínuo à emissão, foi contratado um outro instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até abril de 2028), para proteção de sua exposição ao IPCA. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de volatilidade do índice de preços. Com isso, a exposição à remuneração das debêntures passou a ser

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

atrelada à variação do CDI mais 1,4522% ao ano. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 21.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI--Continuação

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

Ato contínuo à emissão, foi contratado um outro instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até junho de 2032), para proteção de sua exposição ao IPCA. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de volatilidade do índice de preços. Com isso, a exposição à remuneração das debêntures passou a ser atrelada à variação do CDI mais 1,2200% ao ano

Cédula de Crédito Bancário Empresarial

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

Debêntures

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

debêntures, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Debêntures--Continuação

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

Os contratos de debêntures e CRIs estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite, que em 30 de setembro de 2022 era de 0,1912.

Dívida líquida corporativa

Patrimônio Líquido < 0,5

A parcela não circulante dos empréstimos em 30 de setembro de 2022 tem os seguintes vencimentos:

| Período | 30/09/2022 | |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| | Individual | Consolidado |
| Outubro de 2023 a setembro de 2024 | 243.932 | 246.977 |
| Outubro de 2024 a setembro de 2025 | 239.050 | 243.701 |
| Outubro de 2025 a setembro de 2026 | 114.358 | 127.846 |
| A partir de Outubro de 2026 | 450.642 | 562.269 |
| | <u>1.047.982</u> | <u>1.180.793</u> |

9.2. Financiamentos por arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 5 anos, e o de veículos tem prazo de 1 ano.

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação

Abaixo a composição do arrendamento:

| | 30/09/2022 | |
|-------------------------|------------|-------------|
| | Individual | Consolidado |
| Saldo em 31/12/2021 | 34.324 | 35.217 |
| Adições | 299 | 299 |
| Pagamentos principal | (5.656) | (5.815) |
| Pagamento juros | (579) | (579) |
| AVP (Juros apropriados) | 1.477 | 1.515 |
| Saldo em 30/09/2022 | 29.865 | 30.637 |
| Curto Prazo | 9.129 | 9.795 |
| Longo Prazo | 20.736 | 20.842 |

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

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

| | 30/09/2022 | |
|-----------------------------|------------|-------------|
| | Individual | Consolidado |
| Vencimento até 1 ano | 9.129 | 9.795 |
| Vencimento entre 1 e 2 anos | 6.602 | 6.658 |
| Vencimento entre 2 e 3 anos | 6.113 | 6.163 |
| Vencimento acima de 3 anos | 8.021 | 8.021 |
| | 29.865 | 30.637 |

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação

| Consolidado | Contraprestação (sem inflação futura) | Contraprestação (com inflação futura) | Inflação não incorporada nas contratações |
|-------------|---|---|---|
| 1º ano | 9.795 | 10.234 | 439 |
| 2º ano | 6.657 | 7.017 | 360 |
| 3º ano | 6.163 | 6.500 | 337 |
| 4º ano | 5.737 | 6.056 | 319 |
| 5º ano | 2.285 | 2.414 | 129 |
| | 30.637 | 32.221 | 1.584 |

10. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

| Descrição | Individual | | Consolidado | |
|---|---------------|------------|---------------|------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| Salários e retiradas a pagar | 3.286 | 2.249 | 8.109 | 6.338 |
| Encargos trabalhistas e previdenciários | 1.869 | 2.032 | 5.366 | 5.332 |
| Provisões trabalhistas | 14.433 | 6.988 | 33.948 | 17.612 |
| Outros | 1.636 | 1.380 | 2.269 | 2.545 |
| | 21.224 | 12.649 | 49.692 | 31.827 |

11. Obrigações tributárias

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

11. Obrigações tributárias--Continuação

| Impostos correntes | Individual | | Consolidado | |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| PIS | 175 | 157 | 249 | 238 |
| COFINS | 990 | 853 | 1.332 | 1.228 |
| Regime especial de tributação | - | - | 6.863 | 11.027 |
| IRPJ | - | - | 1.016 | 703 |
| CSLL | - | - | 508 | 331 |
| Outros | 453 | 411 | 4.247 | 3.093 |
| | 1.618 | 1.421 | 14.215 | 16.620 |
| Impostos correntes com recolhimento diferido | | | | |
| PIS | 8 | 6 | 2.476 | 1.783 |
| COFINS | 39 | 26 | 11.381 | 8.176 |
| AVP | - | - | (796) | (605) |
| IRPJ | 28 | 18 | 8.391 | 6.031 |
| CSLL | 14 | 9 | 4.394 | 3.159 |
| Outros | - | - | (691) | (369) |
| | 89 | 59 | 25.155 | 18.175 |
| | 1.707 | 1.480 | 39.370 | 34.795 |
| Circulante | 1.707 | 1.480 | 27.585 | 25.094 |
| Não circulante | - | - | 11.785 | 9.701 |

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.

| | 31/12/2021 | (+) Aquisições | (-) Pagamentos | (+/-) Revisões | (+/-) Transferência para SPEs | 30/09/2022 |
|----------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|------------|
| Individual | 70.877 | 3.050 | - | - | (61.445) | 12.482 |
| Circulante | - | - | - | - | - | - |
| Não circulante | 70.877 | - | - | - | - | 12.482 |
| | 31/12/2021 | (+) Aquisições | (-) Pagamentos | (+/-) Revisões | (-) Cancelamento de contrato | 30/09/2022 |
| Consolidado | 2.122.997 | 259.505 | (188.229) | 12.681 | (31.920) | 2.175.034 |
| Circulante | 62.779 | - | - | - | - | 69.934 |
| Não circulante | 2.060.218 | - | - | - | - | 2.105.100 |

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

12. Credores por imóveis compromissados--Continuação

| | Consolidado | |
|--------------------|------------------|------------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| <i>Aging list:</i> | | |
| Até 1 ano | 69.934 | 62.779 |
| Entre 1 e 2 anos | 1.022.007 | 1.289.516 |
| Entre 2 e 3 anos | 611.054 | 446.073 |
| Entre 3 e 4 anos | 166.305 | 105.703 |
| Após 4 anos | 305.734 | 218.926 |
| | 2.175.034 | 2.122.997 |

13. Adiantamento de clientes

| Individual | 31/12/2021 | (+) Aquisições/ recebimentos | (-) Amortizações | (-) Transferência para SPE | 30/09/2022 |
|--|------------|---------------------------------|------------------|-------------------------------|------------|
| Adiantamento por permuta física de terreno (i) | 27.086 | 20.875 | - | (26.706) | 21.255 |
| Total adiantamentos | 27.086 | 20.875 | - | (26.706) | 21.255 |
| Circulante | - | | | | - |
| Não circulante | 27.086 | | | | 21.255 |

| Consolidado | 31/12/2021 | (+) Aquisições/ recebimentos | (-) Amortizações | (+/-) Revisões | (-) Baixas/ cancelamentos | 30/09/2022 |
|--|------------|---------------------------------|------------------|----------------|------------------------------|------------|
| Adiantamento por permuta física de terreno (i) | 377.060 | 47.325 | (10.876) | (9.343) | - | 404.166 |
| Adiantamento por recebimento (ii) | 12.989 | 26.821 | (18.336) | - | - | 21.474 |
| Total adiantamentos | 390.049 | 74.146 | (29.212) | (9.343) | - | 425.640 |
| Circulante | 14.705 | | | | | 43.336 |
| Não circulante | 375.344 | | | | | 382.304 |

(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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

14. Outras contas a pagar

| | Individual | | Consolidado | |
|--|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| Débitos com clientes | 13.429 | 6.571 | 17.826 | 9.760 |
| Débitos com parceiros (a) | - | - | 26.920 | 26.920 |
| Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b) | 2.028 | 2.028 | 92.659 | 116.129 |
| Dividendos propostos | - | - | 417 | 417 |
| Passivo a descoberto (c) | 9.559 | 8.904 | - | - |
| Derivativos a pagar | 9.331 | 3.669 | 9.331 | 3.669 |
| Outros créditos de Cessão de Recebíveis (d) | 116.842 | - | 23.080 | - |
| Outros | 7.882 | 9.847 | 29.148 | 30.843 |
| Total | 159.071 | 31.019 | 199.381 | 187.738 |
| Circulante | 157.043 | 28.991 | 101.989 | 90.346 |
| Não circulante | 2.028 | 2.028 | 97.392 | 97.392 |

- (a) Em 20 de abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em quatro terrenos localizados no Distrito Federal, em troca de R\$44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração. Em dezembro 2012, foi viabilizado o projeto de um dos terrenos envolvidos no acordo comercial, o montante de R\$10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído. Em abril de 2014 foi capitalizado R\$7.000 na SPE Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela construção e vendas do segundo empreendimento a ser construído.
- (b) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar pela aquisição de participação societária em empresas em que o grupo mantém investimentos. Em 10 de dezembro de 2020, a Riva adquiriu 100% das quotas da Grauna Incorporadora Ltda, pelo valor de R\$11.400, quitado em 06 de julho de 2022. Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Santo Antonio Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$4.607, a ser pago em parcela única com vencimento em 15 de junho de 2024. Na mesma data, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Bela Vista Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$5.109, com vencimento em 15 de junho de 2025. Em 05 de maio de 2021, a Riva Incorporadora S.A., controlada da Direcional, adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 30 de setembro 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 foi quitado em 29 de julho de 2022. Em 23 de agosto de 2021, a Companhia adquiriu a integralidade das quotas das empresas Muqui, Mirante, Guarinos, Arapiraca, Mar Turmalina e Lagoa pelo valor de R\$28.163, quitado na mesma data. Em 27 de julho, a Riva adquiriu 100% das quotas da Diorama Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$4.550, sendo esse o saldo em 30 de setembro de 2022. Em 22 de junho de 2022, a Companhia adquiriu as quotas das empresas Resedas, Dream, Jupiá, Parque das Cerejeiras, Santorini, Florence e Limoeiro, pelo valor de R\$1.420, quitado em 27 de junho de 2022.
- (c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.
- (d) A companhia possui créditos referentes a valores que recebeu, por conta e ordem de suas controladas referentes a cessão de recebíveis que estão registrados nessa rubrica.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

14. Outras contas a pagar--Continuação

14.1. Passivo de Cessão

| | Individual | | Consolidado | |
|--|------------|------------|-------------|------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira | - | - | 92.662 | - |

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

15. Provisões

15.1. Provisão para garantia

| | Individual | | Consolidado | |
|-------------------------|--------------|--|---------------|--|
| Saldo 31/12/2021 | 2.258 | | 40.194 | |
| (+) Provisões | 1.938 | | 17.678 | |
| (-) Reversão/baixas | (414) | | (563) | |
| (-) Pagamentos | (2.512) | | (13.011) | |
| Saldo 30/09/2022 | 1.270 | | 44.298 | |

| | Individual | | Consolidado | |
|----------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| Circulante | 1.270 | 2.258 | 29.705 | 28.143 |
| Não circulante | - | - | 14.593 | 12.051 |
| | 1.270 | 2.258 | 44.298 | 40.194 |

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 setembro de 2022.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

15. Provisões--Continuação

15.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

| | Individual | | | Total |
|--|------------|-------------|--------------|--------------|
| | Tributário | Trabalhista | Cível | |
| Saldo em 31 de dezembro de 2021 | - | 1.771 | 2.284 | 4.055 |
| Provisões | 30 | 4 | 4.926 | 4.960 |
| Reversões | - | (269) | (1.058) | (1.327) |
| Pagamentos | - | (1.046) | (2.877) | (3.923) |
| Saldo em 30 de setembro de 2022 | 30 | 460 | 3.275 | 3.765 |

| | Consolidado | | | Total |
|--|-------------|--------------|---------------|---------------|
| | Tributário | Trabalhista | Cível | |
| Saldo em 31 de dezembro de 2021 | 102 | 7.508 | 16.398 | 24.008 |
| Provisões | 30 | 4.365 | 15.040 | 19.435 |
| Reversões | (4) | (3.392) | (4.657) | (8.053) |
| Pagamentos | - | (3.826) | (7.577) | (11.403) |
| Saldo em 30 de setembro de 2022 | 128 | 4.655 | 19.204 | 23.987 |

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 30 de setembro de 2022, os valores consolidados são: trabalhista R\$29.360, tributário R\$14.589 e cível R\$316.295. 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.1. Capital social--Continuação

Dessa maneira, o capital social da Companhia que é de R\$752.982, totalmente subscrito e integralizado, passa a ser dividido em 150.000.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, resultando em 148.985.192 ações em circulação e 1.014.808 ações em tesouraria.

O capital autorizado na data da divulgação de nossas informações contábeis intermediárias é de R\$1.200.000.

16.2. Ações em tesouraria

Durante o período encerrado em 30 de setembro de 2022, foram cedidas 337.784 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, restando um saldo de 522.290 ações. A despesa reconhecida referente às ações em tesouraria cedidas foi de R\$3.150 e o custo médio da aquisição das ações cedidas foi de R\$2.660, gerando dessa forma uma perda de R\$491 reconhecida diretamente na conta de lucros e prejuízos acumulados.

Durante o período encerrado em 30 de setembro de 2022, foram recompradas 549.000 ações a valor de mercado que totalizou R\$5.539, resultando em 148.985.192 ações em circulação e 1.014.808 ações em tesouraria.

| | Quantidade de ações | Ações em tesouraria | Total |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| 31 de dezembro de 2017 | 146.437.554 | 6.961.195 | 153.398.749 |
| Ações em tesouraria cedidas | 556.486 | (556.486) | - |
| 31 de dezembro de 2018 | 146.994.040 | 6.404.709 | 153.398.749 |
| Ações em tesouraria cedidas | 930.970 | (930.970) | - |
| 31 de dezembro de 2019 | 147.925.010 | 5.473.739 | 153.398.749 |
| Ações em tesouraria cedidas | 663.209 | (663.209) | - |
| Recompra de ações | (1.882.500) | 1.882.500 | - |
| 31 de dezembro de 2020 | 146.705.719 | 6.693.030 | 153.398.749 |
| Cancelamento de ações em tesouraria | - | (3.398.749) | (3.398.749) |
| Ações em tesouraria alienadas/cedidas | 4.733.489 | (4.733.489) | - |
| Recompra de ações | (2.242.800) | 2.242.800 | - |
| 31 de dezembro de 2021 | 149.196.408 | 803.592 | 150.000.000 |
| Cancelamento de ações em tesouraria | - | - | - |
| Ações em tesouraria alienadas/cedidas | 337.784 | (337.784) | - |
| Recompra de ações | (549.000) | 549.000 | - |
| 30 de setembro de 2022 | 148.985.192 | 1.014.808 | 150.000.000 |

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.2. Ações em tesouraria--Continuação

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).

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.4. Reserva de lucro--Continuação

16.4.3. Distribuição de dividendos

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

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

16.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para o período findo em 30 de setembro de 2022 e 2021 podem ser assim demonstrados:

| | 30/09/2022 | 30/09/2021 |
|--|-------------|-------------|
| Lucro do período | 131.969 | 114.979 |
| Média ponderada do número de ações | 149.127.967 | 145.420.284 |
| Lucro líquido básico por ação - R\$ | 0,89 | 0,79 |
| Média ponderada do número de ações (diluída) | 149.780.693 | 146.541.404 |
| Lucro líquido diluído por ação - R\$ | 0,88 | 0,79 |

16.6. Participações não controladores

No período findo em 30 de setembro de 2022, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$43.895 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$52.287.

As aquisições de participações junto aos acionistas não controladores geraram uma redução de R\$449 registrado diretamente no patrimônio líquido da controladora.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

17. Receita líquida

| | Individual | | | |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01/01/2022 a 30/09/2022 | 01/07/2022 a 30/09/2022 | 01/01/2021 a 30/09/2021 | 01/07/2021 a 30/09/2021 |
| Receita bruta de vendas | - | - | 910 | - |
| Receita bruta de serviços | 25.729 | 5.383 | 28.987 | 8.106 |
| Receita bruta total | 25.729 | 5.383 | 29.897 | 8.106 |
| Impostos incidentes sobre vendas | (6.576) | (2.530) | (3.284) | (1.021) |
| Vendas canceladas | (1.262) | (100) | (107) | (43) |
| Receita operacional líquida | 17.891 | 2.753 | 26.506 | 7.042 |

| | Consolidado | | | |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01/01/2022 a 30/09/2022 | 01/07/2022 a 30/09/2022 | 01/01/2021 a 30/09/2021 | 01/07/2021 a 30/09/2021 |
| Receita bruta de vendas | 1.651.840 | 589.186 | 1.330.435 | 462.751 |
| Receita bruta de serviços | 55.582 | 15.727 | 56.775 | 18.022 |
| Receita bruta total | 1.707.422 | 604.913 | 1.387.210 | 480.773 |
| Ajuste a valor presente | (5.149) | (5.463) | (8.370) | (2.776) |
| Impostos incidentes sobre vendas | (46.074) | (17.142) | (34.769) | (12.064) |
| Vendas canceladas | (27.568) | (7.897) | (54.662) | (12.571) |
| Receita operacional líquida | 1.628.631 | 574.411 | 1.289.409 | 453.362 |

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

A Companhia reconheceu também como receita bruta do período referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$10.876 em 30 de setembro de 2022 (R\$13.678 em 30 de setembro de 2021) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

17. Receita líquida--Continuação

a) Resultado a apropriar

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

| | |
|--|------------------|
| I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas | 1.135.105 |
| <i>Empreendimentos em Construção</i> | |
| a) Receita de Vendas Contratadas | 3.694.530 |
| b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas | 2.559.425 |
| <i>Receitas de Vendas Apropriadas</i> | <i>2.665.195</i> |
| <i>Distratos - Receitas estornadas</i> | <i>(105.770)</i> |
| II) Receitas de Indenizações por distratos | 4.673 |
| III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas | 685.969 |
| <i>Empreendimentos em Construção</i> | |
| a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros) | 2.208.705 |
| b) Custo de Construção Incorrido | 1.579.013 |
| Encargos Financeiros Apropriados | 5.678 |
| c) Distratos - Custo de Construção | (56.277) |
| Distratos - Encargos Financeiros | (135) |
| Drive CI / CO (sem encargos financeiros) | 68,94% |
| IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque | 1.068.977 |
| <i>Empreendimentos em Construção</i> | |
| a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros) | 1.765.346 |
| b) Custo de Construção Incorrido | 696.369 |
| Encargos Financeiros Apropriados | 2.293 |
| Unidades Vendidas | 18.804 |

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Receita líquida--Continuação

b) Resultado apropriado

| Resultado apropriado de | 01/01/2022 a 30/09/2022 | | 01/07/2022 a 30/09/2022 | | 01/01/2021 a 30/09/2021 | | 01/07/2021 a 30/09/2021 | |
|--------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| | Receitas de unidades vendidas | (-) custo das unidades vendidas | Receitas de unidades vendidas | (-) custo das unidades vendidas | Receitas de unidades vendidas | (-) custo das unidades vendidas | Receitas de unidades vendidas | (-) custo das unidades vendidas |
| Individual | | | | | | | | |
| Serviços | 17.891 | (11.998) | 2.753 | (3.994) | 25.596 | (7.188) | 7.042 | (2.883) |
| Incorporação - imóveis concluídos | - | - | - | - | 910 | (792) | - | - |
| Total Individual | 17.891 | (11.998) | 2.753 | (3.994) | 26.506 | (7.980) | 7.042 | (2.883) |
| Controladas | | | | | | | | |
| Serviços | 25.270 | (24.799) | 8.846 | (8.083) | 26.067 | (29.829) | 9.544 | (10.420) |
| Terreno | 2.252 | (2.909) | 105 | - | 320 | (784) | - | - |
| Incorporação - imóveis concluídos | 284.660 | (179.724) | 46.376 | (31.074) | 239.904 | (158.428) | 49.908 | (35.751) |
| Incorporação - imóveis em construção | 1.298.558 | (838.336) | 516.331 | (332.718) | 996.612 | (622.924) | 386.868 | (242.094) |
| Total Controladas | 1.610.740 | (1.045.768) | 571.658 | (371.875) | 1.262.903 | (811.965) | 446.320 | (288.265) |
| Total Consolidado | 1.628.631 | (1.057.766) | 574.411 | (375.869) | 1.289.409 | (819.945) | 453.362 | (291.148) |

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

18. Custos e despesas por natureza

| Descrição | Individual | | | |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01/01/2022 a 30/09/2022 | 01/07/2022 a 30/09/2022 | 01/01/2021 a 30/09/2021 | 01/07/2021 a 30/09/2021 |
| Matéria-prima, e materiais de uso e consumo | (2.872) | (1.222) | (6.215) | (2.007) |
| Despesas com pessoal | (64.346) | (22.027) | (55.540) | (19.753) |
| Depreciação e amortização | (16.760) | (5.335) | (16.500) | (5.863) |
| Serviços de terceiros | (4.270) | (1.909) | (5.181) | (1.595) |
| Energia elétrica, água e telefone | (1.775) | (535) | (1.693) | (658) |
| Despesas gerais com vendas | (2.048) | (661) | - | - |
| Provisão para plano de opções de ações | (2.230) | (747) | - | - |
| Provisão para PLR | (7.934) | (3.612) | - | - |
| Outras despesas | (7.983) | (2.936) | (9.854) | (2.901) |
| | (110.218) | (38.984) | (94.983) | (32.777) |
| Classificados como | | | | |
| Custos dos imóveis vendidos | (1.672) | (892) | (1.824) | (603) |
| Custos de serviços prestados | (10.326) | (3.102) | (6.156) | (2.280) |
| Despesas comerciais | (4.965) | (1.626) | (3.153) | (480) |
| Despesas gerais e administrativas | (93.255) | (33.364) | (83.850) | (29.414) |
| | (110.218) | (38.984) | (94.983) | (32.777) |
| Descrição | Consolidado | | | |
| | 01/01/2022 a 30/09/2022 | 01/07/2022 a 30/09/2022 | 01/01/2021 a 30/09/2021 | 01/07/2021 a 30/09/2021 |
| Matéria-prima, e materiais de uso e consumo | (868.419) | (312.894) | (671.526) | (246.684) |
| Despesas com pessoal | (223.450) | (74.111) | (180.240) | (55.378) |
| Juros Capitalizados | (5.658) | (2.484) | (2.805) | (826) |
| Depreciação e amortização | (40.657) | (12.828) | (37.625) | (13.004) |
| Serviços de terceiros | (12.537) | (4.851) | (13.783) | (4.033) |
| Energia elétrica, água e telefone | (4.218) | (1.283) | (3.696) | (1.275) |
| Despesas gerais com vendas | (54.830) | (18.749) | (52.314) | (20.546) |
| Comissão de vendas | (83.980) | (30.695) | (75.579) | (28.261) |
| Provisão para plano de opções de ações | (2.230) | (747) | - | - |
| Provisão para PLR | (8.865) | (3.907) | - | - |
| Outras despesas | (14.785) | (5.838) | (18.106) | (4.475) |
| | (1.319.629) | (468.387) | (1.055.674) | (374.482) |
| Classificados como | | | | |
| Custos dos imóveis vendidos | (1.022.641) | (364.684) | (785.060) | (279.549) |
| Custos de serviços prestados | (35.125) | (11.185) | (34.885) | (11.599) |
| Despesas comerciais | (150.416) | (52.788) | (137.776) | (49.549) |
| Despesas gerais e administrativas | (111.447) | (39.730) | (97.953) | (33.785) |
| | (1.319.629) | (468.387) | (1.055.674) | (374.482) |

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

19. Resultado financeiro

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

| | Individual | | | |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01/01/2022 a 30/09/2022 | 01/07/2022 a 30/09/2022 | 01/01/2021 a 30/09/2021 | 01/07/2021 a 30/09/2021 |
| Receitas financeiras | | | | |
| Rendimento de aplicações financeiras | 55.154 | 25.174 | 12.916 | 5.575 |
| Ganho <i>hedge accounting</i> | 29.507 | 15.863 | 9.507 | 9.507 |
| Atualização monetária e juros contratuais | 1.416 | 559 | 2.015 | 618 |
| Receita com derivativos | 40.151 | 24.786 | 10.400 | 2.642 |
| Variação cambial | - | - | 1.424 | - |
| | 126.228 | 66.382 | 36.262 | 18.342 |
| Despesas financeiras | | | | |
| Despesas com juros | (109.817) | (29.293) | (70.418) | (30.575) |
| Variação cambial | - | - | (2.521) | - |
| Despesas bancárias | (911) | (248) | (1.128) | (275) |
| Despesa com venda de carteira | - | - | - | - |
| Despesa <i>hedge accounting</i> | (19.482) | (13.468) | - | - |
| Juros sobre arrendamento | (2.066) | (725) | (2.166) | (712) |
| Despesas com derivativos | (47.058) | (22.143) | (10.832) | (5.415) |
| | (179.334) | (65.877) | (87.065) | (36.977) |
| Resultado financeiro líquido | (53.106) | 505 | (50.803) | (18.635) |

| | Consolidado | | | |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01/01/2022 a 30/09/2022 | 01/07/2022 a 30/09/2022 | 01/01/2021 a 30/09/2021 | 01/07/2021 a 30/09/2021 |
| Receitas financeiras | | | | |
| Rendimento de aplicações financeiras | 67.405 | 28.861 | 16.913 | 7.589 |
| Ganho <i>hedge accounting</i> | 29.507 | 15.863 | 9.508 | 9.508 |
| Atualização monetária e juros contratuais | 4.294 | 1.313 | 4.204 | 986 |
| Receita com derivativos | 40.151 | 24.786 | 10.400 | 2.642 |
| Variação cambial | - | - | 1.424 | - |
| | 141.357 | 70.823 | 42.449 | 20.725 |
| Despesas financeiras | | | | |
| Despesas com juros | (116.276) | (30.064) | (74.102) | (32.395) |
| Variação cambial | - | - | (2.522) | - |
| Despesas bancárias | (5.967) | (2.246) | (4.698) | (1.385) |
| Despesa com venda de carteira | (9.009) | (2.395) | (2.402) | (460) |
| Despesa <i>hedge accounting</i> | (19.482) | (13.468) | - | - |
| Juros sobre arrendamento | (2.182) | (764) | (2.275) | (746) |
| Despesas com derivativos | (47.058) | (22.143) | (10.832) | (5.415) |
| | (199.974) | (71.080) | (96.831) | (40.401) |
| Resultado financeiro líquido | (58.617) | (257) | (54.382) | (19.676) |

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

20. Imposto de renda e contribuição social

| | Individual | | | |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01/01/2022 a 30/09/2022 | 01/07/2022 a 30/09/2022 | 01/01/2021 a 30/09/2021 | 01/07/2021 a 30/09/2021 |
| Lucro antes do IRPJ e CSLL | 131.984 | 63.264 | 115.010 | 47.190 |
| IRPJ e CSLL a alíquota de 34% | 34% | 34% | 34% | 34% |
| Despesa estimada com IRPJ e CSLL | 44.875 | 21.510 | 39.102 | 16.044 |
| Empresas tributadas pelo Lucro Real | | | | |
| Adições e Exclusões | 36.987 | 17.530 | 31.468 | 13.215 |
| Adição (exclusão) equivalência patrimonial | (284.536) | (103.642) | 208.549 | (173.081) |
| Base de tributação | (115.565) | (22.848) | 323.574 | (93.324) |
| Empresas tributadas pelo Lucro Presumido | | | | |
| Base de tributação | - | - | 16 | 5 |
| Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido | 34,00% | 34,00% | 34,00% | 34,00% |
| Despesa com imposto | - | - | - | - |
| Despesa com imposto diferido | - | - | - | - |
| Empresas tributadas pelo RET (1%) | | | | |
| Base de tributação | 3.131 | - | 6.559 | 1.262 |
| Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação | 0,47% | 0,47% | 0,47% | 0,47% |
| Despesa com imposto | - | - | 15 | - |
| Despesa com imposto diferido | 15 | - | 16 | 6 |
| Despesa com IRPJ e CSLL do período | 15 | - | 31 | 6 |
| Alíquota efetiva | 0,01% | 0,00% | 0,03% | 0,01% |

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

20. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

| | Consolidado | | | |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01/01/2022 a 30/09/2022 | 01/07/2022 a 30/09/2022 | 01/01/2021 a 30/09/2021 | 01/07/2021 a 30/09/2021 |
| Lucro antes do IRPJ e CSLL | 218.878 | 92.266 | 173.652 | 67.160 |
| IRPJ e CSLL a alíquota de 34% | 34% | 34% | 34% | 34% |
| Despesa estimada com IRPJ e CSLL | 74.419 | 31.370 | 59.042 | 22.834 |
| Empresas tributadas pelo Lucro Presumido | | | | |
| Base de tributação | 13.941 | 5.241 | 9.946 | 17.862 |
| Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido | 34,00% | 34,00% | 34,00% | 34,00% |
| Despesa com imposto | 4.816 | 1.725 | 56 | 243 |
| Despesa com imposto diferido | (76) | 57 | 171 | 164 |
| Empresas tributadas pelo RET (1%) | | | | |
| Base de tributação | 3.781 | 318 | 34.890 | (3.422) |
| Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação | 0,47% | 0,47% | 0,47% | 0,47% |
| Despesa com imposto | 2 | 1 | 231 | 59 |
| Despesa com imposto diferido | 16 | 1 | (67) | (75) |
| Empresas tributadas pelo RET (4%) | | | | |
| Base de tributação | 1.555.418 | 544.902 | 1.316.060 | 409.551 |
| Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação | 1,92% | 1,92% | 1,92% | 1,92% |
| Despesa com imposto | 26.670 | 8.551 | 22.075 | 7.828 |
| Despesa com imposto diferido | 3.194 | 1.911 | 3.193 | 36 |
| Despesa com IRPJ e CSLL do período | 34.622 | 12.246 | 25.659 | 8.255 |
| Alíquota efetiva | 15,82% | 13,27% | 14,78% | 12,29% |

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

A Companhia (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e imposto de renda, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização através de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de *holding*. Devido ao regime de tributação das SCPs e SPEs (Lucro Presumido ou RET), elas não apresentam diferenças temporárias e os lucros apurados nas SPEs não são passíveis de compensação com o prejuízo apurado pela *Holding*.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros

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

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

Risco de taxas de juros

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

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

Risco de liquidez

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

| | Consolidado | | | | Total |
|---|-----------------|----------------------|------------------------|--------------------|-----------|
| | Menos de um ano | Entre um e dois anos | Entre dois e três anos | Acima de três anos | |
| Em 30 de setembro de 2022 | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 9) | 296.727 | 246.977 | 243.701 | 690.115 | 1.477.520 |
| Fornecedores | 105.049 | 8.928 | - | - | 113.977 |
| Partes relacionadas (Nota 6.1) | 11.900 | - | - | - | 11.900 |
| Credores por imóveis compromissados (Nota 12) | 69.934 | 1.022.007 | 611.054 | 472.039 | 2.175.034 |
| Adiantamento por recebimento (Nota 13) | 21.474 | - | - | - | 21.474 |

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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

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

Em 30 de setembro de 2022, 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 | |
|---|------------|------------|-------------|------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| Ativos financeiros | | | | |
| Custo amortizado | | | | |
| Contas a receber | 4.1 | 16.114 | 12.366 | 637.670 |
| Contas a receber por alienação de investimentos | | 501 | 10.258 | 14.630 |
| Outras contas a receber | - | 8.183 | 7.420 | 8.807 |
| Valor justo pelo resultado (*) | | 885.560 | 610.552 | 1.195.254 |
| Caixa e bancos | 3.1 | 2.430 | 1.332 | 207.380 |
| Equivalente de caixa | 3.1 | 456.088 | 285.883 | 558.030 |
| Aplicações financeiras | 3.2 | 411.608 | 323.337 | 414.410 |
| Derivativos a receber | | 15.434 | - | 15.434 |
| Total dos ativos financeiros | | 910.358 | 640.596 | 1.856.361 |
| Passivos financeiros | | | | |
| Custo amortizado | | 1.523.889 | 1.258.543 | 4.082.617 |
| Credores por imóveis compromissados | 12 | 12.482 | 70.877 | 2.175.034 |
| Adiantamento por recebimento | 13 | - | - | 21.474 |
| Empréstimos e financiamentos | 9 | 1.342.738 | 1.137.359 | 1.477.520 |
| Fornecedores | - | 6.902 | 8.547 | 113.977 |
| Partes relacionadas | 6.1 | 12.027 | 10.741 | 11.900 |
| Outras contas a pagar | 14 | 149.740 | 31.019 | 282.712 |
| Valor justo por meio de resultado | | 9.331 | 3.669 | 9.331 |
| Derivativos a pagar | 14 | 9.331 | 3669 | 9.331 |
| Passivos financeiros | | 1.533.220 | 1.258.543 | 4.091.948 |

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 30 de setembro de 2022 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

| | Individual | | | Consolidado | | |
|---|----------------|-------------|-----------|----------------|-------------|-----------|
| | Valor contábil | Valor justo | Diferença | Valor contábil | Valor justo | Diferença |
| Ativos financeiros | | | | | | |
| Custo amortizado | 24.798 | 24.798 | - | 661.107 | 661.107 | - |
| Contas a receber | 16.114 | 16.114 | - | 637.670 | 637.670 | - |
| Contas a receber por alienação de investimentos | 501 | 501 | - | 14.630 | 14.630 | - |
| Outras contas a receber | 8.183 | 8.183 | - | 8.807 | 8.807 | - |
| Valor justo por meio de resultado | 885.560 | 885.560 | - | 1.195.254 | 1.195.254 | - |
| Caixa e bancos | 2.430 | 2.430 | - | 207.380 | 207.380 | - |
| Equivalente de caixa | 456.088 | 456.088 | - | 558.030 | 558.030 | - |
| Aplicações financeiras | 411.608 | 411.608 | - | 414.410 | 414.410 | - |
| Derivativos a receber | 15.434 | 15.434 | - | 15.434 | 15.434 | - |
| Total dos ativos financeiros | 910.358 | 910.358 | - | 1.856.361 | 1.856.361 | - |
| Passivos financeiros | | | | | | |
| Custo amortizado | 1.523.889 | 1.541.637 | (17.748) | 4.082.617 | 4.100.377 | (17.760) |
| Credores por imóveis compromissados | 12.482 | 12.482 | - | 2.175.034 | 2.175.034 | - |
| Adiantamento por recebimento | - | - | - | 21.474 | 21.474 | - |
| Empréstimos e financiamentos | 1.342.738 | 1.360.486 | (17.748) | 1.477.520 | 1.495.280 | (17.760) |
| Fornecedores | 6.902 | 6.902 | - | 113.977 | 113.977 | - |
| Partes relacionadas | 12.027 | 12.027 | - | 11.900 | 11.900 | - |
| Outras contas a pagar | 149.740 | 149.740 | - | 282.712 | 282.712 | - |
| Valor justo por meio de resultado | 9.331 | 9.331 | - | 9.331 | 9.331 | - |
| Derivativos a pagar | 9.331 | 9.331 | - | 9.331 | 9.331 | - |
| Passivos financeiros | 1.533.220 | 1.550.968 | (17.748) | 4.091.948 | 4.109.708 | (17.760) |

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

| Hedge de valor Justo | Valor Nominal | Taxas | Valor justo | Ganho (perda) na operação - Resultado |
|--|----------------------|-----------------|-------------|---------------------------------------|
| Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido) | 200.000 | IPCA | 203.727 | |
| Operação de SWAP: | Ponta ativa | IPCA | 203.727 | 3.727 |
| | Ponta Passiva | CDI + 1,45% | (201.360) | (1.360) |
| Posição líquida SWAP | | | 2.367 | 2.367 |
| (+/-) Hedge accounting de valor justo | | | 21.951 | 21.951 |
| Hedge de valor Justo | Valor Nominal | Taxas | Valor justo | Ganho (perda) na operação - Resultado |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido) | 229.554 | IPCA + 4,8444% | 241.488 | |
| Operação de SWAP: | Ponta ativa | IPCA + 4,8444% | 241.488 | 11.934 |
| | Ponta Passiva | CDI + 1,4522% | (239.026) | (9.472) |
| Posição líquida SWAP | | | 2.462 | 2.462 |
| (+/-) Hedge accounting de valor justo | | | 4.098 | 4.098 |
| | Valor Nominal | Taxas | Valor justo | Ganho (perda) na operação - Resultado |
| | 16.920 | DIRR3+Proventos | 22.456 | |
| Operação de SWAP: | Ponta ativa | DIRR3+Proventos | 22.456 | 5.536 |
| | Ponta Passiva | CDI + 1,75% | (18.910) | (1.990) |
| Posição líquida SWAP | | | 3.546 | 3.546 |

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

| | Valor Nocial | Taxas | Valor justo | Ganho (perda) na operação - Resultado |
|---|----------------------|-----------------|-------------|---|
| | 16.920 | DIRR3+Proventos | 22.456 | |
| Operação de SWAP: | Ponta ativa | DIRR3+Proventos | 22.456 | 5.536 |
| | Ponta Passiva | CDI + 1,75% | (18.922) | (2.002) |
| Posição líquida SWAP | | | 3.534 | 3.534 |
| | Valor Nocial | Taxas | Valor justo | Ganho (perda) na operação - Resultado |
| | 16.920 | DIRR3+Proventos | 22.456 | |
| Operação de SWAP: | Ponta ativa | DIRR3+Proventos | 22.456 | 5.536 |
| | Ponta Passiva | CDI + 1,75% | (18.929) | (2.009) |
| Posição líquida SWAP | | | 3.527 | 3.527 |
| Hedge de valor Justo | Valor Nocial | Taxas | Valor justo | Ganho (perda) na operação - Resultado |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido) | 300.000 | IPCA+6,4899% | 301.236 | |
| Operação de SWAP: | Ponta ativa | IPCA+6,4899% | 301.236 | 1.236 |
| | Ponta Passiva | CDI + 1,22% | (310.567) | (10.567) |
| Posição líquida SWAP | | | (9.331) | (9.331) |
| (+/-) Hedge accounting de valor justo | | | 1.220 | 1.220 |

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 30 de setembro de 2022 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 | 203.727 | 201.360 | 2.367 | 21.951 |
| SWAP (b) | jul/22 | IPCA+6,4899% / CDI + 1,22% | jun/32 | 300.000 | 301.236 | 310.567 | (9.331) | 1.220 |
| SWAP (b) | dez/21 | IPCA+4,00% / CDI - 0,8900% | dez/24 | 229.554 | 241.488 | 239.026 | 2.462 | 4.098 |
| SWAP (a) | dez/21 | DIRR3+Proventos / CDI + 1,75% | mai/23 | 16.920 | 22.456 | 18.910 | 3.546 | - |
| SWAP (a) | dez/21 | DIRR3+Proventos / CDI + 1,75% | jun/23 | 16.920 | 22.456 | 18.922 | 3.534 | - |
| SWAP (a) | dez/21 | DIRR3+Proventos / CDI + 1,75% | jun/23 | 16.920 | 22.456 | 18.929 | 3.527 | - |
| SWAP | abr/22 | USD / BRL | set/22 | 7.396 | - | - | - | - |

(a) *Derivativos não designados como instrumentos de hedge*: Em dezembro de 2021 a companhia realizou a venda de 4.000.000 (quatro milhões) de ações que eram mantidas em tesouraria pelo valor de R\$50.760. Na mesma data a companhia contratou um *SWAP*, onde se comprometeu a pagar CDI +1,75% a.a. em troca da variação do preço de suas ações acrescido dos proventos eventualmente pagos no período de vigência do *SWAP*.

(b) *Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo*: Em 30 de setembro de 2022, a Companhia mantinha contrato de *SWAP* de taxa de juros com o valor notional de R\$200.000 (não havia saldo em dezembro de 2021), 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 economia 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 inefetividades do *hedge* pode surgir de: 1) Curva de taxa de juros diferente aplicada para descontar item protegido e o instrumento de *hedge*. 2) Diferenças temporais nos fluxos de caixa dos itens protegidos e dos instrumentos de *hedge*. 3) Diferença no Risco de Crédito das contrapartes e os movimentos do valor justo do instrumento de *hedge* e item protegido.

Análise de sensibilidade

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Análise de sensibilidade--continuação

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

| Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais) | Saldo Líquido em 30/09/2022 | Queda 50% | Queda 25% | Cenário Provável | Aumento 25% | Aumento 50% |
|--|--------------------------------|--------------|--------------|---------------------|----------------|----------------|
| TR | (112.391) | (629) | (944) | (1.259) | (1.573) | (1.888) |
| CDI | 368.759 | 25.168 | 37.752 | 50.336 | 62.920 | 75.503 |
| IPCA | (1.206.414) | (37.916) | (56.874) | (75.832) | (94.790) | (113.748) |
| POUP | (11.370) | (336) | (504) | (672) | (841) | (1.009) |
| Total | <u>(961.416)</u> | | | | | |
| | Indexador | Queda 50% | Queda 25% | Cenário Provável | Aumento 25% | Aumento 50% |
| TR | | 0,56% | 0,84% | 1,12% | 1,40% | 1,68% |
| CDI | | 6,83% | 10,24% | 13,65% | 17,06% | 20,48% |
| IPCA | | 3,14% | 4,71% | 6,29% | 7,86% | 9,43% |
| POUP | | 2,96% | 4,44% | 5,91% | 7,39% | 8,87% |
| INCC | | 3,32% | 4,97% | 6,63% | 8,29% | 9,95% |

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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gerenciamento de riscos do negócio--Continuação

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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gestão do capital social--Continuação

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

| | Consolidado | |
|---|-------------|------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| Empréstimos e financiamentos | 1.477.520 | 1.241.402 |
| (-) Caixa e equivalente de caixa | 765.410 | 723.954 |
| (-) Aplicações financeiras | 414.410 | 325.206 |
| (-) Derivativos | 6.103 | (3.668) |
| Dívida Líquida | 291.597 | 195.910 |
| Pagamento de dividendos | 69.964 | 100.147 |
| Recompra de ações | 5.539 | 31.965 |
| Venda de Ações em Tesouraria | - | (50.760) |
| Patrimônio Líquido | 1.525.418 | 1.458.804 |
| Dívida Líquida sobre o patrimônio líquido | 19,12% | 13,43% |

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativa nºs 8 e 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 30 de setembro de 2022 no montante de R\$17.324 (31 de dezembro de 2021 - R\$16.097) 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

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

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

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

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

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

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

| Programa | Ano de outorga | Prazo para transferência das ações | Início | Ações outorgadas (a) | Outorgas ativadas | Outorgas não ativadas (b) | Outorgas canceladas (c) | Ações transferidas (d) | Outorgas vigentes (a-b-c-d) |
|--------------|----------------|------------------------------------|--------|----------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 1º Matching | 2015 | 4 anos | 2017 | 506.000 | 444.800 | 61.200 | 127.557 | 317.243 | - |
| 1º Matching | 2017 | 4 anos | 2018 | 450.000 | 363.944 | 86.056 | 47.058 | 316.884 | 2 |
| 2º Matching | 2017 | 4 anos | 2018 | 1.760.000 | 1.760.000 | - | 100.000 | 1.660.000 | - |
| 2º Matching | 2018 | 4 anos | 2019 | 360.000 | 360.000 | - | - | 360.000 | - |
| 2º Matching | 2018 | 4 anos | 2020 | 170.923 | 170.923 | - | 10.768 | 157.136 | 3.019 |
| 1º Matching | 2019 | 1 anos | 2020 | 13.628 | 13.628 | - | 1.286 | 12.342 | - |
| 2º Matching | 2019 | 3 anos | 2020 | 58.985 | 58.985 | - | 4.559 | 54.426 | - |
| 1º Matching | 2019 | 3 anos | 2020 | 9.662 | 9.662 | - | 804 | 8.858 | - |
| 2º Matching | 2019 | 3 anos | 2020 | 52.888 | 52.780 | 108 | 4.620 | 48.160 | - |
| 1º Matching | 2020 | 4 anos | 2020 | 60.000 | 60.000 | - | - | 30.000 | 30.000 |
| 2º Matching | 2020 | 4 anos | 2020 | 340.000 | 340.000 | - | - | 170.000 | 170.000 |
| 1º Matching | 2020 | 4 anos | 2020 | 8.105 | 8.105 | - | 106 | 6.255 | 1.744 |
| 2º Matching | 2020 | 4 anos | 2020 | 55.947 | 55.947 | - | - | 46.067 | 9.880 |
| 1º Matching | 2020 | 4 anos | 2021 | 378.000 | 367.600 | 10.400 | 15.650 | 90.800 | 261.150 |
| 2º Matching | 2021 | 4 anos | 2021 | 26.804 | 26.804 | - | 845 | 10.197 | 15.762 |
| 2º Matching | 2021 | 4 anos | 2021 | 26.853 | 26.703 | 150 | - | 17.055 | 9.648 |
| 2º Matching | 2021 | 4 anos | 2021 | 13.107 | 13.107 | 1.350 | - | - | 11.757 |
| 2º Matching | 2021 | 4 anos | 2021 | 13.071 | 13.071 | - | - | 5.091 | 7.980 |
| Total | | | | 4.303.973 | 4.146.059 | 159.264 | 313.253 | 3.310.514 | 520.942 |

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

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 30 de setembro de 2022, está demonstrada a seguir:

| Itens | Tipo de cobertura | Importância segurada |
|---|---|-------------------------|
| Seguro de construção (risco engenharia) | Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro | 3.938.565 |
| Seguro garantia pós entrega | Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor | 115.858 |
| 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 | 595.915 |
| Seguro infraestrutura | Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para o processo de licenciamento dos empreendimentos em construção | 165.722 |
| Seguro empresarial | Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos no imóvel comercial locado, eventos tais como incêndio, queda de raio e explosão de qualquer natureza e alagamento, tumultos, greve e lock out, vendaval até fumaça. | 58.500 |
| Responsabilidade civil (Administradores) | Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O) | 60.000 |
| Responsabilidade civil (Administradores) | Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos" | 10.000 |

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2022

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

24. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

| | Individual | | Consolidado | |
|---|------------|------------|--------------|------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| Atividade de financiamento | 299 | 2.512 | 7.394 | 2.510 |
| Financiamento do Direito de Uso | 299 | 2.512 | 299 | 2.510 |
| Capitalização de juros | - | - | 7.095 | - |
| Atividades de investimento | 299 | 2.842 | 2.672 | 2.840 |
| Correção venda de participação societária | - | 330 | 2.373 | 330 |
| Aquisição de imobilizado - arrendamentos | 299 | 2.512 | 299 | 2.510 |