

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA



TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta – CVM nº 22276
CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00
Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição
CEP 04.506-000, São Paulo, SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Companhia Aberta – CVM nº 21350
CNPJ/ME nº 16.614.075/0001-00
Rua dos Ottoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia
CEP 30.150-270, Belo Horizonte, MG

no montante total de, inicialmente,

R\$250.000.000,00
(duzentos e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: Nº BRAPCSRCR1D0
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: “brAAa(sf)”
*Esta classificação foi realizada em 13 de maio de 2022, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO PELA CVM EM [●] DE [●] DE 2022, SOB O Nº[●]



A TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 22276, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.130.744/0001-00, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº NIRE 35.300.444.957 (“Emissora” ou “Securitizadora”) está realizando a emissão de, inicialmente, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em série única, para distribuição pública, da 2ª (segunda) emissão da Emissora “CRI” e “Emissão”, respectivamente, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) (“Valor Nominal Unitário dos CRI”), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de junho de 2022 (“Data de Emissão dos CRI”), o montante total de, inicialmente, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser acrescida pela Emissora, de comum acordo entre os Coordenadores e a Devedora (conforme definido abaixo), em até 20% (vinte por cento), em função do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (conforme definido abaixo), conforme definido no Procedimento de Bookbuilding (“Valor Total da Emissão”).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários, os quais são oriundos de, inicialmente, 300.000 (trezentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quinquagratária, para colocação privada, em série única (“Debêntures”), da 9ª (nona) emissão da DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 21350, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua dos Ottoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”) sob o NRE 31.300.025.837, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures que serão lastro dos CRI (“Devedora”) objeto do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quinquagratária, para Colocação Privada, em Série Única”, da 9ª (nona) Emissão da Direcional Engenharia S.A., celebrado em 12 de maio de 2022 entre a Devedora e a Emissora (“Escritura de Emissão de Debêntures”), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na data de emissão das Debêntures, qual seja 15 de junho de 2022 (“Data de Emissão das Debêntures”), equivalentes ao valor total de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sendo certo que a quantidade final de debêntures será definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo), nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures (“Créditos Imobiliários”). A Escritura de Emissão de Debêntures será inscrita no JUCEMG, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”). Caso a Opção de Lote Adicional não seja exercida ou seja exercida parcialmente, as Debêntures que não forem substituídas serão canceladas pela Devedora, observada a quantidade mínima de 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). Os créditos imobiliários serão representados por 1 (uma) unidade de crédito mobiliário integral (“CDI”) a ser emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outros Avenços”, celebrado em 12 de maio de 2022 entre a Securitizadora e a VÓRTIX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de instituição custodiante da CDI (“Instituição Custodiante”).

Os CRI serão objeto de distribuição pública, a ser conduzida pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.232.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta (“Coordenador Líder”), o BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itam BBS, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 (“Itaú BBA”) e o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, Bloco A, 24º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 90.400.888/0001-42 (“Banco Santander”), e, quando em conjunto com o Coordenador Líder e o Itaú BBA, os “Coordenadores”), sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao montante inicial da Oferta, correspondente a R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (ou seja, sem considerar os CRI objeto do eventual exercício da Opção de Lote Adicional, que, se emitidos, serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2023, conforme em vigor (“Instrução CVM 400”), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e em vigor a partir de 2 de maio de 2022 (“Resolução CVM 60”), sendo certo que a Resolução CVM 60 revogou a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), com a participação de instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, na qualidade de participantes especiais, sendo, neste caso, serão celebrados os Termos de Adesão, nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com os Coordenadores, as “Instituições Participantes da Oferta”). Para mais informações sobre o plano de distribuição dos CRI, veja a seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta”, na página 81 deste Prospecto.

A Emissão e a Oferta dos CRI pela Emissora foram devidamente aprovadas, de forma genérica, em reunião da diretoria da Emissora realizada em 1º de novembro de 2018 (“RD Emissora”), cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9, e publicada no Diário Comércio Indústria e Serviços e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite global de R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo certo que, até a presente data, a Emissora já emitiu certificados de recebíveis imobiliários (inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão) no valor de R\$35.136.132.635,33 (trinta e cinco bilhões, cento e trinta e seis milhões, cento e trinta e dois mil e seiscentos e trinta e cinco reais e três centavos), não tendo, portanto, atingido o limite estabelecido. A Emissão dos presentes CRI não depende de qualquer aprovação específica da Emissora, nos termos do artigo 21, parágrafo 4º, do estatuto social da Emissora e conforme entendimento do Colegiado da CVM constante do Ofício nº 106/2021/CVM/SRG/GER-1, de 26 de fevereiro de 2021.

A emissão das Debêntures e a celebração dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo) dos quais a Devedora seja parte foram aprovadas com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 12 de maio de 2022 (“RCA Devedora”). Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA Devedora será arquivada na JUCEMG e será publicada no jornal “Hoje em Dia”, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do Jornal de Publicação na internet, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

Os CRI têm prazo de vencimento de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de junho de 2032 (“Data de Vencimento dos CRI”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar.

A Emissora, após consulta e concordância da Devedora e dos Coordenadores, poderá aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, exercendo, total ou parcialmente, a opção de lote adicional, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“Opção de Lote Adicional”, sendo os CRI decorrentes do eventual exercício da Opção de Lote Adicional, “CRI Adicionais”), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, caso, após a definição da taxa final de Remuneração dos CRI, haja intenções de investimento ou Pedido de Reserva, conforme o caso, aderentes à taxa final de Remuneração dos CRI. Será aplicado aos CRI Adicionais eventualmente emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, sendo certo que passará a integrar o consento de “CRI”, nos termos do Termo de Securitização. A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação. Observado o Direcionamento da Oferta (conforme abaixo definido), os CRI Adicionais poderão ser alocados aos Investidores Institucionais, conforme demanda aprovada pelos Coordenadores no Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido).

Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bóla, Balcão – Balcão B3 (“B3”), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CFP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CFP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.

Os Coordenadores organizarão o procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400 (“Procedimento de Bookbuilding”), com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definir, junto aos Investidores (a) a quantidade e do volume finais dos CRI a serem emitidos e, consequentemente, da quantidade e do volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional; e (b) a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, da taxa final de remuneração das Debêntures, observada a Taxa Teto (conforme definido abaixo). O resultado do Procedimento de Bookbuilding será divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, bem como constará no Termo de Securitização, não sendo necessária qualquer aprovação societária adicional por parte da Emissora.

O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o seu saldo, conforme caso, serão atualizados monetariamente, mensalmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), calculada de forma exponencial pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, até a data do efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao seu saldo, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”), calculado de acordo com a fórmula descrita na página 53 deste Prospecto Preliminar e na Cláusula 4.1.1 do Termo de Securitização. Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Atualização Monetária dos CRI” na página 53 deste Prospecto. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, sendo limitado à maior taxa entre (i) “Taxa Teto”; (ii) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) na data de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 3,00% (três pontos e cinquenta centavos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (iii) 6,00% (seis inteiros e quarenta centavos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, decorridos desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Remuneração dos CRI”). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e neste Prospecto. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga semestralmente, a partir da Data de Emissão, sem carência, nos meses de junho e dezembro de cada ano, conforme data especificadas no Anexo II ao Termo de Securitização e conforme tabela descrita na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”, na página 56 deste Prospecto. Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Remuneração dos CRI” na página 55 deste Prospecto. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo (i) a primeira em 17 de junho de 2030, correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros, três mil e três centos e trinta e três décimos de milésimo por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI; (ii) a segunda em 16 de junho de 2031, correspondente a 50,0000% (cinquenta inteiros por cento); e (iii) a terceira na Data de Vencimento, correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado.

É admitido o recebimento de reservas, no âmbito da Oferta, sem lotes mínimos ou máximos, em data indicada neste Prospecto Preliminar e no Anexo ao Mercado, divulgado em 15 de maio de 2022, pela Emissora e pelos Coordenadores, na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e §1º do artigo 54-A da Instrução CVM 400, para subscrição dos CRI. Não serão constituídas garantias especiais, reais ou pessoais, sobre os CRI.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, os CRI e a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores. Poderão ser convidadas outras instituições financeiras para fins exclusivos de recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA OS RISCOS DE PRÉ-PAGAMENTO, INADIMPLETIMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LECTURA CUIDADOSA DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, BEM COMO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, DA DEVEDORA OU SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 123 a 139 DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO AS SEÇÕES “DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO” E “DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADO” DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO A SEREM CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI CONFORME A FACILIDADE DESCRITA NO ITEM 5.1, ANEXO II DA INSTRUÇÃO CVM 400, PARA A CONSULTA AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ACESSO: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (NESTE WEBSITE CLICAR EM “INFORMAÇÕES SOBRE COMPANHIAS”, BUSCAR “TRUE SECURITIZADORA” NO CAMPO DISPONÍVEL. EM SEGUIDA CLICAR EM “TRUE SECURITIZADORA S.A.”, CLICAR EM “EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” E SELECIONAR “PERÍODO” NO CAMPO “PERÍODO DE PESQUISA” E, POSTERIORMENTE PREENCHER NO CAMPO “DE” A DATA DE 01/01/2022 E PREENCHER NO CAMPO “ATE” A DATA DA CONSULTA E EM SEGUIDA EM “SALVAR EM PDF”, CERTIFIQUE-SE DE QUE TODOS OS CAMPOS ESTÃO SELECIONADOS E, POR FIM, CLICAR EM “GERAR PDF” PARA FAZER O DOWNLOAD). OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AOS COORDENADORES, NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO “IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ACESSORES JURÍDICOS DA OFERTA E DOS DEBEM PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA”, NA PÁGINA 43 DESTES PROSPECTO.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE RESGATE ANTECIPADO OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ACARREARÁ O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, REDUZINDO ASSIM O HORIZONTE DE INVESTIMENTO PREVISTO PELOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES ÀS MESMAS TAXAS ESTABELECIDAS PARA OS CRI. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR CONSULTAR O FATOR DE RISCO “OS CRI PODERÃO SER OBJETO DE RESGATE ANTECIPADO, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO”, NA PÁGINA 127 DESTES PROSPECTO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. É ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA INDICADA NO AVISO AO MERCADO DIVULGADO EM 16 DE MAIO DE 2022 PELA EMISSORA E PELOS COORDENADORES, NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3, PARA SUBSCRIÇÃO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, QUE INICIARÁ APÓS (I) A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PERANTE A CVM; (II) A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO; E (III) A DISPONIBILIZAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO AO PÚBLICO INVESTIDOR.

DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI Nº 05, DE 6 DE MAIO DE 2021 DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (A) CATEGORIA: RESIDENCIAL, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” DO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM “A”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS, (B) CONCENTRAÇÃO: CONCENTRADO, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELA DEVEDORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM “B”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS, (C) TIPO DE SEGMENTO: APARTAMENTOS OU CASAS, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” DO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM “A”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS, E (D) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DAS DEBÊNTURES, OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM “C”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	1
DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA.....	19
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	21
SUMÁRIO DA OFERTA	23
IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA, DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA, DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA.....	43
EXEMPLARES DESTE PROSPECTO.....	47
INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA	49
Estrutura da Securitização	49
Créditos Imobiliários.....	49
Autorizações Societárias	50
Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado.....	67
Despesas da Oferta e da Emissão	74
Pagamentos	77
Informações Adicionais.....	77
DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA.....	79
PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA	81
Plano de Distribuição	81
Oferta Não Institucional	84
Oferta Institucional	86
Opção de Lote Adicional	88
Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	88
Pessoas Vinculadas	89
Regime de Distribuição dos CRI	90
Prazo Máximo de Colocação.....	91
Modificação da Oferta	91
Suspensão da Oferta.....	92
Cancelamento ou Revogação da Oferta	92
Declaração de Inadequação de Investimento.....	92
Cronograma Estimado das Etapas da Oferta	93
Contratação de Participantes Especiais	93
Instituições contratadas pela Emissora	93
Obrigações do Agente Fiduciário	94
PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE E AUDITORES INDEPENDENTES E AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.	97
Agente Fiduciário.....	97
Banco Liquidante e Escriturador.....	97
B3.....	98
Instituição Custodiante da CCI	98
Auditores Independentes	98
Agência de Classificação de Risco	98
Formador de Mercado.....	99
SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA.....	101
Termo de Securitização	101
Escritura de Emissão de CCI	101
Contrato de Distribuição.....	102
Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante.....	109
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	111
CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	115
Tipo de Contrato	115
Valor dos Créditos Imobiliários.....	115
Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários.....	115

Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização	115
Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários	116
Remuneração dos Créditos Imobiliários	117
Prazo e Data de Vencimento das Debêntures	118
Fluxo de pagamentos das Debêntures.....	118
Natureza dos créditos cedidos e disposições contratuais relevantes.....	119
Vencimento Antecipado das Debêntures	120
Tipos de garantias.....	120
Devedora	120
Procedimentos de cobrança e pagamento pelo Agente Fiduciário e de outros prestadores de serviço em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação	120
Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos	120
Procedimentos para recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários e segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários.....	120
Principais características da Devedora	121
Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento.....	121
Nível de concentração dos Créditos Imobiliários.....	121
Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários	122
Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos.....	122
Procedimento de Cobrança	122
FATORES DE RISCO.....	123
1. Riscos da Operação.....	123
2. Riscos dos CRI e da Oferta	125
3. Riscos dos Créditos Imobiliários	129
4. Riscos Relacionados à Devedora.....	131
5. Riscos do Regime Fiduciário.....	133
6. Riscos Relacionados à Emissora.....	133
7. Riscos relacionados aos setores da economia	134
8. Riscos relacionados à regulação	136
9. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos.....	137
SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL.....	141
Visão geral do setor de securitização imobiliária.....	141
O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI.....	141
Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização	141
Companhias Securitizadoras.....	142
Certificados de Recebíveis Imobiliários	142
Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários.....	142
Regime Fiduciário	143
Medida Provisória Nº 2.158-35/01.....	143
TRIBUTAÇÃO DOS CRI	145
Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil.....	145
Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior.....	146
Imposto sobre Operações Financeiras (IOF).....	146
SUMÁRIO DA EMISSORA.....	147
Breve Histórico da Emissora	147
Principais concorrentes	147
Patrimônio Líquido da Securitizadora.....	147
Negócios com Partes Relacionadas	147
Pendências Judiciais e Trabalhistas	148
Porcentagem de CRI emitidos com patrimônio separado e porcentagem de CRI emitidos com coobrigação.....	148
Número total de Ofertas Públicas de emissão da Emissora	148
Todas as ofertas públicas foram realizadas com patrimônio separado sem coobrigação da Emissora.Relacionamento com fornecedores e clientes	148
Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Emissora	148
Negócios, Processos produtivos, Produtos, Mercados de Atuação e Serviços Oferecidos.....	148
A Emissora possui, na presente data, 100% da sua receita líquida oriunda da securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio.Contratos Relevantes Celebrados pela Emissora	149
Administração da Emissora.....	149
Diretoria.....	150
Cinco Principais Fatores de Risco relativos à Emissora	151

Manutenção de Registro de Companhia Aberta.....	151
Crescimento da Emissora e de seu Capital	151
A Importância de uma Equipe Qualificada	152
Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis	152
Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora	152
Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.....	152
Risco da não realização da carteira de ativos	152
A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora	153
Outros Riscos Relacionados à Emissora	153
INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA.....	155
Coordenador Líder.....	155
Itaú BBA	156
Banco Santander.....	158
INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA	167
Histórico.....	167
Principais eventos societários.....	168
Organograma Societário	169
Objeto Social.....	169
Capital Social.....	169
Administração.....	169
Principais Concorrentes.....	170
Mercado de Atuação	170
Modelo de Negócios	171
Vendas	174
Destaques Financeiros	176
Informações financeiras selecionadas da Devedora.....	181
EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado	181
Dívida Líquida e Índice de Alavancagem.....	182
Governança e Gestão.....	183
CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA	185
Capitalização da Devedora	185
Índices Financeiros	185
RELACIONAMENTOS	189
Entre o Coordenador Líder e a Emissora	189
Entre o Coordenador Líder e a Devedora	189
Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário.....	189
Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante da CCI.....	190
Entre o Itaú BBA e a Emissora.....	190
Entre o Itaú BBA e a Devedora	190
Entre o Itaú BBA e o Agente Fiduciário.....	191
Entre o Itaú BBA e a Instituição Custodiante da CCI	191
Entre o Banco Santander e a Emissora	192
Entre o Banco Santander e a Devedora	192
Entre o Banco Santander e o Agente Fiduciário	192
Entre o Banco Santander e a Instituição Custodiante da CCI.....	193
Entre a Emissora e a Devedora	193
Entre a Emissora e o Agente Fiduciário	193
Entre a Emissora e a Instituição Custodiante da CCI.....	194
Entre a Emissora e o Banco Liquidante / Escriturador.....	194
Entre a Devedora e o Agente Fiduciário	194
Entre a Devedora e a Instituição Custodiante da CCI	194
Entre a Devedora e o Banco Liquidante / Escriturador.....	194
Entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante da CCI.....	194
Entre o Agente Fiduciário e o Banco Liquidante / Escriturador	194
Entre a Instituição Custodiante da CCI e o Banco Liquidante / Escriturador	194

ANEXOS

ANEXO I – ATA DA REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA, ARQUIVADA NA JUCESP.....	195
ANEXO II – ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA	201
ANEXO III – ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA	215
ANEXO IV – ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES.....	227
ANEXO V – TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	321
ANEXO VI – ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI.....	497
ANEXO VII – DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	531
ANEXO VIII – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400.....	541
ANEXO IX – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 17	551
ANEXO X – RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	555
ANEXO XI – HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO CVM 17	563
ANEXO XII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020.....	631
ANEXO XIII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2021.....	975
ANEXO XIV – - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR DA DEVEDORA REFERENTES AOS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E 2021.....	1319
ANEXO XV – IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO, FORMA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS EMPREENDIMENTOS ALVO E CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DA UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI DESTA EMISSÃO.....	1479
ANEXO XVI – PARECER DA CONSULTORIA ESG.....	1485

DEFINIÇÕES

Neste Prospecto Preliminar, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Todas as definições estabelecidas neste Prospecto Preliminar que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

“Agência de Classificação de Risco”	A STANDARD & POOR’S RATINGS DO BRASIL LTDA., agência classificadora de risco especializada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.295.585/0001-40, ou sua substituta, contratada pela Devedora, nos termos deste Prospecto, e responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, fazendo jus à remuneração prevista no Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10, da Resolução CVM 60.
“Agente Fiduciário”	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (https://www.oliveiratrust.com.br/), cujos deveres e remunerações estão previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, no Termo de Securitização e neste Prospecto. O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio dos(as) Srs(as). Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira, no endereço São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, CEP 04534-004, no telefone (21) 3514-0000, e no correio eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo XI, constante na página 563 deste Prospecto.
“Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI”	A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a qual será realizada, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, no Termo de Securitização e no presente Prospecto, 3 (três) parcelas, sendo (i) a primeira em 17 de junho de 2030, correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros, três mil trezentos e trinta e três décimos de milésimo por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI; (ii) a segunda em 16 de junho de 2031, correspondente a 50,0000% (cinquenta inteiros por cento), e (iii) a terceira na Data de Vencimento, correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado.
“ANBIMA”	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de

	Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Anúncio de Encerramento”	O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM, da B3, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“Anúncio de Início”	O anúncio de início da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM, da B3, informando os termos, condições e início da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“Aplicações Financeiras Permitidas”	As aplicações financeiras em que poderão ser investidos os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas emitidos pelo Banco Liquidante; ou (iii) títulos públicos federais.
“Assembleia Geral”	A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula 15 do Termo de Securitização e da seção “Informações relativas aos CRI e à Oferta – Assembleia Geral de Titulares de CRI”, na página 70 deste Prospecto Preliminar.
“Atualização Monetária dos CRI”	A atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI, correspondente à variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, até a data do efetivo pagamento, na forma prevista no Termo de Securitização e na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Atualização Monetária dos CRI” na página 53 deste Prospecto.
“Auditor dos Indicadores”	A Koan Finanças Sustentáveis Ltda. (nome fantasia: SITAWI Finanças do Bem), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.212.050/0001-07, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria, 301, Botafogo, a ser contratada pela Emissora, ou seu substituto desde que seja auditor independente globalmente reconhecido como capacitado para avaliação de matérias relativas a <i>Environmental Sustainability and Governance</i> – ESG).
Auditores Independentes da Devedora	A ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S., sociedade com filial na Cidade de Minas Gerais, Estado de Belo Horizonte, na Rua Antônio de Albuquerque, 156, 10º andar, Bairro Savassi, Brasil, CEP 30112-010, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0014-40, responsável por (i) auditar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019; e (ii) revisar as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

	da Devedora, referentes aos períodos de três meses findos em 31 de março de 2022 e 2021.
Manifestação dos Auditores Independentes da Devedora	As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos períodos de três meses findos em 31 de março de 2022 e 2021, anexas ao presente Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas e as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, foram elaboradas pela Devedora de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Devedora, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).
Inexistência de Manifestação dos Auditores Independentes da Emissora	Os números e informações presentes neste Prospecto Preliminar referentes à Emissora e/ou no Formulário de Referência da Emissora não foram e não serão objeto de revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora e, portanto, não foram e não serão obtidas manifestações dos referidos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto Preliminar e/ou no Formulário de Referência da Emissora, relativamente às demonstrações financeiras e Informações Trimestrais – ITR da Emissora, incorporados por referência a este Prospecto Preliminar, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.
“Auditor Independente do Patrimônio Separado”	A MOORE MSLL LIMA LUCCHESI AUDITORES E CONTADORES, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Vereador José Diniz, nº 3707 – 4º andar, conjunto 42, CEP 04603-905, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.159.736/0001-32, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, nos termos previstos no Termo de Securitização.
“Aviso ao Mercado”	O aviso ao mercado divulgado em 16 de maio de 2022, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
“B3”	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.

“BACEN”	O Banco Central do Brasil.
“Banco Liquidante”	O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, que será a instituição prestadora de serviços de banco liquidante dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração descrita no item (i) da Cláusula 16.1 do Termo de Securitização.
“Banco Santander”	O BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, Bloco A, 24º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 90.400.888/0001-42.
“Banco XP”	O BANCO XP S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.264.668/0001-03.
“Boletim de Subscrição das Debêntures”	O boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do <u>Anexo IV</u> da Escritura de Emissão de Debêntures, que será assinado pela Emissora, e por meio do qual a Emissora adquirirá a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures.
“Brasil” ou “País”	A República Federativa do Brasil.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, em série única, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa dos Créditos Imobiliários advindos das Debêntures.
“CETIP21”	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“Classificação de Risco”	A classificação de risco dos CRI, a ser atribuída e atualizada trimestralmente, durante todo o prazo de vigência dos CRI, pela Agência de Classificação de Risco.
“CMN”	O Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ/ME”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código ANBIMA”	O <i>“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”</i> , em vigor desde 6 de maio de 2021.
“Código Civil”	A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

“Código Penal”	O Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado.
“COFINS”	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Comissionamento”	A comissão a ser paga aos Coordenadores, ao Itaú Unibanco e/ou ao Banco XP, conforme o caso, conforme descrita na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 78 deste Prospecto.
“Consultoria Especializada”	A Koan Finanças Sustentáveis Ltda. (nome fantasia: SITAWI Finanças do Bem), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.212.050/0001-07, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria, 301, Botafogo, a ser contratada pela Emissora, ou seu substituto desde que seja auditor independente globalmente reconhecido como capacitado para avaliação de matérias relativas a <i>Environmental Sustainability and Governance</i> – ESG.
“Conta do Patrimônio Separado”	A conta corrente de titularidade da Emissora, referente ao Patrimônio Separado, de n.º nº 56919-0, mantida na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341).
“Contrato de Distribuição”	O “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.</i> ” celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, em 12 de maio de 2022.
“Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante”	O Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Certificados de Recebíveis Imobiliários, o qual será celebrado entre a Emissora e o Escriturador, por meio do qual o Escriturador será contratado para o exercício das funções de escrituração dos CRI e indicação do Banco Liquidante.
“Contrato de Formador de Mercado”	A “ <i>Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado</i> ” celebrada em 10 de maio de 2022 entre a Devedora e o Formador de Mercado.
“Controlada”	Qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora.
“Controladas Relevantes”	As Controladas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou revisadas da Devedora, conforme o caso, relativas ao período imediatamente anterior
“Controle” (bem como os correlatos Controlador ou Controlada)	A definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
“Controlador”	Qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora.

“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”	A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder da Oferta.
“Coordenadores”	A XP Investimentos, o Itaú BBA e o Banco Santander, quando em conjunto.
“Créditos do Patrimônio Separado dos CRI”	Quando referidos em conjunto: (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado.
“Créditos Imobiliários”	Os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, caracterizados como “créditos imobiliários” em função de sua destinação, que serão atualizados monetariamente pela Atualização Monetária e acrescidos da Remuneração das Debêntures incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, a partir da primeira data de integralização das Debêntures ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.
“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 2ª (segunda) emissão da Emissora, em série única, lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados integralmente pela CCI.
“CRI em Circulação”	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora e/ou da Devedora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Gerais.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
“Data de Aniversário”	Todo todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil.

“Data de Emissão das Debêntures”	A data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de junho de 2022.
“Data de Emissão da CCI”	A data de emissão da CCI, qual seja, 15 de junho de 2022.
“Data de Emissão dos CRI”	A data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de junho de 2022.
“Data de Integralização”	Cada data de subscrição e integralização dos CRI.
“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”	Cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”	As datas em que serão realizados os pagamentos da Remuneração dos CRI, especificadas no Anexo III ao Termo de Securitização e conforme tabela descrita na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”, na página 56 deste Prospecto.
“Data de Vencimento dos CRI”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 15 de junho de 2032.
“Data de Vencimento das Debêntures”	A data de vencimento das Debêntures, qual seja, 14 de junho de 2032.
“Debêntures”	As debêntures emitidas no âmbito da emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada da 9ª (nona) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), com volume e quantidade a serem definidos após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e seus respectivos aditamentos.
“Debenturista”	A Emissora, durante todo o prazo de vigência dos CRI, até a integral liquidação dos valores devidos aos Titulares dos CRI, na qualidade de titular das Debêntures e dos créditos representados pelas Debêntures.
“Decreto 6.306”	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor.
“Decreto 8.420”	O Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme em vigor.
“Decreto 8.426”	O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor.
“Despesas”	Todas as despesas a serem direta ou indiretamente arcadas pela Devedora, incorridas ou a incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, previstas na Cláusula 16 do Termo de Securitização.
“Devedora” ou “Companhia”	A DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 21350, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, n.º 177, Bairro Santa Efigênia, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos registrados na JUCEMG sob o NIRE 31.300.025.837.

“Dia Útil”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Deliberação CVM nº 818”	A Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
“Documentos Comprobatórios”	Os documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos Alvo (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo).
“Documentos da Operação”	Quando referidos em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) o Boletim de Subscrição das Debêntures, (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) o Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição, (vi) os Prospectos, (vii) os demais documentos relativos à Emissão e Oferta dos CRI; e (viii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos nos itens (i) a (vii) acima.
“Emissão”	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 2ª (segunda) emissão, em série única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora e foi aprovada de forma genérica pela RD Emissora, no valor total de, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, sendo certo que o valor inicial poderá ser aumentado em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, equivalente a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) em razão do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional.
“Emissora” ou “Securitizadora”	A TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 22276, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, cj 12, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00.
“Empreendimentos Alvo”	Os Empreendimentos descritos na Tabela 1 do Anexo XIII, constante na página 975 deste Prospecto.
“Encargos Moratórios”	Os encargos moratórios incidentes sobre todos e quaisquer valores em atraso referentes aos CRI, sendo que na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de: (i) atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os débitos em atraso vencidos e não pagos, devidamente acrescidos da respectiva Remuneração dos CRI e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos aos encargos moratórios das Debêntures, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora; e/ou (ii) não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares de CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, hipótese em que incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e (ii) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações, acrescido da Atualização Monetária e Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação

	judicial ou extrajudicial, a serem pagos pela Emissora, ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada. Todos os encargos serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser, na seguinte ordem: (i) destinados ao pagamento dos Encargos; e (ii) rateados entre os Titulares de CRI, observada sua respectiva participação no valor total da Emissão, e deverão, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de amortização devida a cada Titular de CRI.
“Escritura de Emissão de Debêntures”	O <i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em Série Única, da 9ª (Nona) Emissão da Direcional Engenharia S.A.”</i> , celebrado em 12 de maio de 2022 entre a Devedora e a Emissora, o qual será inscrito na JUCEMG, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações, a ser posteriormente aditado a fim de refletir o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural”</i> , celebrado em 12 de maio de 2022 entre a Emissora, na qualidade de emitente da CCI, e a Instituição Custodiante da CCI, na qualidade de instituição custodiante, a ser posteriormente aditado a fim de refletir o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
“Escriturador”	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, que será a instituição prestadora de serviços de escrituração dos CRI e das Debêntures, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, respectivamente, fazendo jus às remunerações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, respectivamente.
“Formador de Mercado”	A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, que será o formador de mercado, que tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários. O Formador de Mercado foi contratado pela Devedora, nos termos do Contrato de Formador de Mercado, fazendo jus às remunerações descritas no referido contrato.
“Formulário de Referência da Emissora”	O formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 ou da Resolução CVM 80, conforme aplicável à época, e disponível para acesso no <i>website</i> da CVM.

“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas que será constituído na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, conforme previsto no Termo de Securitização.
“Grupo Econômico”	Com relação a uma determinada sociedade, quaisquer controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), qualquer controlador (ou grupo de controle) ou, ainda, sociedades sob controle comum.
“ICMA”	A <i>International Capital Market Association</i> .
“IGP-M”	O Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Indicadores”	Os indicadores a serem observados pela Devedora, de acordo com as regras emitidas pela ICMA.
“Instituição Custodiante da CCI”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, contratada para realizar a custódia da CCI e da Escritura de Emissão de CCI.
“Instrução CVM 400”	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução RFB 1.585”	A Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“Instituições Participantes da Oferta”	Os Coordenadores em conjunto com os Participantes Especiais.
“Investidores”	Quando referidos em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
“Investidores Institucionais”	Os investidores que sejam fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva e/ou apresentem ordem de investimento em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou que sejam Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados.
“Investidores Não Institucionais”	Os investidores, pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva em valor individual ou agregado igual ou inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta (conforme definido no Contrato de Distribuição), nos termos e prazos que venham a ser descritos e detalhados nos Documentos da Oferta.
“Investidores Profissionais”	Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.

“Investidores Qualificados”	Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
“IOF”	O Imposto sobre Operações Financeiras.
“IOF/Câmbio”	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“IOF/Títulos”	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“IRRF”	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“IRPJ”	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ISS”	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“Itaú BBA”	O BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30.
“Itaú Unibanco”	O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04.
“JUCESP”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“JUCEMG”	A Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.
“Leis Anticorrupção”	Qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei nº 12.846/13), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, conforme aplicável, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act</i> (FCPA), e o <i>UK Bribery Act</i> .
“Lei das Sociedades por Ações”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“Lei 6.385/76”	A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“Lei 8.429/92”	A Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada;
“Lei 9.249/95”	A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor.
“Lei 9.514/97”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.

“Lei 9.613/98”	A Lei nº 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor
“Lei 10.931/04”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
“Lei 11.033/04”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
“Lei 12.846/13”	A Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor.
“MDA”	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“Montante Mínimo”	A quantidade mínima de 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização.
“MPv nº 1.103”	A Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme e enquanto em vigor.
“Oferta”	A presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis.
“Oferta Institucional”	A Oferta de CRI destinada aos Investidores Institucionais.
“Oferta Não Institucional”	A Oferta de CRI destinada aos Investidores Não Institucionais.
“Opção de Lote Adicional”	A opção da Emissora, após consulta e concordância prévia da Devedora e dos Coordenadores, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, equivalente a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, caso, após a definição da taxa final de Remuneração dos CRI, haja intenções de investimento ou Pedido de Reserva, conforme o caso, aderentes à taxa final de Remuneração dos CRI. Será aplicado aos CRI Adicionais eventualmente emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, sendo certo que passarão a integrar o conceito de “CRI”, nos termos do Termo de Securitização. A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação. Observado o Direcionamento da Oferta, os CRI Adicionais poderão ser alocados aos Investidores Institucionais e/ou aos Investidores Não Institucionais, conforme demanda apurada pelos Coordenadores no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
“Participantes Especiais”	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, na qualidade de participante especial, sendo que poderão ser celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição, entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições.

“Patrimônio Separado”	O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão.
“Pedido de Reserva”	O documento por meio do qual qualquer Investidor interessado em investir nos CRI poderá realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, inexistindo valores mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Neste sentido, será admitido o recebimento de reservas, a partir da data indicada no Aviso ao Mercado e neste Prospecto.
“Período de Capitalização dos CRI”	O intervalo de tempo que (i) se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração dos CRI correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização dos CRI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.
“Período de Reserva”	O período compreendido entre os dias 23 de maio de 2022 e 09 de junho de 2022*, no qual os Investidores interessados celebrarão Pedido de Reserva para a subscrição dos CRI. <i>*As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.</i>
“Pessoas Vinculadas”	Os Investidores que sejam: (i) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora ou à Devedora; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, a Emissora ou a Devedora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), pela Emissora, pela Devedora ou por pessoas a elas vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “i” a “iv” acima; e (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não

	vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35, conforme aplicável.
“Plano de Distribuição”	O plano de distribuição dos CRI no âmbito da Oferta, conforme previsto no Contrato de Distribuição e na seção <i>“Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta”</i> , na página 81 deste Prospecto.
“Prazo Máximo de Colocação”	O prazo máximo para colocação dos CRI de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
“Preço de Integralização”	O preço de integralização dos CRI que será o correspondente: (a) na primeira Data de Integralização dos CRI, ao seu Valor Nominal Unitário; e (b) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI em cada Data de Integralização, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado: (1) alteração na taxa SELIC; (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (3) alteração no IPCA e/ou Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.
“Procedimento de Bookbuilding”	O procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores dos CRI, a ser organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para definição: (a) da quantidade e do volume finais dos CRI a serem emitidos e, consequentemente, da quantidade e do volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional; e (b) da taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, da taxa final de remuneração das Debêntures, observada a Taxa Teto. Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidirão a fixação da Remuneração dos CRI serão os seguintes: (i) foi estabelecida Taxa Teto para Remuneração dos CRI neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado; (ii) no âmbito da Oferta, os Investidores indicarão nos Pedidos de Reserva um percentual mínimo de Remuneração dos CRI, observada a Taxa Teto estabelecida para Remuneração dos CRI; (iii) serão atendidas as intenções de investimento que indicarem a menor taxa para a Remuneração dos CRI, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final da Remuneração dos CRI, que é será a taxa fixada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .

“Prospectos”	Este Prospecto e o Prospecto Definitivo, em conjunto.
“Prospecto Definitivo”	O prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado após o registro da Oferta perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 400, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
“Prospecto Preliminar” ou “Prospecto”	O presente prospecto preliminar da Oferta, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
“RCA Devedora”	A reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 12 de maio de 2022, por meio do qual se aprovou, dentre outros, a emissão das Debêntures, incluindo seus termos e condições, nos termos do artigo 59, <i>caput</i> , da Lei das Sociedades por Ações, bem como a celebração dos Documentos da Operação.
“RD Emissora”	A reunião da diretoria da Emissora realizada em 1º de novembro de 2018, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9, e publicada no Diário Comércio Indústria e Serviços e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, a qual aprovou, de forma genérica, a realização da Emissão, sendo autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sendo certo que, até a presente data, a Emissora já emitiu certificados de recebíveis imobiliários (inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão) no valor de R\$35.136.132.635,33 (trinta e cinco bilhões, cento e trinta e seis milhões, centos e trinta e dois mil e seiscentos e trinta e cinco reais e trinta e três centavos), não tendo, portanto, atingido o limite estabelecido. A Emissão dos presentes CRI não depende de qualquer aprovação específica da Emissora, nos termos do artigo 21, parágrafo 4º, do estatuto social da Emissora e conforme entendimento do Colegiado da CVM constante do Ofício nº 106/2021/CVM/SRE/GER-1, de 26 de fevereiro de 2021..
“Regime Fiduciário”	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 24 e seguintes da MPv nº 1.103, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
“Remuneração dos CRI”	A remuneração incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, composta por juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , e, em qualquer caso, sendo limitado à Taxa Teto, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e neste Prospecto. Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Remuneração dos CRI” na página 55 deste Prospecto.

“Remuneração das Debêntures”	A remuneração incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, composta por juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , e, em qualquer caso, sendo limitado à Taxa Teto, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada conforme fórmula descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Resolução CVM 17”	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme atualmente em vigor.
“Resolução CVM 27”	A Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme atualmente em vigor.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme atualmente em vigor.
“Resolução CVM 35”	A Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme atualmente em vigor.
“Resolução CVM 44”	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme atualmente em vigor.
“Resolução CVM 60”	Significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e em vigor a partir de 2 de maio de 2022. A Resolução CVM 60 revogou a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004.
“Resolução CVM 80”	A Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada e em vigor a partir de 2 de maio de 2022. A Resolução CVM 80 revogou a Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009.
“Taxa Teto”	A maior taxa entre: (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano.
“Termo de Securitização” ou “Termo”	O “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado em 12 de maio de 2022 entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, a ser posteriormente aditado a fim de refletir o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
“Titulares dos CRI”	Os titulares dos CRI.

“Valor da Integralização das Debêntures”	O valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, após o desconto do montante necessário para a composição do Fundo de Despesas e eventualmente utilizado para pagamento das despesas <i>flat</i> .
“Valor Base do Fundo de Despesas ”	O valor de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais), que será utilizado para o pagamento das Despesas, presentes e futuras, ordinárias e extraordinárias, e corresponderá ao valor inicial do Fundo de Despesas, o qual deverá ser recomposto pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para o Fundo de Despesas.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais), na Data da Emissão dos CRI.
“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”	O Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, com a incorporação automática do produto da Atualização Monetária dos CRI.
“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures”	O valor nominal unitário atualizado das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Valor Total da Emissão”	O valor total da Emissão que será de, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor nominal da totalidade dos CRI inicialmente ofertados de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) poderá ser aumentado em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, equivalente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), caso haja o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, passando a ser de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto ou no Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo III e Anexo III-A, ambos da Instrução CVM 400, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website, clicar em “Informações sobre Companhias”, buscar “True Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em “True Securitizadora S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar “FRE – Formulário de Referência”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download do Formulário de Referência; OU acessar www.truesecuritizadora.com.br/acionistas/, nesta página “Informações Financeiras”, localizar a barra de pesquisa e buscar por “Formulário de Referência”. Clicar sobre o link do Formulário de Referência com a data mais recente.

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website, clicar em “Informações sobre Companhias”, buscar “True Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em “True Securitizadora S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar “Formulário Cadastral”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download).

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 podem ser encontradas no seguinte website: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website clicar em “Informações sobre Companhias”, buscar “True Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em “True Securitizadora S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar “ITR – Informações Trimestrais”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo documento com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Preliminar inclui estimativas e projeções, inclusive na seção "Fatores de Risco", nas páginas 123 a 139 deste Prospecto Preliminar.

As presentes estimativas e declarações estão baseadas, em grande parte, nas expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios da Emissora e/ou da Devedora, sua condição financeira, seus resultados operacionais ou projeções. Embora as estimativas e declarações acerca do futuro encontrem-se baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, e são feitas com base em informações atualmente disponíveis.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

- (i) conjuntura econômica e mercado imobiliário global e nacional;
- (ii) dificuldades técnicas nas suas atividades;
- (iii) alterações nos negócios da Emissora e/ou da Devedora;
- (iv) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior e outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco" nas páginas 123 a 139 deste Prospecto Preliminar;
- (v) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- (vi) alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;
- (vii) capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Devedora e cumprimento de suas obrigações financeiras;
- (viii) capacidade da Devedora de contratar novos financiamentos e executar suas estratégias de expansão; e/ou
- (ix) outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco" nas páginas 123 a 139 deste Prospecto Preliminar.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto Preliminar.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Preliminar podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora e da Devedora podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima.

Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento nos CRI.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e os CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização e, em especial, a seção “Fatores de Risco” nas páginas 123 a 139 deste Prospecto Preliminar. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos Créditos Imobiliários, vide a seção “Informações Relativas ao CRI e à Oferta” na página 49 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Emissora ou Securitizadora	True Securitizadora S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenadores	A XP Investimentos, o Itaú BBA e o Banco Santander.
Participantes Especiais	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários poderão ser convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta, na qualidade de participante especial, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição, entre o Coordenador Líder e referidas instituições.
Agente Fiduciário	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (https://www.oliveiratrust.com.br/), cujos deveres e remunerações estão previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, no Termo de Securitização e neste Prospecto. O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio dos(as) Srs(as). Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira, no endereço São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, CEP 04534-004, no telefone (21) 3514-0000, e no correio eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo XI, constante na página 563 deste Prospecto.
Escriturador	A instituição prestadora de serviços de escrituração dos CRI é a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64.
Banco Liquidante	A instituição prestadora de serviços de banco liquidante dos CRI é o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04.

Número da Emissão	A presente Emissão corresponde à 2ª emissão de CRI da Emissora.
Número de Séries	A Emissão será realizada em série única.
Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI	A cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRI, o dia 15 de junho de 2022.
Valor Total da Emissão	Inicialmente, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor nominal da totalidade dos CRI inicialmente ofertados de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) poderá ser aumentado mediante exercício da Opção de Lote Adicional, passando a ser de até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).
Quantidade de CRI	Serão emitidos, inicialmente, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI. A quantidade de CRI inicialmente ofertada de CRI poderá ser aumentada em função do exercício da Opção de Lote Adicional. Será aplicado aos CRI emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, caso, após a definição da taxa final de Remuneração dos CRI, haja intenções de investimento ou Pedido de Reserva, conforme o caso, aderentes à taxa final de Remuneração dos CRI. Será aplicado aos CRI Adicionais eventualmente emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, sendo certo que passarão a integrar o conceito de “CRI”, nos termos do Termo de Securitização. A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação. Observado o Direcionamento da Oferta, os CRI Adicionais poderão ser alocados aos Investidores Institucionais e/ou aos Investidores Não Institucionais, conforme demanda apurada pelos Coordenadores no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>.
Distribuição Parcial	Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.
Valor Nominal Unitário	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI.
Forma e Comprovação de Titularidade	Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI não estiverem custodiados eletronicamente na B3.
Preço de Integralização	O preço de integralização dos CRI será o correspondente: (a) na primeira Data de Integralização dos CRI, ao seu Valor Nominal Unitário; e (b) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenadores, se for o caso, no ato de

	subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI em cada Data de Integralização, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado: (1) alteração na taxa SELIC; (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (3) alteração no IPCA e/ou Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.
Subscrição e Integralização dos CRI	Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos previstos no Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Devedora conforme o disposto no Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI em cada Data de Integralização, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado: (1) alteração na taxa SELIC; (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (3) alteração no IPCA e/ou Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.
Locais de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.
Lotes Máximos ou Mínimos	Não haverá fixação de lotes máximos ou mínimos.
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.
Regime Fiduciário	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do na forma do artigo 24 e seguintes da MPv nº 1.103, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
Prazo e Data de Vencimento dos CRI	Os CRI terão prazo de vencimento 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de junho de 2032, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização.

Duration dos CRI	Aproximadamente 6,90 anos, conforme cálculo realizado em 13 de maio de 2022.
Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetária e mensalmente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso. A Atualização Monetária será calculada de acordo com fórmula prevista no Termo de Securitização e na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Atualização Monetária dos CRI” na página 53 deste Prospecto.
Remuneração dos CRI	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , e, em qualquer caso, sendo limitado à Taxa Teto, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Remuneração dos CRI” na página 55 deste Prospecto.
Data de Pagamento da Remuneração dos CRI	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga semestralmente, a partir da Data de Emissão, sem carência, nos meses de junho e dezembro de cada ano, conforme datas de vencimento especificadas no Anexo III do Termo de Securitização e conforme tabela descrita na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”, na página 56 deste Prospecto, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2022 e o último, na Data de Vencimento dos CRI.
Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização e no presente Prospecto, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado, em 3 (três) parcelas, sendo (i) a primeira em 17 de junho de 2030, correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros, três mil trezentos e trinta e três décimos de milésimo por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI; (ii) a segunda em 16 de junho de 2031, correspondente a 50,0000% (cinquenta inteiros por cento), e (iii) a terceira na Data de Vencimento, correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado.
Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures	A Emissora realizará o resgate antecipado da totalidade dos CRI, na hipótese de ocorrência do resgate antecipado facultativo das Debêntures e desde que receba os recursos pela Devedora. De acordo com o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate

	antecipado facultativo das Debêntures poderá ocorrer, exclusivamente, caso (i) os tributos de responsabilidade da Devedora mencionados na Escritura de Emissão de Debêntures sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo e opte por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos do que a totalidade, das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Para mais informações acerca do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures” na página 60 deste Prospecto.
Resgate Antecipado dos CRI Decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures	Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes do Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI, na ocorrência de qualquer das hipóteses de resgate antecipado obrigatório das Debêntures, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, quais sejam: (i) vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) não acordo sobre a taxa substitutiva do IPCA como índice de atualização monetária das Debêntures e dos CRI, ou (iii) descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI; e/ou (iv) requerimento da Debenturista após a realização de operação de cisão, pela Devedora, que não tenha sido objeto de prévia aprovação pela Debenturista, nos termos do artigo 231, §1º da Lei das Sociedades por Ações. Para mais informações acerca do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures” na página 60 deste Prospecto.
Valor Nominal de Resgate Antecipado das Debêntures	Por ocasião do Resgate Antecipado das Debêntures, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de resgate antecipado dos CRI, sendo este equivalente ao valor indicado na seção “Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures” na página 60 deste Prospecto.
Oferta de Resgate Antecipado dos CRI decorrente da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures	A Devedora poderá, nos termos da Cláusula 7.24 da Escritura de Emissão de Debêntures, a qualquer tempo, a partir da data de emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado das Debêntures (“Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures”), mediante o envio de um comunicado de oferta de resgate antecipado direcionada à totalidade e não menos que a totalidade das Debêntures, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures. Neste caso, a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, deverá comunicar os Titulares de CRI, às expensas da Devedora, por meio do Edital de Oferta de Resgate Antecipado a ser publicado uma única vez no jornal “Valor Econômico” em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do comunicado da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre a realização da oferta de

	resgate antecipado dos CRI (“Oferta de Resgate Antecipado”), descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, que deverão ser idênticos aos termos e condições propostos pela Devedora para a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Para mais informações acerca da Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado veja a seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI decorrente da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures” na página 58 deste Prospecto.
Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI	Ocorrendo qualquer dos eventos previstos na Cláusula 7.31.1 da Escritura de Emissão de Debêntures (“Eventos de Inadimplemento”), as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial. Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, vide informações descritas nas seções “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Vencimento Antecipado das Debêntures” na página 60 deste Prospecto.
Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI	Na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 7.31.2 da Escritura de Emissão de Debêntures (“Eventos de Inadimplemento Não Automático” e, quando em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automático, “Eventos de Inadimplemento”) não sanados dentro dos prazos de cura previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Geral de Titulares de CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização. Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, vide informações descritas nas seções “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Vencimento Antecipado das Debêntures” na página 60 deste Prospecto.
Plano de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, os quais levarão em consideração, exclusivamente com relação à Oferta Institucional, as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, da Devedora e da Emissora, os quais assegurarão (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares (a) deste Prospecto Preliminar, o qual incorporará por referência o Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, conforme aplicável à época, a ser disponibilizado ao mercado, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, e (b) do Prospecto Definitivo, o qual incorporará por referência o Formulário de Referência da Emissora, a ser disponibilizado ao mercado quando da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos

	Coordenadores, observado que (1) a Oferta não contará com esforços de colocação no exterior; (2) as regras de rateio proporcional na alocação dos CRI em caso de excesso de demanda são estabelecidas nos Prospectos e no Contrato de Distribuição; e (3) no âmbito da Oferta Não Institucional, em hipótese alguma serão consideradas, na alocação dos CRI para os Investidores Não Institucionais, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, dos Coordenadores, da Devedora e da Emissora. Para mais informações acerca do Plano de Distribuição, veja seção seção “<i>Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta</i>”, na página 81 deste Prospecto.
Direcionamento da Oferta	Os CRI deverão ser direcionados aos Investidores da Oferta da seguinte forma, prioritariamente: (i) 20% (vinte por cento) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, para os Investidores Não Institucionais; e (ii) 80% (oitenta por cento) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, para os Investidores Institucionais, observadas as disposições da Oferta Não Institucional e da Oferta Institucional. Para fins do cálculo da quantidade de CRI a ser alocada aos Investidores Não Institucionais e aos Investidores Institucionais será observado o Direcionamento da Oferta previsto no Contrato de Distribuição, considerando que os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, poderão alterar a quantidade de CRI inicialmente destinada para os Investidores Não Institucionais, conforme Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender total ou parcialmente os Pedidos de Reserva e ordens de investimento, inclusive por meio dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional (com o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional).
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva realizados no âmbito da Oferta Não Institucional, observado o Direcionamento da Oferta, os CRI remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, sejam eles considerados Pessoas Vinculadas ou não, que deverão apresentar: (i) Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, perante uma única Instituição Participante da Oferta; ou (ii) suas ordens de investimento aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, indicando as informações previstas neste Prospecto e no Contrato de Distribuição. Para mais informações sobre a Oferta Institucional, veja a seção “<i>Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Oferta Institucional</i>”, na página 86 deste Prospecto.
Crítérios de Colocação da Oferta Institucional	Caso as ordens de investimento e/ou os Pedidos de Reserva apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de CRI remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada

	por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Emissora e da Devedora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, considerando também relações comerciais, de relacionamento ou estratégia, dos Coordenadores, da Devedora e da Emissora, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa. Para mais informações sobre os critérios de colocação da Oferta Institucional, veja a seção <i>“Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Oferta Institucional”</i>, na página 86 deste Prospecto.
Oferta Não Institucional	O montante inicial de 50.000 (cinquenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) dos CRI (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora) inicialmente ofertadas (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, à colocação pública para Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais interessados em subscrever os CRI poderão preencher os Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, sendo certo que (i) deverá ser observado o valor máximo, individual ou agregado, de até R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), e (ii) será considerado como Investidor Institucional qualquer investidor que formalize Pedido de Reserva em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). Os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, não serão considerados, no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, para definição da taxa final da Remuneração, e ficarão, ainda, sujeitos a um limite máximo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente ao valor mínimo necessário de investimentos financeiros estabelecido para a caracterização de investidor qualificado. Os Pedidos de Reserva efetuados pelos Investidores Não Institucionais são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto neste Prospecto, e de acordo com as condições estabelecidas neste Prospecto. Para mais informações sobre os critérios de colocação da Oferta Não Institucional, veja a seção <i>“Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Oferta Não Institucional”</i>, na página 84 deste Prospecto.
Crítérios de Rateio da Oferta Não Institucional	Caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais válidos e admitidos seja igual ou inferior a 50.000 (cinquenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), o qual será prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e, os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, decidam por não alterar a quantidade das CRI inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional, serão integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais admitidos nos termos acima, e os CRI remanescentes, se existentes, serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

	Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva válidos e admitidos realizados por Investidores Não Institucionais seja superior a 50.000 (cinquenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), o qual será prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, decidam por não alterar a quantidade dos CRI inicialmente destinados à Oferta Não Institucional será realizado o rateio dos CRI proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocadas aos Investidores Não Institucionais, não sendo consideradas frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro. Para mais informações sobre os critérios de colocação da Oferta Não Institucional, veja a seção “<i>Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Oferta Não Institucional</i>”, na página 84 deste Prospecto.
Procedimento de Bookbuilding	Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores dos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, que definirá, junto aos Investidores: (a) o volume final da Emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional; e (b) a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das Debêntures. O resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, o qual deverá ser levado a registro na JUCEMG nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou pela Devedora, ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI. Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidirão a fixação da Remuneração dos CRI serão os seguintes: (i) foi estabelecida Taxa Teto para Remuneração dos CRI neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado; (ii) no âmbito da Oferta, os Investidores indicarão nos Pedidos de Reserva um percentual mínimo de Remuneração dos CRI, observada a Taxa Teto estabelecida para Remuneração dos CRI; (iii) serão atendidas as intenções de investimento que indicarem a menor taxa para a Remuneração dos CRI, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final da Remuneração dos CRI, que será a taxa fixada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>. Para fins de definição da taxa final da Remuneração dos CRI e, por conseguinte, das Debêntures, serão atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento, apresentados por Investidores Institucionais, que indicarem as menores taxas de Remuneração, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa final de Remuneração definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, devendo ser observado o seguinte procedimento: (a) a Remuneração indicada pelos Investidores Institucionais será considerada até que seja

	atingido, no mínimo, o Valor da Oferta Base (sem considerar eventual emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional), sendo os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento alocadas sempre da menor taxa de remuneração para a maior taxa de remuneração, sendo certo que a Remuneração assim definida será estendida para os CRI objeto da Opção de Lote Adicional, se emitidas; e (b) atingido, no mínimo, o Valor da Oferta Base (sem considerar eventual emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional), a Remuneração indicada na última intenção de investimento referente aos CRI, considerada no âmbito da Oferta consistirá na Remuneração a ser aplicável a todos os Investidores, estendendo-se o preço assim definido aos CRI objeto da Opção de Lote Adicional, se emitidos, observado, ainda, o disposto no Contrato de Distribuição. Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI, e o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário. A alocação e efetiva subscrição dos CRI, após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, ocorrerá após o registro da Oferta de acordo com o Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, constante na página 93 deste Prospecto.
Pessoas Vinculadas	Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI Adicionais), não será permitida a colocação de CRI junto a Pessoas Vinculadas, sendo suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, automaticamente cancelados. São consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam: (i) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora e da Devedora que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora ou à Devedora; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, a Emissora ou a Devedora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), pela Emissora, pela Devedora ou por pessoas a elas vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “i” a “iv” acima; e (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35, conforme aplicável. Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa

	final de Remuneração dos CRI, e o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Para mais informações sobre a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, veja as seções “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Pessoas Vinculadas”, na página 89 deste Prospecto, bem como a seção “Fatores de Risco”, em especial o fator de risco “Risco decorrente da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta”, na página 126 deste Prospecto.
Participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding	A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, a um dos Coordenadores e/ou Participantes Especiais. Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento pelo respectivo Coordenador ou Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar em seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e observado o disposto abaixo, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, automaticamente cancelados. A vedação de colocação disposta no artigo 55 da Instrução CVM 400 não se aplica ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de valores mobiliários a ser subscrita estão divulgados nos Prospectos contendo informações sobre a Emissora e a Oferta, conforme previsto no parágrafo único do artigo 55 da Instrução CVM 400. Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI objeto da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores. Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração, e o investimento nas Debêntures por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Debêntures no mercado secundário. Para mais informações sobre a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, veja as seções “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Pessoas Vinculadas”, na página 89 deste Prospecto, bem como a seção “Fatores de Risco”, em especial o fator de risco “Risco decorrente da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta”, na página 126 deste Prospecto.
Regime de Colocação	Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob o regime de garantia firme de colocação para o

	montante de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, conforme proporção constante do Contrato de Distribuição. A Garantia Firme de colocação dos CRI somente será exercida (i) desde que verificado o atendimento de todas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, de forma satisfatória a cada um dos Coordenadores, ou se ocorrer a renúncia ao seu integral cumprimento por todos os Coordenadores, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, e observado o disposto no Contrato de Distribuição; e (ii) caso seja verificada, no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, que a demanda pelos CRI pelos Investidores foi inferior ao Valor Total da Emissão (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), observado que os Coordenadores deverão subscrever e integralizar os respectivos CRI de forma individual e não solidária, pela Taxa Teto, na proporção e limitada aos valores estabelecidos acima. A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 50.000 (cinquenta mil) CRI, será conduzida pelos Coordenadores, caso aplicável, sob o regime de melhores esforços de colocação. A Garantia Firme de colocação prevista no Contrato de Distribuição, concedida pelos Coordenadores, será válida até 4 de julho de 2022 ou data de conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, o que ocorrer primeiro. Os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, que poderão contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público Alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400. Os Coordenadores organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda estabelecidas no Contrato de Distribuição. No âmbito da Oferta Não Institucional, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, dos Coordenadores e da Emissora, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos CRI para os Investidores Não Institucionais. A colocação dos CRI junto ao Público Alvo, será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.
Público Alvo da Oferta	Os CRI serão distribuídos publicamente a (a) Investidores Institucionais e (b) Investidores Não Institucionais.
Modificação da Oferta	Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas

	circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. O não atendimento de qualquer das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição até o registro da Oferta, sem renúncia pelos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, pode implicar na exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e será tratada como modificação da Oferta, nos termos acima indicados. Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 25, o pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Nos termos do parágrafo segundo do artigo 25, tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. Por fim, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 25, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora. Nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas neste Prospecto. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, em caso de modificação da Oferta, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse manter a declaração de aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Nos termos do artigo 28 da Instrução CVM 400, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as quais são inafastáveis.

Suspensão da Oferta	Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. A Emissora deverá dar conhecimento da suspensão aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezoito) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.
Cancelamento ou Revogação da Oferta	Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição também importará no cancelamento do registro da Oferta, o qual estará sujeito a prévia aprovação da CVM. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta. Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o investidor revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.
Destinação dos Recursos	O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores pela Emissora, após o desconto do montante necessário para a composição do Fundo de Despesas e eventualmente utilizado para pagamento das despesas <i>flat</i>, para integralização das Debêntures. A Devedora, por sua vez, empregará tais recursos com base nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

	Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados, pela Devedora, até a data de vencimento dos CRI, qual seja, 15 de junho de 2032, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através de suas Controladas (“SPE Investidas”), para a aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Devedora e pelas SPE Investidas, especificadas no <u>Anexo I.1</u> da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo XIII, na página 975 deste Prospecto, devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Alvo, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos e construção de tais Empreendimentos Alvo. Para mais informações acerca da Destinação dos Recursos veja a seção “Destinação dos Recursos” na página 111 deste Prospecto.
Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.
Assembleia Geral	A assembleia geral de Titulares dos CRI será realizada na forma da Cláusula 15 do Termo de Securitização e conforme descrito na seção “Informações relativas aos CRI e à Oferta – Assembleia Geral de Titulares de CRI”, na página 70 deste Prospecto Preliminar.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral deliberar sobre tal liquidação (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”): (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal; (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados.

	Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral, com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula 15 do Termo de Securitização e na MPv 1.103, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora. A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação. Na hipótese de não instalação e/ou deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI, em segunda convocação, não haverá a liquidação do Patrimônio Separado. Caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe serão transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo de Securitização, em especial na Cláusula 14 do Termo de Securitização. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 14 do Termo de Securitização.
Classificação de Risco	A Emissora, às expensas da Devedora, contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo que a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. atribuiu o rating preliminar "brAAA(sf)" aos CRI, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a)

	manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar trimestralmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste website clicar em “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o número “BRAPCSCRICDO” e dar o comando “enter” no teclado. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” e clicar sobre o nome do relatório de rating mais recente).
Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI	Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado, serão instituídos os Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia Geral, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.
Auditores Independentes da Devedora	A ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S., sociedade com filial na Cidade de Minas Gerais, Estado de Belo Horizonte, na Rua Antônio de Albuquerque, 156, 10º andar, Bairro Savassi, Brasil, CEP 30112-010, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0014-40, responsável por (i) auditar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019; e (ii) revisar as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos períodos de três meses findos em 31 de março de 2022 e 2021.
Manifestação dos Auditores Independentes da Devedora	As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos períodos de três meses findos em 31 de março de 2022 e 2021, anexas ao presente Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas e as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, foram elaboradas pela Devedora de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Devedora, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).
Auditores Independentes da Emissora	Com relação aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021, o auditor responsável por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos referidos exercícios, a

	BLB AUDITORES INDEPENDENTES , inscrita no CPNJ/ME sob o nº 06.096.033/0001-63 , com sede em Avenida Presidente Vargas Nº 2121, 6º andar, conjunto 603 – Jardim América – Ribeirão Preto - SP – CEP 14020-260 .
Inexistência de Manifestação dos Auditores Independentes da Emissora	Os números e informações presentes neste Prospecto Preliminar referentes à Emissora e/ou Formulário de Referência da Emissora não foram e não serão objeto de revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora e, portanto, não foram e não serão obtidas manifestações dos referidos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto Preliminar e/ou no Formulário de Referência da Emissora, relativamente às demonstrações financeiras da Emissora incorporadas por referência a este Prospecto Preliminar, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.
Ausência de opinião legal sobre as informações prestadas no Formulário de Referência da Devedora	Não será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas no formulário de referência da Devedora.
Ausência de opinião legal sobre as informações prestadas no Formulário de Referência da Emissora	Não será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Emissora descritas no Formulário de Referência da Emissora.
Fatores de Risco	Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, consultar a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 123 a 139 deste Prospecto.
Cronograma Estimado das Etapas da Oferta	Para informações acerca dos principais eventos e datas relacionados à Oferta, veja a seção “Cronograma Estimativo das Etapas da Oferta” na página 93 deste Prospecto.
Declaração de Inadequação de Investimento	O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação (construção civil).
Informações Adicionais	Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Devedora, os CRI a Emissão e/ou a Oferta poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes, à Emissora, à Devedora e/ou à CVM.
Formador de Mercado	Nos termos do inciso XII do artigo 9º do Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. Com base na referida recomendação, a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme acima qualificada, será contratada pela Devedora para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. A contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a

	realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários. O Formador de Mercado deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes, e conforme o Contrato de Formador de Mercado celebrado entre a Devedora e o Formador de Mercado.
Atributos Sociais	As Debêntures e os CRI, respectivamente, serão caracterizados como “Debêntures Sociais” e “CRI Sociais” com base: (i) no Parecer a ser emitido até a data da obtenção do registro da Oferta dos CRI pela CVM, por consultoria especializada a ser contratada pela Devedora, que seja auditor independente globalmente reconhecido como capacitado para avaliação de matérias relativas a Environmental Sustainability and Governance – ESG), atestando que as Debêntures e os CRI cumprem com os Princípios para Emissão de Títulos Sociais (<i>Social Bond Principles</i>), conforme as regras emitidas pela ICMA, conforme atualizado, por meio do qual serão definidos Indicadores a serem observados pela Devedora; (ii) no relatório anual, a ser emitido pela Devedora, e enviado à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, até o dia 31 de julho de cada ano, durante a vigência das Debêntures e dos CRI, reportando os benefícios socioambientais auferidos pelos projetos consubstanciados nos Empreendimentos Alvo, conforme Indicadores definidos no Parecer (“Relatório de Impacto”), sendo certo que tal obrigação da Devedora permanecerá vigente até: (a) a data em que ocorrer a comprovação da aplicação da totalidade dos recursos obtidos com as Debêntures, a qual será atestada por meio da publicação do último Relatório de Impacto em sua página na rede mundial de computadores; ou (b) a Data de Vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro. Após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta dos CRI, o Parecer e todos os compromissos formais exigidos pelo Auditor dos Indicadores serão disponibilizados na íntegra na página da rede mundial de computadores da Devedora (http://ri.direcional.com.br/). A Devedora deverá disponibilizar cópia eletrônica (no formato .PDF) do Parecer e de todos os compromissos formais exigidos pelo Auditor dos Indicadores para a Emissora e para o Agente Fiduciário dos CRI até a primeira Data de Integralização, para que estes disponibilizem aos investidores dos CRI, se assim solicitado. Para todos os fins desta Emissão e da Oferta, o Parecer não constitui documento da Oferta e, portanto, não foi objeto de análise e/ou avaliação pelos Coordenadores, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, sendo enviado apenas para ciência do Coordenadores, da Debenturista e do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso. Após sua caracterização, as Debêntures e os CRI poderão receber marcação nos sistemas da B3 como título social, com base nos critérios emitidos pela B3.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Emissão e a Oferta poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora e na sede da CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA, DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA, DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelos Coordenadores, os quais contaram, ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição
São Paulo, SP
CEP 04506-000
At.: Sr. Arley Custódio Fonseca
Telefone: +55 (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br
Website: www.truesecuritizadora.com.br

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar,
Vila Olímpia
São Paulo, SP
CEP 04543-010,
At.: Departamento de Mercado de Capitais
Tel.: (11) 4871-4448
E-mail: dcm@xpi.com.br e juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

Itaú BBA

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares,
Itaim Bibi
São Paulo, SP
CEP 04538-132
At.: Pedro Nogueira Costa
Telefone: (11) 3708-8482
E-mail: pedro.costa@itaubba.com
Website: www.italu.com.br/itaubba

Banco Santander

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.235, 24º andar,
Vila Nova Conceição
São Paulo, SP
CEP: 04543-011
At.: Sra. Desiree Hanna
Telefone: +55 (11) 3012 7259
E-mail: desiree.hanna@santander.com.br
Website: www.santander.com.br

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar,
Itaim Bibi
São Paulo, SP

At.: Antonio Amaro / Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

Correio Eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br / af.assembleias@oliveiratrust.com.br /
af.precificacao@oliveiratrust.com.br

Website: <https://www.oliveiratrust.com.br/>

Assessores Jurídicos

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 949, 10º andar
São Paulo, SP
CEP 05426-100

At.: Eduardo Herszkowicz / Julia Lobo Dutra / Allan Crocci de Souza

Telefone: +55 (11) 3089-6500 / +55 (31) 2519-2236

E-mail: eduardo.herszkowicz@cesconbarrieu.com.br / julia.lobo@cesconbarrieu.com.br /
allan.souza@cesconbarrieu.com.br

Website: www.cesconbarrieu.com.br

Assessor Jurídico da Devedora

MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

Rua José Gonçalves de Oliveira, nº 116
Ed. Seculum II, 5º andar
São Paulo, SP
CEP 01453-050

At.: Gustavo Rugani / Guilherme Azevedo

Telefone: (11) 3150-7000

E-mail: grugani@machadomeyer.com.br / gazevedo@machadomeyer.com.br

Website: www.machadomeyer.com.br

Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar,
São Paulo, SP

At.: Douglas Callegari

Tel.: (11) 2740-2596

E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

Website: www.itaucorretora.com.br

Banco Liquidante

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa
São Paulo, SP

At.: Douglas Callegari Tel.: (11) 2740-2596 E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

Website: www.itau.com.br

Devedora

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Rua dos Otoni, nº 177,
Santa Efigênia
Belo Horizonte, MG
CEP: 30150-270
At.: Srs. Paulo Henrique Martins de Sousa e Henrique Assunção Paim
Telefone: (31) 3431-5600
E-mail: ri@direcional.com.br
Website: www.direcional.com.br

Nos termos do item 2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400:

Auditores Independentes da Devedora

Auditor responsável por auditar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, bem como por revisar as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos períodos de três meses findos em 31 de março de 2022 e 2021:

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

Rua Antônio de Albuquerque, 156, 10º andar
CEP 30112-010, Bairro Savassi, Belo Horizonte, MG
At.: Rogerio Magalhães
Tel.: +55 31 3232 2100
E-mail: rogerio.magalhaes@br.ey.com
Website: ey.com/pt_br

Auditores Independentes da Emissora

Auditor responsável por auditar as demonstrações financeiras individuais da Emissora dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

Grant Thornton Auditores Independentes

CNPJ/ME 10.830.108/0001-65

Relatório de auditoria sobre demonstrações contábeis para os exercícios de 31 de dezembro de 2016, 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018, 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020 e relatórios de revisões especiais trimestrais em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro dos anos de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020.

BLB AUDITORES INDEPENDENTES

Avenida Presidente Vargas, nº 2121, 6º andar, conjunto 603 Bairro Jardim América – Ribeirão Preto / SP
CEP: 14020-260 At.: RODRIGO GARCIA GIROLDO Tel.: 3941-5999 E-mail: blb@blbbrasil.com.br
Website: <https://www.blbbrasil.com.br/Relatório de auditoria sobre demonstrações contábeis para o exercício de 31 de dezembro de 2021 e relatórios de revisões especiais trimestrais em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2021.>

Declarações para fins do artigo 56 da Instrução CVM 400:

A Emissora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos X e XI, respectivamente.

Declarações do Agente Fiduciário para fins da Resolução CVM 17:

O Agente Fiduciário prestou declarações nos termos dos artigos 6 e 11, inciso V, Resolução CVM 17. Estas declarações estão anexas a este Prospecto no Anexo XII.

EXEMPLARES DESTES PROSPECTO

Os potenciais Investidores devem ler este Prospecto Preliminar e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Preliminar nos endereços e nos websites da Emissora, da CVM, da B3 e dos Coordenadores indicados na Seção “Identificação da Emissora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, do Assessor Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta” deste Prospecto Preliminar, bem como nos endereços e/ou websites indicados abaixo:

EMISSIONA:

<https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste website clicar em “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o número “BRAPCSCRICD0” e dar o comando “enter” no teclado. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” selecionar último prospecto preliminar).

COORDENADOR LÍDER:

www.xpi.com.br (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CRI Direcional – Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.” e então, clicar em “Prospecto Preliminar” ou no documento desejado);

ITAÚ BBA:

www.italy.com.br/italyba-pt/ofertas-publicas/ (neste website clicar em “Ver Mais” e então em “Direcional Engenharia S.A.”, e, posteriormente, na seção “2022”, acessar “CRI Direcional Engenharia” e então localizar o Prospecto Preliminar);

BANCO SANTANDER:

Link para acesso direto ao Prospecto: <https://www.santander.com.br/prospectos> (neste website, acessar “Ofertas em Andamento” e, por fim, acessar “CRI Direcional” e clicar em “Prospecto Definitivo”).

B3:

www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, acessar em “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em Títulos Privados - “Saiba mais”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar True Securitizadora, ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 2 – Série 1”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.); e

CVM:

<http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “True Securitizadora S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar “o código ISIN “BRAPCSCRICD0”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, clicar em “visualizar documento” à direita para acesso ao “Prospecto de Distribuição Pública”).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA

Estrutura da Securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei 9.514/97 e atualmente reguladas pela MPv 1.103, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários. Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

Créditos Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, mediante a emissão das Debêntures, que contam com as características descritas na seção “Características Gerais dos Créditos Imobiliários” na página 115 deste Prospecto, sendo certo que as Debêntures serão subscritas e integralizadas pela Emissora.

As Debêntures e os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, corresponderão ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do patrimônio comum da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, nos termos da Cláusula 12 do Termo de Securitização, sem prejuízo do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional.

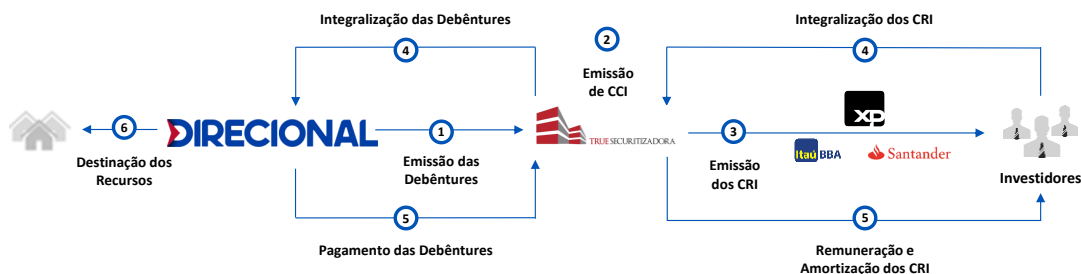
O Valor Total da Emissão corresponde ao montante total de, inicialmente, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor nominal da totalidade dos CRI inicialmente ofertados poderá ser aumentado mediante exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional.

O valor dos Créditos Imobiliários é de, inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), tendo em vista que serão emitidas, inicialmente, 300.000 (trezentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*. Dependendo do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, poderá ocorrer o cancelamento das Debêntures emitidas, observado o montante mínimo de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), equivalente a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, caso não haja o exercício ou haja o exercício parcial da Opção de Lote Adicional.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 12 do Termo de Securitização.

Fluxograma da Estrutura da Securitização

Abaixo, o fluxograma resumido da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:



1. Por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora emite, inicialmente, 300.000 (trezentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sendo que o montante inicialmente emitido pode ser reduzido conforme a demanda dos CRI apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo.

2. A Emissora subscreve as Debêntures emitidas pela Devedora e emite 1 (uma) CCI representativa dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos pagamentos das Debêntures.
3. A Emissora realiza a emissão dos CRI com lastro na CCI (representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários), conforme disposto no Termo de Securitização, os quais são distribuídos publicamente no mercado financeiro e de capitais brasileiro pelos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM 400.
4. Com os recursos líquidos decorrentes da integralização dos CRI pelos Investidores, a Emissora paga o valor de integralização das Debêntures em favor da Devedora, na Data de Integralização.
5. O pagamento da amortização e remuneração dos CRI é realizado aos Investidores, com os recursos oriundos do pagamento da amortização e remuneração das Debêntures.
6. Os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, até a Data de Vencimento das Debêntures, nos Empreendimentos Alvo, nos termos deste Prospecto e do Termo de Securitização.

Autorizações Societárias

A Emissão e a Oferta dos CRI pela Emissora foram devidamente aprovadas, de forma genérica, em reunião da diretoria da Emissora realizada em 1º de novembro de 2018 (“RD Emissora”), cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9, e publicada no Diário Comércio Indústria e Serviços e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite global de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sendo certo que, até a presente data, a Emissora já emitiu certificados de recebíveis imobiliários (inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão) no valor de R\$35.136.132.635,33 (trinta e cinco bilhões, cento e trinta e seis milhões, centos e trinta e dois mil e seiscentos e trinta e cinco reais e trinta e três centavos), não tendo, portanto, atingido o limite estabelecido. A Emissão dos presentes CRI não depende de qualquer aprovação específica da Emissora, nos termos do artigo 21, parágrafo 4º, do estatuto social da Emissora e conforme entendimento do Colegiado da CVM constante do Ofício nº 106/2021/CVM/SRE/GER-1, de 26 de fevereiro de 2021.

A celebração, pela Devedora, da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora é parte foram aprovadas com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 12 de maio de 2022. Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA Devedora será arquivada na JUCEMG e será publicada no jornal “Hoje em Dia”, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do Jornal de Publicação na internet, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

EMISSION: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Capital Social da Emissora

Nos termos da Seção 17 – “Capital Social” do seu Formulário de Referência o capital social da Emissora é de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), divididos em 400.000 (quatrocentas mil) ações ordinárias.

A True One Participações S.A. detém 396.000 (trezentas e noventa e seis mil) ações ordinárias, representativas de 99,00% (noventa e nove por cento) do capital social da Emissora, enquanto a Cadencia Participações Ltda detém 4.000 (quatro mil) ações ordinárias, representativas de 1,00% (um por cento) do capital social da Emissora.

Para informações acerca da composição do capital social da Emissora, os investidores deverão ver a Seção 17.1 - “Capital Social” do Formulário de Referência da Emissora, bem como a seção “Sumário da Emissora” na página 147 e seguintes deste Prospecto.

DEVEDORA: DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Para mais informações acerca da Devedora veja a seção “Informações Relativas à Devedora” na página 167 e seguintes deste Prospecto.

Características da Emissão e dos CRI

Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pela CCI, conforme previsto no Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

Número da Emissão dos CRI

A presente Emissão de CRI corresponde a 2ª (segunda) emissão de CRI da Emissora, observado que os CRI da Emissora são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.

Número de Séries

A Emissão será realizada em série única. Por ser realizada em série única, não há qualquer subordinação.

Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI

Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRI 15 de junho de 2022.

Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.

Quantidade de CRI

Serão emitidos, inicialmente, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) de CRI, observado que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional

A Emissora, após consulta e concordância prévia da Devedora e dos Coordenadores, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, equivalente a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, que podem ser emitidos até a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta.

Os CRI, eventualmente, emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional terão as mesmas características dos CRI inicialmente ofertados e passarão a integrar o conceito de “CRI”, nos termos do Termo de Securitização.

A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços de colocação.

Valor Nominal Unitário dos CRI

Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI.

Garantias

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado da Emissão, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.

Forma e Comprovação de Titularidade

Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador, conforme definido no Termo de Securitização, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

Locais de Pagamento

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

Prazo e Data de Vencimento

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vigência de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento dos CRI.

Duration dos CRI

Aproximadamente 6,90 anos, conforme cálculo realizado em 13 de maio de 2022.

Classificação ANBIMA dos CRI

De acordo com as *Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021* da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a) Categoria:** Residencial, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, das referidas regras e procedimentos, **(b) Concentração:** Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos, **(c) Tipo de Segmento:** Apartamentos ou Casas, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “a”, das referidas regras e procedimentos, e **(d) Tipo de Contrato com Lastro:** Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

Caracterização como CRI Sociais

As Debêntures e os CRI, respectivamente, serão caracterizados como “Debêntures Sociais” e “CRI Sociais”, com base: (i) no Parecer a ser emitido até a data da obtenção do registro da Oferta dos CRI pela CVM, por consultoria especializada a ser contratada pela Devedora, que seja auditor independente globalmente reconhecido como capacitado para avaliação de matérias relativas a Environmental Sustainability and Governance – ESG), atestando que as Debêntures e os CRI cumprem com os Princípios para Emissão de Títulos Sociais (*Social Bond Principles*), conforme as regras emitidas pela ICMA, conforme atualizado, por meio do qual serão definidos Indicadores a serem observados pela Devedora; (ii) no relatório anual, a ser emitido pela Devedora, e enviado à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, até o dia 31 de julho de cada ano, durante a vigência das Debêntures e dos CRI, reportando os benefícios socioambientais auferidos pelos projetos substanciados nos Empreendimentos Alvo, conforme Indicadores definidos no Parecer (“**Relatório de Impacto**”), sendo certo que tal obrigação da Devedora permanecerá vigente até: (a) a data em que ocorrer a comprovação da aplicação da totalidade dos recursos obtidos com as Debêntures, a qual será atestada por meio da publicação do último Relatório de Impacto em sua página na rede mundial de computadores; ou (b) a Data de Vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro.

Após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta dos CRI, o Parecer e todos os compromissos formais exigidos pelo Auditor dos Indicadores serão disponibilizados na íntegra na página da rede mundial de computadores da Devedora (<http://ri.direcional.com.br/>).

A Devedora deverá disponibilizar cópia eletrônica (no formato .PDF) do Parecer e de todos os compromissos formais exigidos pelo Auditor dos Indicadores para a Debenturista e para o Agente Fiduciário dos CRI até a primeira Data de Integralização, para que estes disponibilizem aos investidores dos CRI, se assim solicitado. Para todos os fins desta Emissão e da Oferta, o Parecer não constitui documento da Oferta e, portanto, não foi objeto de análise e/ou avaliação pelos Coordenadores, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, sendo enviado apenas para ciência do Coordenadores, da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso.

Após sua caracterização, as Debêntures e os CRI poderão receber marcação nos sistemas da B3 como título social, com base nos critérios emitidos pela B3.

Tendo em vista a caracterização das Debêntures e dos CRI como “Debêntures Sociais” e “CRI Sociais”, respectivamente, a Devedora declara que as externalidades esperadas a partir da emissão de tais títulos e aplicação dos recursos captados, de acordo com o disposto na Cláusula Quinta da Escritura de Emissão de Debêntures, serão, principalmente, a oferta de unidades habitacionais destinadas a famílias de baixa renda.

As Debêntures e os CRI serão reavaliados pelo Auditor dos Indicadores, por meio do monitoramento das externalidades esperadas, no qual será realizada a verificação da observância dos Indicadores e a manutenção do alinhamento das Debêntures e dos CRI aos Princípios para Emissão de Títulos Sociais (*Social Bond Principles*), conforme as regras emitidas pela ICMA, mantendo-as caracterizados como “títulos sociais”.

A primeira reavaliação prevista acima deverá ocorrer no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão (conforme abaixo definido), e, as demais, anualmente, até a Data de Vencimento ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro.

Em cada reavaliação prevista acima, o Auditor dos Indicadores deverá atualizar o Parecer, mediante a emissão de um novo parecer, o qual também será disponibilizado pela Devedora conforme Cláusulas 3.1.6.1 e 3.1.6.2 da Escritura de Emissão.

A Devedora declara, ainda, que (i) os valores financiados relacionados aos Empreendimentos Alvo objeto da destinação de recursos prevista na Cláusula Quinta da Escritura de Emissão não foram objeto de outras captações de recursos nominadas a outras certificações de “Debêntures Sociais”, “CRI Sociais” ou denominações semelhantes; e (ii) foram atendidos os procedimentos pré-emissão previamente acordados com a Consultoria Especializada, para obtenção do rótulo “Debênture Social” e “CRI Social”, conforme Parecer a ser emitido.

Para todos os fins desta Emissão, o Parecer não constitui documento da Oferta e, portanto, não foi objeto de análise e/ou avaliação pelos Coordenadores, ficando os Coordenadores isentos de qualquer responsabilidade sobre o conteúdo do Parecer a ser emitido.

Atualização Monetária dos CRI

O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado com base no artigo 8º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada, pela variação acumulada IPCA, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, até a data do seu efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n;

n = número total de números-índice considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário referente ao mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI. Caso a atualização seja em data posterior à respectiva Data de Aniversário, o “NI_k” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 15 de julho de 2022, será utilizado o número-índice relativo ao mês de junho de 2022, divulgado em julho de 2022;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo “dut” um número inteiro, sendo que para o cálculo da primeira Atualização Monetária, o “dut” será igual a 21 Dias Úteis

Sendo que:

(a) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(b) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(c) considera-se como “**Data de Aniversário**” todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

(e) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(f) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(g) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o “pro rata” do último Dia Útil anterior.

Indisponibilidade do IPCA

Caso, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, previstas neste Prospecto, o IPCA não estiver disponível, será utilizado para apuração dos valores devidos em razão da Emissão dos CRI, o último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações pela Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

Caso seja utilizado o último IPCA divulgado para fins de cálculo da Atualização Monetária da Debêntures, o mesmo será aplicado para no cálculo da Atualização Monetária dos CRI, conforme descrito na Atualização Monetária acima, mesmo que a divulgação do NIK ocorra entre os dois eventos, sendo que não será devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Titulares de CRI neste caso e quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA, ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados (i) do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do IPCA e/ou do substituto legal do IPCA, conforme o caso, ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures e dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da Atualização Monetária das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, quando do cálculo da Atualização Monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, conforme o caso, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro da Atualização Monetária das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, conforme o caso.

Caso, na Assembleia Geral prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária dos CRI ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento e resgate dos CRI, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da realização da Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI aplicável, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem acréscimo de qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstos no Termo de Securitização, será utilizado, para o cálculo, a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

Remuneração dos CRI

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, sendo limitado à Taxa Teto, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata

temporis por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J = VN_A \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI devida no final do i-ésimo Período de Capitalização dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left\{ \left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$$

onde:

taxa = determinada taxa de juros a ser apurada no Procedimento de Bookbuilding, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data do Pagamento da Remuneração dos CRI (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração, define-se “**Período de Capitalização**” como o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.

A Remuneração dos CRI será ratificada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora, da Emissora ou de Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

Data de Pagamento da Remuneração dos CRI

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga a partir da Data de Emissão, sem carência, nos meses de junho e dezembro de cada ano, conforme datas de vencimento especificadas no Anexo III ao Termo de Securitização e indicadas na tabela abaixo (cada uma, uma “**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**”):

Parcela	Datas de Pagamento	Pagamento de Remuneração	Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI
1	15/12/22	SIM	NÃO	0,0000%
2	15/06/23	SIM	NÃO	0,0000%
3	15/12/23	SIM	NÃO	0,0000%
4	17/06/24	SIM	NÃO	0,0000%
5	16/12/24	SIM	NÃO	0,0000%
6	16/06/25	SIM	NÃO	0,0000%
7	15/12/25	SIM	NÃO	0,0000%
8	15/06/26	SIM	NÃO	0,0000%
9	15/12/26	SIM	NÃO	0,0000%
10	15/06/27	SIM	NÃO	0,0000%
11	15/12/27	SIM	NÃO	0,0000%
12	16/06/28	SIM	NÃO	0,0000%
13	15/12/28	SIM	NÃO	0,0000%
14	15/06/29	SIM	NÃO	0,0000%
15	17/12/29	SIM	NÃO	0,0000%
16	17/06/30	SIM	SIM	33,3333%
17	16/12/30	SIM	NÃO	0,0000%
18	16/06/31	SIM	SIM	50,0000%
19	15/12/31	SIM	NÃO	0,0000%
20	15/06/32	SIM	SIM	100,0000%

Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em 3 (três) parcelas, de acordo com as datas e os percentuais indicados na tabela abaixo:

Data de Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI a ser amortizado
17 de junho de 2030	33,3333%
16 de junho de 2031	50,0000%
Data de Vencimento dos CRIs	100,0000%

Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI decorrente da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures

A Devedora poderá, nos termos da Cláusula 7.24 da Escritura de Emissão de Debêntures, a qualquer tempo, a partir da data de emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado das Debêntures ("**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures**"), mediante o envio de um comunicado de oferta de resgate antecipado direcionada à totalidade e não menos que a totalidade das Debêntures, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

Neste caso, a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, deverá comunicar os Titulares de CRI, às expensas da Devedora, por meio do Edital de Oferta de Resgate Antecipado a ser publicado uma única vez no jornal "Valor Econômico" em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do comunicado da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre a realização da oferta de resgate antecipado dos CRI, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, que deverão ser idênticos aos termos e condições propostos pela Devedora para a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo:

- (i) o preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado, que deverá corresponder ao mesmo valor a ser pago pela Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, conforme estabelecido na Cláusula 4.6.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) a data em que o pagamento do preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado será realizado, sendo certo que o pagamento deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente posterior à data do pagamento do valor a ser pago pela Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures pela Devedora;
- (iii) o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado, se houver, que não poderá ser negativo, prêmio este que poderá ou não ser proposto pela Devedora na Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures;
- (iv) a forma e o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado, que não poderá ser superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado ("**Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado**"); e
- (v) quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado.

Os Titulares de CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado deverão manifestar a sua adesão à Oferta de Resgate Antecipado diretamente à Emissora e ao Agente Fiduciário, mediante envio de e-mail para operacoes@truesecuritizadora.com.br e para af.controles@oliveiratrust.com.br, conforme modelo de resposta constante no Anexo XIII do Termo de Securitização, que deve estar devidamente assinado pelo respectivo Titular de CRI, e acompanhado dos seguintes documentos: (i) cópia do RG e CPF, se pessoa

física, ou do cartão CNPJ e dos documentos societários de representação, se pessoa jurídica; (ii) documento que comprove a titularidade do CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e (iii) contato do custodiante. Cada Titular de CRI poderá aderir à Oferta de Resgate Antecipado para apenas parte dos CRI de sua titularidade, devendo indicar na respectiva resposta à Oferta de Resgate Antecipado, a quantidade de CRI de sua titularidade que será objeto de resgate.

Findo o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora consolidará as manifestações recebidas e comunicará ao Agente Fiduciário e à Devedora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI: (i) a quantidade dos CRI que aderiu à Oferta de Resgate Antecipado; (ii) a quantidade dos CRI que não aderiu Oferta de Resgate Antecipado; (iii) a quantidade dos CRI que não se manifestou acerca da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo aqueles que se manifestaram após o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado; e (iv) a quantidade de Debêntures a serem resgatadas e o valor necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado.

A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12h00 (doze horas) do dia da realização do resgate antecipado das Debêntures, o montante necessário para realização do resgate antecipado da quantidade de Debêntures referente aos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado.

Observado o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI, comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, a data do resgate antecipado dos CRI. O resgate antecipado dos CRI, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação, validação dos investidores realizado fora do âmbito da B3.

Não será admitida oferta de resgate antecipado parcial de Debêntures e, consequentemente, de CRI.

Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente cancelados.

Apesar de a Oferta de Resgate Antecipado ser sempre endereçada à totalidade dos CRI, conforme descrito acima, o resgate antecipado dos CRI decorrente de Oferta de Resgate Antecipado poderá ser parcial, na medida em que existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado. Nesse caso, serão resgatados somente os CRI cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado, subsistindo, entretanto, os CRI cujos respectivos titulares recusarem a Oferta de Resgate Antecipado.

Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) dos CRI, os Titulares dos CRI que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado terão os CRI de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições que os Titulares dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total dos CRI.

Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Debêntures proposto pela Devedora (e, consequentemente, de CRI) por ela estabelecida, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Debêntures, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

O procedimento de Oferta de Resgate Antecipado será iniciado pela Emissora no ambiente da B3, sendo que a continuidade do processo de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será totalmente vinculado as ordens emitidas pelos Titulares dos CRI no ambiente da B3, em conjunto com o Banco Escriturador e Liquidante dos CRI, sendo que a Emissora não terá ingerência sobre estas próximas etapas.

A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito do resgate antecipado dos CRI decorrentes de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo resgate antecipado de CRI.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures

A Emissora realizará o resgate antecipado da totalidade dos CRI, na hipótese de ocorrência do resgate antecipado facultativo das Debêntures e desde que receba os recursos pela Devedora. De acordo com o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado facultativo das Debêntures poderá ocorrer, exclusivamente, caso **(i)** os tributos de responsabilidade da Devedora mencionados na Escritura de Emissão de Debêntures sofram qualquer acréscimo; e **(ii)** a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo e opte por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos do que a totalidade, das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

A Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, deverá publicar por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (www.truesecuritizadora.com.br), às expensas da Devedora, comunicado aos Titulares de CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, informando **(i)** a data em que o pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado será realizado; **(ii)** o valor do Valor Nominal de Resgate Antecipado; **(iii)** descrição pormenorizada da hipótese prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ocorrida; e **(iv)** demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Facultativo. As informações contidas no referido comunicado deverão ser idênticas às informações contidas no comunicado a ser enviado pela Devedora ao titular das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, referente ao resgate antecipado das Debêntures, observado que o pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente posterior à data do pagamento do valor nominal de resgate antecipado das Debêntures pela Devedora ao titular das Debêntures.

O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo será o Valor Nominal de Resgate Antecipado.

Não será admitido o Resgate Antecipado Facultativo parcial.

Os CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo serão obrigatoriamente cancelados.

A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito do Resgate Antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo Resgate Antecipado dos CRI.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures

Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado previstas no Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI, na ocorrência de qualquer das hipóteses de resgate antecipado obrigatório das Debêntures, conforme previstas na Cláusula 7.23 da Escritura de Emissão de Debêntures, quais sejam: **(i)** vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** não acordo sobre a taxa substitutiva do IPCA como índice de atualização monetária das Debêntures e dos CRI, ou **(iii)** descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI; e/ou **(iv)** requerimento da Debenturista após a realização de operação de cisão, pela Emissora, que não tenha sido objeto de prévia aprovação pela Debenturista, nos termos do artigo 231, §1º da Lei das Sociedades por Ações.

Vencimento Antecipado das Debêntures

Constitui evento de inadimplemento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures (“**Eventos de Inadimplemento Automático**”), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão relativa às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data em que se tornou devida;

- (ii) (a) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora e/ou das Controladas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou revisadas da Devedora, conforme o caso, relativas ao período imediatamente anterior (“**Controladas Relevantes**”); (b) pedido de autofalência pela Devedora e/ou pelas Controladas; (c) pedido de falência da Devedora /ou das Controladas, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou das Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou das Controladas Relevantes da Devedora, salvo, caso a liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada Relevante seja decorrente de reorganização societária por meio da qual a referida Controlada Relevante seja integralmente vertida para a Devedora e/ou para outras sociedades integralmente controladas pela Devedora no âmbito de tal reorganização;
- (iii) invalidade, nulidade, inexecutibilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização e/ou do Contrato de Distribuição, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida decisão;
- (iv) questionamento judicial, pela Devedora e/ou suas Controladas, e/ou seus Controladores de qualquer disposição da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações, nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (vi) protesto de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, ultrapasse R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, *pro rata temporis*, desde primeira Data de Integralização, exceto se tiver sido comprovado à Emissora, (a) no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, (b) no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, que o protesto foi sustado, suspenso ou cancelado; (c) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do respectivo protesto, que foi prestada garantia aceita em juízo, no valor do respectivo protesto;
- (vii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou de quaisquer de suas Controladas decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado *pro rata temporis*;
- (viii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos, contra a Devedora, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais) corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*;
- (ix) caso a Devedora deixe de ser uma companhia aberta registrada perante a CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60;

- (x) transformação do tipo societário da Devedora, inclusive transformação em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (xi) não observância da destinação dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas, conforme descrito na Cláusula Quinta acima.

Constitui Evento de Inadimplemento não automático (“**Eventos de Inadimplemento Não Automático**”) que pode acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) descumprimento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando às Debêntures, não sanada no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de recebimento de comunicação eletrônica, nesse sentido, pela Devedora;
- (ii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora, não decorrente da Escritura de Emissão, cujo valor, individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado *pro rata temporis*;
- (iii) existência de denúncia decorrente de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei nº 12.846/13), incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act*: (a) pela Devedora, e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; e/ou (b) por quaisquer das SPE Investidas e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da SPE Investida;
- (iv) (a) descumprimento das leis trabalhistas em relação ao trabalho infantil ou ao trabalho análogo ao escravo; (b) proveito criminoso da prostituição; ou (c) condenação por crime contra o meio ambiente (1) pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; e/ou (2) por quaisquer Controladas da Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Controlada da Devedora;
- (v) condenação (a) da Devedora e/ou de qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; e/ou (b) de quaisquer Controladas da Devedora e/ou de qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Controlada da Devedora, por descumprimento à Legislação Socioambiental;
- (vi) redução de capital da Devedora e/ou das Controladas Relevantes, exceto: (a) se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados; ou (b) exclusivamente

no caso de redução de capital das Controladas Relevantes, se tal redução de capital venha a ser revertida integralmente para a Devedora;

- (vii) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (viii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelas Controladas Relevantes, exceto por aquelas cuja ausência não possa causar Efeito Adverso Relevante e desde que dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou as Controladas Relevantes comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou das Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (ix) questionamento judicial, por qualquer coligada da Devedora, de qualquer disposição da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (x) cisão da Devedora, exceto **(a)** se atendidos os requisitos do artigo 231, e respectivos §§ 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações, observada a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos da Cláusula 7.23 acima; ou **(b)** se a referida cisão não impactar negativamente a classificação de risco da Devedora existente no momento anterior à cisão;
- (xi) fusão ou incorporação da Devedora, incluindo incorporação de ações, exceto se atendidos os requisitos do artigo 231, e respectivos §§ 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações, observada a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos da Cláusula 7.23 acima;;
- (xii) qualquer mudança no controle societário final da Devedora e das SPE Investidas sem o consentimento prévio por escrito da Emissora, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada para este fim;
- (xiii) revelarem-se inverídicas quaisquer declarações prestadas pela Devedora no âmbito da Emissão;
- (xiv) revelarem-se incorretas, inconsistentes ou insuficientes, em quaisquer aspectos relevantes, quaisquer declarações prestadas pela Devedora no âmbito da Emissão que causem um Efeito Material Adverso aos Emissoras ou às Debêntures;
- (xv) não pagamento, pela Devedora, das despesas da Emissão e da Operação de Securitização, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data em que a Devedora receber notificação neste sentido; e
- (xvi) não manutenção do seguinte índice financeiro, apurado pela Devedora e validado pelo Agente Fiduciário dos CRI com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras (“**Índice Financeiro**”):

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida Corporativa}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,50$$

onde:

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

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

Observadas as seguintes regras:

- (1) o primeiro cálculo do Índice Financeiro será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização;
- (2) o Índice Financeiro deverá ser calculado e disponibilizado pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, para fins de acompanhamento, em até 10 (dez) Dias Úteis após as datas máximas previstas na Resolução CVM 80, conforme aplicável à época, para a divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, ou em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de informações trimestrais – ITR, o que ocorrer primeiro, através de relatório consolidado, preparado pela Devedora, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tal Índice Financeiro (“**Relatório do Índice Financeiro**”);
- (3) o Índice Financeiro deverá ser disponibilizado juntamente com declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Emissão;
- (4) o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e
- (5) a não manutenção pela Devedora do Índice Financeiro apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, tampouco a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Geral de Titulares de CRI.

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, será convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI indicada acima, sendo que, caso os Titulares de CRI representando, no mínimo (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI ao menos

30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, votem por orientar a Emissora a manifestar-se pelo não vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora deverá deliberar pelo NÃO vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não resgate antecipado obrigatório dos CRI. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, pelo não resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures aprovando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada acima: (1) não seja instalada em segunda convocação; ou (2) a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, o não resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures.

A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas, solicitar à Emissora que convoque Assembleia Geral, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Geral previstos abaixo, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Debêntures, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório (**“Pedido de Waiver”** e **“Assembleia de Pedido de Waiver”**, respectivamente).

As deliberações nas Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na assembleia ao menos 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não se aplica nas deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático) ou da hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório, desde que receba os recursos da Devedora, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento integral, com relação a todos os CRI, do Valor Nominal de Resgate Antecipado.

Os pagamentos referentes à amortização do principal e à Remuneração, ou quaisquer outros valores a que fizerem jus os Titulares de CRI, inclusive o Valor Nominal de Resgate Antecipado, serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, através da B3. A data do Resgate Antecipado Obrigatório deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil, sendo que a B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

Os CRI resgatados pela Securitizadora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados. Fica a Securitizadora autorizada a realizar o Resgate Antecipado Obrigatório previsto no Termo de Securitização de maneira unilateral no ambiente da B3.

Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

Preço de Integralização dos CRI

O preço de integralização dos CRI será o correspondente, (i) na primeira Data de Integralização dos CRI ao seu Valor Nominal Unitário; e (ii) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário Atualizado

(conforme abaixo definido), acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido), calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI.

Subscrição e Integralização dos CRI

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos previstos no Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI em cada Data de Integralização, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado: (1) alteração na taxa SELIC; (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (3) alteração no IPCA e/ou Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.

Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira

Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no Módulo CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso.

Encargos Moratórios

Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de: (i) atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os débitos em atraso vencidos e não pagos, devidamente acrescidos da respectiva Remuneração dos CRI e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos aos Encargos Moratórios, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora; e/ou (ii) não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares de CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, hipótese em que incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e (ii) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações, acrescido da Atualização Monetária e Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a serem pagos pela Emissora, ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada. Todos os encargos serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser, na seguinte ordem: (i) destinados ao pagamento dos Encargos; e (ii) rateados entre os Titulares de CRI, observada sua respectiva participação no valor total da Emissão, e deverão, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de amortização devida a cada Titular de CRI.

Atraso no Recebimento de Pagamentos

Sem prejuízo no disposto no item Prorrogação dos Prazos abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item Encargos Moratórios acima.

Não utilização de Contratos Derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI

Não será utilizado qualquer instrumento derivativo seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor.

Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, não havendo qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação mencionada.

Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI

Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI; (ii) despesas de responsabilidade da Devedora ou do Patrimônio Separado, caso não seja arcadas pela Devedora ou pelo Patrimônio Separado (utilizando-se prioritariamente os recursos do Fundo de Despesas) não tenha recursos para arcar com tais despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora, nos casos aplicáveis; e (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, conforme a regulamentação em vigor, descritos na seção “Tributação dos CRI” deste Prospecto Preliminar, observado o disposto no item “Despesas da Oferta e da Emissão” da presente seção, na página 74 deste Prospecto.

Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

Regime Fiduciário

Na forma do artigo 24 da MPv nº 1.103 e nos termos do Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário dos CRI sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado do CRI.

O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto no Termo de Securitização, será registrado (a) na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04; e (b) na B3, conforme previsto no artigo 25, §1º, da MPv nº 1.103.

Patrimônio Separado

Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento dos CRI ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

O Patrimônio Separado, é único e indivisível, composto pelos respectivos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26 da MPv nº 1.103.

Obrigações do Patrimônio Separado

Na forma do artigo 26 da MPv nº 1.103, os Créditos do Patrimônio Separado **(a)** constituirão patrimônio separado, titularizado pela Emissora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis; **(b)** serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até que se complete a amortização integral dos CRI, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Securitização, quando aplicáveis; **(c)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização; **(d)** não responderão perante os credores da Emissora por qualquer obrigação; **(e)** não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, observado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

Para tanto, vide o disposto no item “Risco da existência de credores privilegiados” da seção “Fatores de Risco” na página 133 deste Prospecto.

Manutenção do Patrimônio Separado

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

Taxa de Administração

A Emissora fará jus a remuneração nos termos descritos no item “Despesas da Oferta e da Emissão” da presente seção deste Prospecto.

Custódia

Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declarou que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante da CCI. Adicionalmente, a Instituição Custodiante da CCI fará a custódia dos demais documentos que representam os direitos creditórios vinculados à emissão, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, quais sejam a Escritura de Emissão de Debêntures; o Livro de Registro de Debêntures Nominativas; e o Boletim de Subscrição das Debêntures, que em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização são definidos como “**Documentos Comprobatórios do Lastro**”;
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes:
 - (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e a designação da informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

A Instituição Custodiante poderá contratar os serviços de depositário para os Documentos Comprobatórios do Lastro, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios do Lastro.

Os Documentos Comprobatórios são aqueles em que a Emissora e a Instituição Custodiante do Lastro julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia, no caso, a Emissão de Debêntures

Hipótese de Responsabilização da Emissora

A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado, em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

Ordem de Prioridade de Pagamentos

Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado, (iii) eventuais Encargos Moratórios; (iv) Remuneração dos CRI; e (v) amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.

Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral deliberar sobre tal liquidação:

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados.

Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral, com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula 15 do Termo de Securitização e na MPv 1.103, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

A Assembleia Geral, realizada pelos Titulares dos CRI, deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação.

Na hipótese de não instalação e/ou deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI, em segunda convocação, não haverá a liquidação do Patrimônio Separado.

A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo de Securitização, em especial na Cláusula 13 do Termo de Securitização.

Caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais

recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 14 do Termo de Securitização.

Assembleia Geral de Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, conforme previsto no Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

Compete privativamente à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

- (a) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (b) alterações no Termo de Securitização;
- (c) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e
- (d) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser tomado pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação na forma do §4º do artigo 29 da MP 1.103 e conforme previsto na cláusula 11.15.2 do Termo de Securitização, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
 - (i) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;
 - (ii) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
 - (iv) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI.

A Assembleia Geral poderá ser convocada:

- (i) pela Emissora;
- (ii) pela CVM;
- (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação; ou
- (iv) pelo Agente Fiduciário dos CRI.

A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;

- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Geral, desde que conte com a concordância da Emissora.

Na hipótese prevista no subitem (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI convocar Assembleia Geral caso a Emissora não o faça na forma das cláusulas 11.15 e 13.14 do Termo de Securitização e §1º do artigo 29 da MP 1.103, para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

Na hipótese prevista no subitem (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado na forma da cláusula 14.2 do Termo de Securitização.

Deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

A Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 15 do Termo de Securitização deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Geral em questão, prevista na Cláusula 15.3 do Termo de Securitização.

Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

Aplicar-se-á à Assembleia Geral o disposto na MPv nº 1.103 (ou da Lei 9.514/97, conforme aplicável) e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

A convocação da Assembleia Geral, far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI, que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

O edital de convocação da Assembleia Geral referido acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Geral ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Geral.

Nos termos do artigo 27 da MP 1.103, a Assembleia Geral pode ser convocada por iniciativa própria da companhia Securitizadora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação dos Titulares dos CRI que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou da parcela da classe de títulos de securitização em específico que estiver sendo convocada, se for o caso. No caso acima, conforme parágrafo único do artigo 27 da MP 1.103, a convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Geral às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

A Assembleia Geral poderá ser realizada:

(i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral.

Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Geral, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

Caso as deliberações da Assembleia Geral sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

Cada CRI, nas Assembleias Gerais, corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes; ou

(ii) à pessoa designada pela CVM.

Não podem votar na Assembleia Geral:

- (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

Não se aplica a vedação prevista no item acima quando:

- (i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

As deliberações em Assembleias Gerais, inclusive para deliberar sobre uma solicitação de anuência prévia (*waiver*) feita pela Devedora, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Geral, desde que estejam presentes Titulares de CRI que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados:

- (i) a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas pela não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático dependerá de aprovação (a) em primeira convocação, de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e, (b) em segunda convocação, de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral, desde que estejam presentes Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação;
- (ii) as deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou na redação dos Eventos de Inadimplemento, (d) alteração e/ou criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou do resgate antecipado obrigatório dos CRI; ou (e) alterações da cláusula de Assembleia Geral, (f) alterações das disposições deste item (ii), dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

O disposto acima não se aplica nas deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Gerais, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI.

Para maiores detalhes sobre os impactos que determinados quóruns estabelecidos nessa seção poderão gerar aos titulares de pequenas quantidades de CRI, vide o item "Quórum de deliberação em Assembleia Geral" na seção "Fatores de Risco" na página 126 deste Prospecto Preliminar.

Publicidade

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros serão realizados mediante publicação de aviso ou edital, por meio do sistema de envio de Informações

Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (www.truesecuritizadora.com.br) (“**Avisos aos Titulares dos CRI**”), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 e a Mpv 1.103 devendo, a Securitizadora, avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação acima na mesma data da sua ocorrência.

A presença da totalidade dos investidores em Assembleias Gerais supre a falta de convocação para fins de instalação da assembleia especial de investidores, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

O disposto nesta seção não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, bem como a publicação de convocações de Assembleias Gerais da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

Despesas da Oferta e da Emissão

A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Integralização, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

A remuneração definida acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

Despesas do Patrimônio Separado

São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência pela Devedora:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à transferência do Patrimônio Separado para o Agente Fiduciário, bem como sua administração, e/ou sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, bem como as despesas de liquidante para o caso de liquidação do Patrimônio Separado;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, assim como os demais prestadores de serviços elencados no Termo de Securitização (Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Escriturador, Custodiante), bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, incluindo a taxa de administração da Securitizadora; e
- g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou no Termo de Securitização.

Responsabilidade dos Titulares de CRI

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da MPv nº 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Geral para deliberação de realização de aporte (“Obrigações de Aporte”), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI

Observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

No caso de destituição da Emissora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI

e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

Em razão do quanto disposto na alínea “b” acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das Debêntures; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

Custos Extraordinários

Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme abaixo.

Será devida pela Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, uma remuneração adicional equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

Fundo de Despesas

Será constituído um Fundo de Despesas na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento das Despesas, iniciais e futuras, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo certo que o Fundo de Despesas poderá ser composto por meio de recursos descontados pela Securitizadora do preço a ser pago pela aquisição das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização. As Despesas incorridas até a Data de Integralização dos CRI, bem como o Valor Base do Fundo de Despesas, serão descontados pela Emissora do preço a ser pago pela aquisição das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

Caso os recursos do Fundo de Despesas venham a somar valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação nesse sentido da Securitizadora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Base do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a respectiva Conta do Patrimônio Separado.

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Debenturista, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a

Securizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento, pela Emissora, do termo de quitação do Agente Fiduciário dos CRI atestando o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ressalvados à Debenturista os benefícios fiscais dos rendimentos.

Pagamentos

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados até às 15:00 horas (inclusive) da respectiva data de pagamento prevista no Anexo III ao Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

Informações Adicionais

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à CVM e/ou à B3.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas com auditores, assessor jurídico, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI e do Patrimônio Separado, conforme descrito abaixo, indicativamente e sem considerar a Opção de Lote Adicional:

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	11.314.837,59	45,26	4,5259%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	9.922.523,51	39,69	3,9690%
Comissão de Estruturação ^(1a) (flat)	1.000.000,00	4,00	0,4000%
Prêmio de Garantia Firme ^(1b) (flat)	125.000,00	0,50	0,0500%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição ^(1c) (flat)	7.840.000,00	31,36	3,1360%
Comissão de Sucesso ^(1d) (flat)	-	0,00	0,0000%
Impostos (Gross up) ^(1e) (flat)	957.523,51	3,83	0,3830%
Registros CRI	204.836,00	0,82	0,0819%
CVM - Registro da Oferta (flat)	90.000,00	0,36	0,0360%
ANBIMA - Registro da Oferta (flat)	15.700,00	0,06	0,0063%
ANBIMA - Registro da Base de Dados (flat)	3.136,00	0,01	0,0013%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI (flat)	60.500,00	0,24	0,0242%
B3 - Registro CCI (flat)	2.500,00	0,01	0,0010%
B3 - Custódia CCI (anual)	33.000,00	0,13	0,0132%
Prestadores de Serviço do CRI (2)	1.187.478,08	4,75	0,4750%
Securitizadora (Implantação) (flat)	25.323,58	0,10	0,0101%
Securitizadora (Administração do Patrimônio Separado) (anual)	48.621,27	0,19	0,0194%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	3.414,91	0,01	0,0014%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	16.505,41	0,07	0,0066%
Agente Fiduciário (Verificação de Covenants) (anual)	5.463,86	0,02	0,0022%
Agente Fiduciário (Verificação de Destinação dos Recursos) (anual)	2.731,93	0,01	0,0011%
Custodiante (Implantação) (flat)	5.975,86	0,02	0,0024%
Custodiante (Manutenção) (anual)	3.320,42	0,01	0,0013%

Agência de Classificação de Risco (Implantação) (flat) ^{(3) (4)}	65.975,00	0,26	0,0264%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção) (anual) ^{(3) (4)}	50.750,00	0,20	0,0203%
Escriturador e Liquidante CRI (Manutenção) (anual)	5.402,36	0,02	0,0022%
Advogados Externos (flat)	429.752,07	1,72	0,1719%
Auditores Independentes da Devedora (flat) ⁽³⁾	420.000,00	1,68	0,1680%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (anual) ⁽³⁾	3.241,42	0,01	0,0013%
Formador de Mercado (anual) ⁽³⁾	72.000,00	0,29	0,0288%
Avisos e Anúncios da Distribuição (flat) ⁽³⁾	29.000,00	0,12	0,0116%
Valor Líquido para Emissora	238.685.162,41		

⁽¹⁾ (1a) A Comissão de Estruturação será de 0,40% (quarenta centésimos por cento) aplicado sobre o montante total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados, incluindo em decorrência de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, na proporção indicada no Contrato de Distribuição.

(1b) O Prêmio de Garantia Firme será de 0,05% (cinco centésimos por cento) aplicado sobre o volume total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados, independente do exercício da Garantia Firme. O Prêmio de Garantia Firme será dividido entre os Coordenadores, na proporção indicada no Contrato de Distribuição.

(1c) A Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição será equivalente 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o montante total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados, multiplicado pelo prazo médio dos CRI, incidentes sobre o Preço de Integralização, na proporção indicada no Contrato de Distribuição.

(1d) A Comissão de Sucesso será de 30% (trinta por cento) sobre o valor presente da diferença entre a Taxa Teto e a taxa final de Remuneração dos CRI conforme apurada após o Procedimento de Bookbuilding, calculada com base no Preço de Integralização, a ser pago a cada um dos Coordenadores na proporção indicada no Contrato de Distribuição.

(1e) As comissões são acrescidas de 5,00% (cinco por cento) a título de ISS, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) a título de PIS e 4,00% (quatro por cento) a título de COFINS para os Coordenadores e Participantes Especiais.

(2) Não foram considerados eventuais reajustes.

(3) Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a remuneração do respectivo prestador de serviços (gross up).

(4) Considerando a cotação estimada pela Companhia do dólar = R\$5,075.

(5) O valor dos custos acima foram calculados com base no valor de emissão de R\$ 250.000.000,00

Os valores foram arredondados e estimados, calculados considerando a distribuição de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). Os valores finais das despesas podem vir a ser diferentes dos mencionados na tabela acima, uma vez que algumas despesas são vinculadas ao Preço de Integralização, o qual é calculado com base no Valor Nominal Unitário dos CRI. Os valores das comissões do Coordenador Líder são valores brutos, já considerado o gross-up.

Tais despesas deverão ser pagas pela Devedora durante o prazo de distribuição.

PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta conforme o seguinte Plano de Distribuição, adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, sendo certo que os Coordenadores levarão em consideração, exclusivamente com relação à Oferta Institucional, as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, da Devedora e da Emissora, os quais assegurarão **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta, e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares **(a)** do Prospecto Preliminar, o qual incorporará por referência o Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, conforme aplicável à época, a ser disponibilizado ao mercado, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, e **(b)** do Prospecto Definitivo, o qual incorporará por referência o Formulário de Referência da Emissora, a ser disponibilizado ao mercado quando da divulgação do “Anúncio de Início da Distribuição Pública da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.”, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400 (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores, observado que **(1)** a Oferta não contará com esforços de colocação no exterior; **(2)** as regras de rateio proporcional na alocação dos CRI em caso de excesso de demanda são estabelecidas neste Prospecto e no Contrato de Distribuição; e **(3)** no âmbito da Oferta Não Institucional, em hipótese alguma serão consideradas, na alocação dos CRI para os Investidores Não Institucionais, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, dos Coordenadores, da Devedora e da Emissora:

Observadas as condições previstas neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: **(i)** o cumprimento das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição ou sua renúncia pelos Coordenadores, o que deverá ocorrer até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(iii)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(iv)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores e os Participantes Especiais disponibilizarão ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400, os Coordenadores poderão realizar apresentações a potenciais investidores (roadshow e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta (“Apresentações para Potenciais Investidores”). Os materiais publicitários e os documentos de suporte que os Coordenadores pretendam utilizar em tais apresentações aos Investidores deverão ser encaminhados à CVM em 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Instrução CVM 400, da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019 e demais regulamentações aplicáveis.

A Devedora se responsabilizará integralmente pelo conteúdo dos Prospectos e de eventuais materiais de divulgação utilizados no âmbito do roadshow e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta, incluindo, mas não se limitando ao setor de atuação da Devedora e aos Empreendimentos Alvo (conforme definidos na Escritura de Emissão), de forma a garantir que sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, ficando obrigadas a ressarcir os Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, caso este tenha qualquer tipo de prejuízo advindo das referidas informações.

Após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, os Coordenadores realizarão o Procedimento de Bookbuilding, que será realizado nos termos indicados abaixo.

Os Investidores da Oferta, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, observado o Direcionamento da Oferta (conforme abaixo definido), poderão apresentar suas ordens de investimento, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, ou Pedidos de Reserva, durante o período de

reserva indicado no Prospecto Preliminar (“**Período de Reserva**”), a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, sendo certo que, observado o Direcionamento da Oferta (conforme abaixo definido), o Investidor deverá:

- (a) identificar no âmbito do respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, um percentual mínimo para a taxa de Remuneração, desde que observada a Taxa Teto, como condição para sua aceitação à Oferta, observado que os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais não serão considerados no Procedimento de Bookbuilding para fins da definição da taxa final da Remuneração;
- (b) deverá indicar a quantidade de CRI que deseja subscrever; e
- (c) se Pessoa Vinculada, indicar, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva ou na ordem de investimento, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou de sua ordem de investimento, pelos Coordenadores ou Participante Especial que o recebeu.

No caso do item (a) acima, caso o percentual apurado no Procedimento de Bookbuilding para a taxa aplicável à Remuneração seja inferior ao percentual mínimo apontado no Pedido de Reserva ou na ordem de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento será cancelado pelo Coordenador ou Participante Especial, que tenha recebido o referido Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso.

No caso do item (b) acima, caso os CRI objeto do Pedido de Reserva ou ordem de investimento não sejam emitidas, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento será cancelado pelo Coordenador ou Participante Especial, que tenha recebido referido Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso.

Este Prospecto Preliminar estará disponível nos mesmos locais em que será disponibilizado o Prospecto Definitivo pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para o recebimento dos Pedidos de Reserva.

Findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão os Pedidos de Reserva que tenham recebido e os encaminharão já consolidados ao Coordenador Líder.

Os Investidores Institucionais interessados em subscrever CRI também poderão apresentar seus Pedidos de Reserva, no Período de Reserva, conforme o caso, ou suas respectivas ordens de investimento aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, indicando as informações previstas acima, sendo certo que exclusivamente os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, serão consideradas, no Procedimento de Bookbuilding, para definição da taxa final da Remuneração.

Os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, não serão considerados, no Procedimento de Bookbuilding, para fins da definição da taxa final da Remuneração, e ficarão, ainda, sujeitos a um limite máximo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), individual ou agregado, equivalente ao valor mínimo necessário de investimentos financeiros estabelecido para a caracterização de investidor qualificado.

No Procedimento de Bookbuilding, o Coordenador Líder consolidará todos os Pedidos de Reserva que tiver recebido dos Participantes Especiais e as demais ordens de investimento efetuadas pelos Investidores da Oferta para subscrição dos CRI.

Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidirão a fixação da Remuneração dos CRI serão os seguintes: (i) foi estabelecida Taxa Teto para Remuneração dos CRI neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado; (ii) no âmbito da Oferta, os Investidores indicarão nos Pedidos de Reserva um percentual mínimo de Remuneração dos CRI, observada a Taxa Teto estabelecida para Remuneração dos CRI; (iii) serão atendidas as intenções de investimento que indicarem a menor taxa para a Remuneração dos CRI, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento

que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final da Remuneração dos CRI, que será a taxa fixada no Procedimento de Bookbuilding.

Observadas as disposições da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional, caso seja verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão na data do Procedimento de Bookbuilding, poderá haver a emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional, e haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidos os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa final definida no Procedimento de Bookbuilding. Em caso de emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional, nos termos desta Cláusula, (a) para a Oferta Não Institucional, todos os Pedidos de Reserva que indicarem a taxa final definida no Procedimento de Bookbuilding serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva, e (b) para a Oferta Institucional, será observado o disposto acima.

Desde que todas as Condições Precedentes listadas no Contrato de Distribuição tenham sido satisfeitas ou tenham sido expressamente renunciadas pelos Coordenadores, e observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após (a) a obtenção das autorizações e do atendimento aos requisitos da Emissão indicados na Cláusula 2 do Contrato de Distribuição e as demais disposições do Contrato de Distribuição; (b) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (c) a divulgação do Anúncio de Início; (d) o registro para distribuição e negociação dos CRI pela B3; e (e) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores e o seu envio à CVM, nos termos do artigo 54 da Instrução CVM 400.

A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento, até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI que houver subscrito, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (i) até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI que houver subscrito, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos

tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta e a Emissora comunicarão tal evento aos investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI que houver subscrito, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

Os CRI deverão ser direcionados aos Investidores da Oferta da seguinte forma, prioritariamente: (i) 20% (vinte por cento) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, para os Investidores Não Institucionais; e (ii) 80% (oitenta por cento) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, para os Investidores Institucionais, observadas as disposições da Oferta Não Institucional e da Oferta Institucional (“Direcionamento da Oferta”). Para fins do cálculo da quantidade de CRI a ser alocada aos Investidores Não Institucionais e aos Investidores Institucionais será observado o Direcionamento da Oferta previsto neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, considerando que os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, poderão alterar a quantidade de CRI inicialmente destinada para os Investidores Não Institucionais, conforme Procedimento de Bookbuilding, a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender total ou parcialmente os Pedidos de Reserva e ordens de investimento, inclusive por meio dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional (com o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional).

Oferta Não Institucional

A Oferta Não Institucional ocorrerá nos termos descritos a seguir

O montante inicial de 50.000 (cinquenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) dos CRI (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora) inicialmente ofertadas (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, à colocação pública para Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta Não Institucional, observado o Direcionamento da Oferta.

Os Investidores Não Institucionais interessados em subscrever os CRI poderão preencher os Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, sendo certo que (i) deverá ser observado o valor máximo, individual ou agregado, de até R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), e (ii) será considerado como Investidor Institucional qualquer investidor que formalize Pedido de Reserva em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

Os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, não serão considerados, no Procedimento de Bookbuilding, para definição da taxa final da Remuneração, e ficarão, ainda, sujeitos a um limite máximo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente ao valor mínimo necessário de investimentos financeiros estabelecido para a caracterização de investidor qualificado.

Os Pedidos de Reserva efetuados pelos Investidores Não Institucionais são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos subitens (b), (d), (g) e (h) abaixo, e de acordo com as seguintes condições, observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (a) durante o Período de Reserva, cada Investidor Não Institucional, seja ele considerado Pessoa Vinculada ou não, interessado em participar da Oferta Não Institucional efetuará Pedido de Reserva perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante preenchimento do

- Pedido de Reserva, observado o valor máximo, individual ou agregado, de até R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais que entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para efetivação do Pedido de Reserva, incluindo, sem limitação, eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido;
- (b) os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, obrigatoriamente, indicar no respectivo Pedido de Reserva sua qualidade de Pessoa Vinculada, sendo certo que seus Pedidos de Reserva deverão ser automaticamente cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;
 - (c) quando do preenchimento do seu respectivo Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais deverão indicar as informações previstas no Direcionamento da Oferta, observado ainda o disposto acima, sendo certo que os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, não serão considerados, no Procedimento de Bookbuilding, para definição da taxa final da Remuneração;
 - (d) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais deverão estipular uma taxa mínima para a Remuneração. O Pedido de Reserva deverá ser automaticamente cancelado caso (i) o Investidor Não Institucional tenha estipulado como taxa mínima para a Remuneração uma taxa superior à taxa final da Remuneração, e/ou (ii) o Investidor Não Institucional tenha estipulado como taxa mínima para os CRI, uma taxa superior à Taxa Teto de Remuneração, estipulada no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado;
 - (e) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, serão informados ao Investidor Não Institucional, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Reserva, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone: (a) a quantidade de CRI alocados ao Investidor Não Institucional após o atendimento, se for o caso, do critério de rateio previsto abaixo; (b) a primeira Data de Integralização dos CRI e; e (c) a Remuneração definida no Procedimento de Bookbuilding;
 - (f) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado pela Instituição Participante da Oferta nos termos do item (e) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, conforme procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta, na primeira Data de Integralização, conforme instrução da Instituição Participante da Oferta;
 - (g) nas hipóteses de: (a) identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não Institucional, ou a sua decisão de investimento; (b) suspensão da Oferta nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; ou (c) modificação da Oferta nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400; poderá o referido Investidor Não Institucional desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta. Nesta hipótese, o Investidor Não Institucional deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Reserva, em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva ou nos termos dos Prospectos;
 - (h) na hipótese de não haver conclusão da Oferta ou na hipótese de rescisão do Contrato de Distribuição, ou, ainda, em qualquer outra hipótese prevista na legislação de não produção de efeitos ou desconsideração de Pedidos de Reserva, estes serão todos cancelados e os respectivos Investidores Não Institucionais serão comunicados sobre o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer por meio de divulgação, pela Emissora e pelos Coordenadores, de comunicado ao mercado;

- (i) na respectiva Data de Integralização, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o número de CRI alocado a tal Investidor Não Institucional, ressalvadas as hipóteses de cancelamento do Pedido de Reserva descritas nos subitens (b), (d), (g) e (h) acima; e
- (j) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização, mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.

Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional.

Caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais válidos e admitidos seja igual ou inferior a 50.000 (cinquenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), o qual será prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e, nos termos do Direcionamento da Oferta, os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, decidam por não alterar a quantidade das CRI inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional, serão integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais admitidos nos termos acima, e os CRI remanescentes, se existentes, serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional; ou

Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva válidos e admitidos realizados por Investidores Não Institucionais seja superior a 50.000 (cinquenta mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), o qual será prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e, nos termos acima, os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, decidam por não alterar a quantidade dos CRI inicialmente destinados à Oferta Não Institucional será realizado o rateio dos CRI proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocadas aos Investidores Não Institucionais, não sendo consideradas frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro.

Oferta Institucional

Oferta Institucional ocorrerá nos termos descritos a seguir.

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva realizados no âmbito da Oferta Não Institucional, observado o Direcionamento da Oferta, os CRI remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, sejam eles considerados Pessoas Vinculadas ou não, que deverão apresentar: (i) Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, perante uma única Instituição Participante da Oferta; ou (ii) suas ordens de investimento aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, de acordo com os procedimentos abaixo:

- (a) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, ou seus Pedidos de Reserva a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, conforme aplicável;
- (b) os Pedidos de Reserva ou ordens de investimentos, conforme o caso, efetuados pelos Investidores Institucionais são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto no subitem (2) abaixo e nos subitens (c), (e) e (f) abaixo, e de acordo com as seguintes condições, observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:
 - (1) recomenda-se aos Investidores Institucionais que entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para efetivação do Pedido de Reserva, incluindo, sem limitação, eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido; e

- (2) no Pedido de Reserva ou na ordem de investimento, os Investidores Institucionais deverão estipular, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento e aceitação da Oferta, uma taxa mínima para a Remuneração. O Pedido de Reserva ou ordem de investimento serão automaticamente cancelados (i) caso o Investidor Institucional tenha estipulado como taxa mínima para a Remuneração, uma taxa superior à taxa final da Remuneração; e/ou (ii) caso o Investidor Institucional tenha estipulado como taxa mínima para os CRI, uma taxa superior à Taxa Teto da Remuneração estipulada no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado;
- (c) os Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas deverão, obrigatoriamente, indicar no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento sua qualidade de Pessoa Vinculada, sendo certo que seus Pedidos de Reserva ou ordens de investimento deverão ser automaticamente cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;
- (d) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, as respectivas Instituições Participantes da Oferta informarão aos Investidores Institucionais, por meio do seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone: (a) a quantidade de CRI alocados ao referido Investidor, (b) a primeira Data de Integralização dos CRI, e (c) a Remuneração definida no Procedimento de Bookbuilding. Os Investidores Institucionais integralizarão os CRI à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na primeira Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, conforme aplicável;
- (e) nas hipóteses de: (a) identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor Institucional que houver efetuado Pedido de Reserva, ou a sua ordem de investimento; (b) suspensão da Oferta nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; ou (c) modificação da Oferta nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400; poderá o referido Investidor Institucional desistir do Pedido de Reserva ou da sua ordem de investimento, conforme o caso, após o início da Oferta. Nesta hipótese, tal Investidor Institucional deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ou da sua ordem de investimento, conforme o caso, à Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva ou nos termos dos Prospectos;
- (f) na hipótese de não haver conclusão da Oferta ou na hipótese de rescisão do Contrato de Distribuição, ou, ainda, em qualquer outra hipótese prevista na legislação de não produção de efeitos ou desconsideração de Pedidos de Reserva ou da sua ordem de investimento, conforme o caso, estes serão todos cancelados e os respectivos Investidores Institucionais serão comunicados sobre o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer por meio de divulgação de aviso ao mercado; e
- (g) na respectiva Data de Integralização, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva ou ordem de investimento tenha sido realizado entregará a cada Investidor Institucional o número de CRI alocado a tal Investidor Institucional, ressalvadas as hipóteses de cancelamento do Pedido de Reserva descritas nos subitens (b)(2), (c), (e) e (f) acima.

CrITÉRIOS de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento e/ou os Pedidos de Reserva apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de CRI remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Emissora e com a Devedora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das

perspectivas da Emissora e da Devedora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, considerando também relações comerciais, de relacionamento ou estratégia, dos Coordenadores, da Devedora e da Emissora, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa.

Opção de Lote Adicional

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a critério da Emissora, em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora, a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI adicionais, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, podendo ser emitidos pela Emissora, conforme demanda verificada com a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, caso, após a definição da taxa final de Remuneração no Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo) haja intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, aderentes à taxa final de Remuneração. Será aplicado aos CRI eventualmente emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, sendo certo que passarão a integrar o conceito de “CRI”, nos termos do Termo de Securitização. A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação. Observado o Direcionamento da Oferta, os CRI poderão ser alocados aos Investidores Institucionais e/ou aos Investidores Não Institucionais, conforme demanda apurada pelos Coordenadores no Procedimento de Bookbuilding.

Procedimento de *Bookbuilding*

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores dos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, que definirá, junto aos Investidores: **(a)** o volume final da Emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional; e **(b)** a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das Debêntures.

O resultado do Procedimento de Bookbuilding será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, o qual deverá ser levado a registro na JUCEMG nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou pela Devedora, ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI.

Para fins de definição da taxa final da Remuneração dos CRI e, por conseguinte, das Debêntures, serão atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento, apresentados por Investidores Institucionais, que indicarem as menores taxas de Remuneração, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa final de Remuneração definida no Procedimento de Bookbuilding, devendo ser observado o seguinte procedimento: (a) a Remuneração indicada pelos Investidores Institucionais será considerada até que seja atingido, no mínimo, o Valor da Oferta Base (sem considerar eventual emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional), sendo os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento alocadas sempre da menor taxa de remuneração para a maior taxa de remuneração, sendo certo que a Remuneração assim definida será estendida para os CRI objeto da Opção de Lote Adicional, se emitidas; e (b) atingido, no mínimo, o Valor da Oferta Base (sem considerar eventual emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional), a Remuneração indicada na última intenção de investimento referente aos CRI, considerada no âmbito da Oferta consistirá na Remuneração a ser aplicável a todos os Investidores, estendendo-se o preço assim definido aos CRI objeto da Opção de Lote Adicional, se emitidos.

Pessoas Vinculadas

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

Para fins da Oferta, “**Pessoas Vinculadas**” são os Investidores que sejam: **(i)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora e da Devedora que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(ii)** agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora ou à Devedora; **(iii)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, a Emissora ou a Devedora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(iv)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora; **(v)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), pela Emissora, pela Devedora ou por pessoas a elas vinculadas; **(vi)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “i” a “iv” acima; e **(vii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35, conforme aplicável.

A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, a um dos Coordenadores e/ou Participantes Especiais. Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento pelo respectivo Coordenador ou Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar em seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e observado o disposto abaixo, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, automaticamente cancelados.

A vedação de colocação disposta no artigo 55 da Instrução CVM 400 não se aplica ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de valores mobiliários a ser subscrita estão divulgados nos Prospectos contendo informações sobre a Emissora e a Oferta, conforme previsto no parágrafo único do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI objeto da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração, e o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 126, DESTE PROSPECTO.

Regime de Distribuição dos CRI

Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob o regime de Garantia Firme de colocação para o montante de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, conforme proporção constante do Contrato de Distribuição.

A Garantia Firme de colocação dos CRI somente será exercida (i) desde que verificado o atendimento de todas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, de forma satisfatória a cada um dos Coordenadores, ou se ocorrer a renúncia ao seu integral cumprimento por todos os Coordenadores, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, e observado até a data de liquidação dos CRI e o disposto no Contrato de Distribuição; e (ii) caso seja verificada, no Procedimento de Bookbuilding, que a demanda pelos CRI pelos Investidores foi inferior ao Valor Total da Emissão (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), observado que os Coordenadores deverão subscrever e integralizar os respectivos CRI de forma individual e não solidária, pela Taxa Teto, na proporção e limitada aos valores estabelecidos acima.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Coordenador Líder poderá designar o Banco XP, como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Coordenador Líder. Ocorrida tal designação, em função de tal assunção de responsabilidade, parcela do Prêmio de Garantia Firme (conforme abaixo definido) devida ao Coordenador Líder, inclusive o Gross-up (conforme abaixo definido) de tributos incidentes sobre a o Prêmio de Garantia Firme, conforme venha a ser indicada pelo Coordenador Líder, será devida e paga diretamente ao Banco XP, contra a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Itaú BBA poderá designar o Itaú Unibanco, como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Itaú BBA. Ocorrida tal designação, em função de tal assunção de responsabilidade, parcela do Prêmio de Garantia Firme devida ao Itaú BBA, inclusive o Gross-up (conforme abaixo definido) de tributos incidentes sobre a o Prêmio de Garantia Firme, conforme venha a ser indicada pelo Itaú BBA, será devida e paga diretamente ao Itaú Unibanco, contra a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos.

A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 50.000 (cinquenta mil) CRI, será conduzida pelos Coordenadores, caso aplicável, sob o regime de melhores esforços de colocação.

A Garantia Firme de colocação, concedida pelos Coordenadores, será válida até 4 de julho de 2022 ou data de conclusão do Procedimento de Bookbuilding, o que ocorrer primeiro (**"Prazo da Garantia Firme"**).

Os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, que poderão contratar Participantes Especiais (conforme abaixo definido) para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do disposto no Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público Alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400. Os Coordenadores organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda estabelecidas no Contrato de Distribuição, com o que a Emissora e a Devedora, desde já anuem. No âmbito da Oferta Não Institucional, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, dos Coordenadores e da Emissora, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos CRI para os Investidores Não Institucionais.

A colocação dos CRI junto ao Público Alvo, será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

Dessa forma, caso seja apresentado qualquer fato novo ou identificada qualquer inconsistência, os Coordenadores, individualmente ou em conjunto, no cumprimento da suas obrigações de diligência, decidirão, em conjunto com a Devedora, após análise de relevância e materialidade dos novos fatos

apresentados, pela: (i) suspensão do processo da Oferta (ainda que já tenha sido realizado o Procedimento de Bookbuilding); ou (ii) regularização da situação perante a CVM, sendo certo, que (a) caso não haja acordo entre a Devedora e os Coordenadores, individualmente, a seu exclusivo critério, poderão decidir, de forma justificada, por qualquer uma das hipóteses aqui previstas; e (b) em qualquer uma das hipóteses aqui previstas e, caso a Garantia Firme não seja mantida ou as Partes não alcancem um acordo em relação aos itens acima, qualquer um dos Coordenadores poderá, em conjunto ou individualmente, resilir o Contrato de Distribuição na forma da Cláusula 11.1 do Contrato de Distribuição (Resilição Involuntária) ou da Cláusula 11.2 do Contrato de Distribuição (Resilição Voluntária), conforme o caso, sendo certo que, caso a decisão de resilição não seja tomada pela totalidade dos Coordenadores, o Contrato de Distribuição permanecerá em vigor para as demais Partes, não havendo qualquer solidariedade entre os Coordenadores, incluindo com relação à obrigação de exercício da Garantia Firme.

A Emissora e a Devedora reconhecem e concordam, ainda, que os procedimentos acima poderão ocasionar reabertura de prazo para intenções de investimento (novo procedimento de bookbuilding), atrasos do cronograma da Oferta, com a consequente postergação do prazo estimado para a liquidação da Oferta, se assim for estabelecido pela CVM.

Prazo Máximo de Colocação

O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Modificação da Oferta

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 25, o pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Nos termos do parágrafo segundo do artigo 25, tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. Por fim, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 25, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora.

O não atendimento de qualquer das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição até o registro da Oferta, sem renúncia pelos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará na exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e será tratada como modificação da Oferta, nos termos acima indicados.

Nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, em caso de modificação da Oferta, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento

da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 28 da Instrução CVM 400, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as quais são inafastáveis.

Suspensão da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

A Emissora deverá dar conhecimento da suspensão aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Cancelamento ou Revogação da Oferta

Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição também importará no cancelamento do registro da Oferta, o qual estará sujeito a prévia aprovação da CVM. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta.

Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o investidor revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Declaração de Inadequação de Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação (construção civil).

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, E OS ITENS 4.1 E 4.2. DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.

Cronograma Estimado das Etapas da Oferta

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1.	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM	31/03/2022
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado	16/05/2022
3.	Disponibilização deste Prospecto Preliminar	16/05/2022
4.	Início do Período de Reserva	23/05/2022
5.	Encerramento do Período de Reserva	09/06/2022
6.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	10/06/2022
7.	Registro da Oferta pela CVM	01/07/2022
8.	Divulgação do Anúncio de Início	01/07/2022
9.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	01/07/2022
10.	Realização do Procedimento de Alocação dos CRI	02/07/2022
11.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	04/07/2022
12.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	28/12/2022
13.	Data Máxima para Data de Início de Negociação dos CRI na B3	Dia Útil após o encerramento da Oferta

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções “Modificação de Oferta”, “Suspensão da Oferta” e “Cancelamento ou Revogação da Oferta” nas páginas 92 e 92 deste Prospecto Preliminar.

Contratação de Participantes Especiais

O Coordenador Líder poderá convidar os Participantes Especiais para participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.

Instituições contratadas pela Emissora

Nos termos do item 1.1 do Anexo III-A da Instrução CVM 400 encontra-se a seguir a identificação e as funções das instituições contratadas pela Emissora para prestação de serviços no âmbito da Oferta:

- (i) Instituição Custodiante da CCI: a Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e pelo registro da CCI no sistema da B3, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) Agente Fiduciário: vide seção “Obrações do Agente Fiduciário” na página 94 deste Prospecto;

- (iii) Banco Liquidante e Escriturador: o Banco Liquidante é o responsável pelas liquidações financeiras da Emissora e o Escriturador atua no exercício das funções de escrituração dos CRI;
- (iv) B3: A B3 é responsável pelo depósito, custódia eletrônica e liquidação financeira dos CRI;
- (v) Auditores Independentes da Emissora e da Devedora: Auditores Independentes contratados pela Emissora, e pela Devedora para auditar e/ou revisar as respectivas demonstrações financeiras e/ou informações financeiras intermediárias;
- (vi) Agência de Classificação de Risco: é a responsável pela emissão do rating dos CRI, bem como pela atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI e sua ampla divulgação ao mercado;
- (vii) Formador de Mercado: é responsável pela realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; bem como por proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários.

Obrigações do Agente Fiduciário

Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente, além das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com o Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência da demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que a Escritura de Emissão de Debêntures, bem como seus aditamentos sejam inscritos na JUCEMG, adotando, no caso da omissão da Devedora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;

- (ix) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou o domicílio da Emissora;
- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (xi) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 15.5 do Termo de Securitização;
- (xii) comparecer às assembleias gerais Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xiv) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;
- (xv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xvi) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das assembleias gerais de Titulares dos CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;
- (xvii) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xviii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xix) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;
- (xx) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora;
- (xxi) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado;
- (xxii) fornecer nos termos do §1º do artigo 31 da MP 1.103 à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 17 da MP 1.103/2022; e
- (xxiii) verificar trimestralmente o Índice Financeiro, conforme previsto no Termo de Securitização.

Não obstante o disposto acima e na Cláusula 13.3 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não se limitando aos documentos fornecidos pela Emissora e declarações apresentadas, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável, conforme orientações da CVM em vigor.

O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser contatado por meio dos(as) Srs(as). Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira, no endereço São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, CEP 04534-004, no telefone (21) 3514-0000, e no correio eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br.

Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no ANEXO XII ao presente Prospecto.

PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE E AUDITORES INDEPENDENTES E AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

Se a convocação da referida Assembleia Geral não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto no Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 28 da MPv 1.103 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 13.3 do Termo de Securitização.

O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI.

Banco Liquidante e Escriturador

O Banco Liquidante e o Escriturador poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, caso: (i) descumpram quaisquer obrigações previstas no Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante e deixem de corrigir seu inadimplemento e de pagar à Emissora os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias, contados do recebimento da aludida notificação; (ii) independentemente de aviso prévio, se o Escriturador e/ou Banco Liquidante sofrer legítimo protesto de títulos; (iii) independentemente de aviso prévio, se o Escriturador e/ou Banco Liquidante requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial, tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação ou intervenção, judicial ou extrajudicial; (iv) superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução das autoridades competentes, notadamente CVM e Banco Central, que impeçam ou modifiquem a natureza, termos ou condições do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante; (v) descredenciamento do Escriturador e do Banco Liquidante para o exercício das respectivas funções; (vi) por denúncia do Contrato de Escrituração e Banco Liquidante, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência pela Emissora; e (vii) extinção do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante.

Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos do item “Assembleia Geral de Titulares de CRI” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 70 deste Prospecto.

B3

A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, nos seguintes casos: (i) se falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados.

Os Titulares dos CRI, mediante aprovação da Assembleia Geral, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas acima, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos do item “Assembleia Geral de Titulares de CRI” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 70 deste Prospecto.

Instituição Custodiante da CCI

A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante da CCI e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Instituição Custodiante da CCI estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de Assembleia Geral; e (ii) por decisão da Assembleia Geral.

Audidores Independentes

A Emissora contrata auditores independentes cuja responsabilidade é de expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras com base em auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Referida auditoria tem por objetivo obter segurança razoável de que essas demonstrações financeiras estão livres de distorções relevantes. Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 308/99, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de 3 (três) anos para a sua recontração, exceto: se (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno).

Ainda, em atendimento ao artigo 23 da Instrução CVM nº 308/99, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

Adicionalmente, independente do atendimento a obrigação normativa, um dos motivos de maior preponderância, para a administração da Emissora, na seleção, contratação e, quando o caso, substituição de empresa de auditoria independente, é a experiência, conhecimento acumulado, familiaridade da mesma em relação ao mercado financeiro, em particular aos produtos de securitização e que envolvem o mercado financeiro imobiliário de forma geral e qualidade na prestação de serviços. Havendo prejuízos em tais qualidades, a Emissora estabelece novos padrões de contratação.

Agência de Classificação de Risco

A Agência de Classificação de Risco será contratada com a função de realizar a classificação de risco dos CRI em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços de classificação de risco de valores mobiliários.

A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco não poderá ser interrompido, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 7º, §7º, da Resolução CVM 60. Caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir a classificação de risco dos CRI, a Devedora deverá, a seu exclusivo critério: (1) contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos titulares dos CRI ou da Securitizadora, bastando notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da referida contratação; ou (2) notificar em até 5

(cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário dos CRI e convocar assembleia geral de titulares dos CRI para que estes definam a agência de classificação de risco substituta

A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração (i) uma parcela única no valor de US\$ 13.000,00 (treze mil dólares dos Estados Unidos da América), correspondentes a, aproximadamente, R\$ 65.975,00 (sessenta e cinco mil, novecentos e setenta e cinco reais) (considerando a taxa de câmbio de R\$ 5,075/US\$1,00); e (ii) parcelas anuais de US\$10.000,00 (dez mil dólares dos Estados Unidos da América) correspondentes a, aproximadamente, R\$ 50.750,00 (cinquenta mil, setecentos e cinquenta reais) (considerando a taxa de câmbio de R\$ 5,075/US\$1,00), para fins de monitoramento do *rating*.

Formador de Mercado

Nos termos do inciso XII do artigo 9º do Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. Com base na referida recomendação, a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., conforme acima qualificada, será contratada pela Devedora para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. A contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários. O Formador de Mercado deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes, e conforme o Contrato de Formador de Mercado celebrado entre a Devedora e o Formador de Mercado.

Os serviços a serem prestados pelo Formador de Mercado compreenderão:

- (a) Colocação diária de ordens firmes de compra e venda dos CRI por meio da plataforma da B3 em valor total conjunto não inferior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) na compra e R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) na venda em condições normais de mercado;
- (b) Spread máximo entre o preço de ofertas de compra e de venda será de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, se possível, observado que tal disposição é em regime de melhores esforços e poderá variar para mais em situações de mercado mais volátil ou ilíquido. Sem prejuízo, o Formador de Mercado envidará seus melhores esforços para tentar diminuir esse spread, desde que haja condições favoráveis para tal;
- (c) Exposição das ordens de compra ou venda, durante, no mínimo, 240 (duzentos e quarenta) minutos na plataforma da B3 no período de negociação compreendido entre 9:00 horas e 17:00 horas, obedecidos os procedimentos adotados pela B3. O Formador de Mercado envidará os melhores esforços para atuar 120 (cento e vinte) minutos contínuos no período da manhã e 120 (cento e vinte) minutos contínuos no período da tarde;
- (d) A quantidade máxima acumulada, assim entendida como o total de compras das quantidades de CRI no mercado secundário que o Formador de Mercado fica obrigado atuar, com recursos próprios pelo Contrato de Formador de Mercado, é de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (“Valor Máximo Próprio”), sendo certo que caso o Valor Máximo Próprio seja atingido o Formador de Mercado também não terá qualquer obrigação de atuar com recursos próprios até que os CRI sejam vendidos. Com a venda de CRI, o Formador de Mercado atuará novamente em outro dia útil em que o Valor Máximo Próprio foi atingido, sempre na diferença entre (i) a posição comprada atualizada e (ii) o Valor Máximo Próprio, de modo que em nenhum momento o Formador de Mercado detenha uma posição comprada acima do Valor Máximo Próprio (“Limite de Atuação do Formador de Mercado”);
- (e) Frequência de Atuação: Diária;
- (f) Direcionamento de Ofertas: Para todos os participantes que se enquadrem como investidores e estejam habilitados para operar com o Formador de Mercado;
- (g) Fechamento de Negócios: É obrigatória a aceitação de fechamento, inclusive parcial; e

(h) Confecção de um relatório trimestral, o qual deverá conter: (i) a discriminação do volume de negociações do CRI ocorridas no mercado; (ii) o percentual operado por meio do Formador de Mercado em relação ao total negociado; e (iii) o número total de negócios realizados com os CRI, bem como o número de negócios realizados em decorrência de suas respectivas atuações em cumprimento dos serviços objeto do Contrato de Formador de Mercado.

Pelos serviços objeto do Contrato de Formador de Mercado, o Formador de Mercado fará jus a uma remuneração mensal, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), corrigida anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), a ser paga líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa, contribuição e/ou comissão bancária (gross-up), em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED), na conta corrente de titularidade do Formador de Mercado (a ser indicada pelo Formador de Mercado à Devedora) ("Remuneração"), a cada dia 25 dos meses março, junho, setembro e dezembro, sendo a primeira Remuneração calculada pro rata die, desde a data de assinatura do Contrato de Formador de Mercado.

O Contrato de Formador de Mercado vigorará pelo prazo total dos CRI, a contar da data de celebração do referido contrato.

Sem prejuízo do disposto no Contrato de Formador de Mercado, o contrato poderá ser resiliado, sem qualquer ônus, a qualquer tempo pelo Formador de Mercado desde que fundamentada com efeitos imediatos, ou por qualquer uma das partes, mediante envio de comunicação escrita à outra Parte com antecedência mínima de um ano, respeitado o período mínimo de atuação estabelecido no Ofício Circular 109/2015-DP, ou outro que venha a substituí-lo.

Não obstante as disposições do Contrato de Formador de Mercado, o contrato poderá ser rescindido automaticamente pela parte prejudicada, de pleno direito, independentemente de prévia notificação judicial ou extrajudicial, caso: (i) a outra parte infrinja alguma das cláusulas ou condições estipuladas no Contrato de Formador de Mercado; (ii) ocorram alterações por força de lei ou regulamentação que inviabilizem os serviços objeto do Contrato de Formador de Mercado; (iii) seja decretada falência, liquidação ou pedido de recuperação judicial de quaisquer das partes; e/ou (iv) ocorra a suspensão ou descredenciamento do Formador de Mercado em virtude de qualquer uma das hipóteses previstas no Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3.

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Encontra-se a seguir um resumo dos principais instrumentos da operação, quais sejam: (i) Termo de Securitização; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contrato de Distribuição; e (iv) Escritura de Emissão de Debêntures.

O PRESENTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O INVESTIDOR DEVE LER ESTE PROSPECTO COMO UM TODO, INCLUINDO SEUS ANEXOS, QUE CONTEMPLAM ALGUNS DOS DOCUMENTOS AQUI RESUMIDOS.

Termo de Securitização

O Termo de Securitização celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delineará detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento deverá prever os deveres da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI perante os Titulares dos CRI, nos termos da MPv 1.103, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60.

Escritura de Emissão de CCI

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI, a Emissora emitiu a CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

Nos termos da Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante da CCI será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI.

O valor total da CCI, na data de sua emissão, será de, inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) que correspondem a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários na data de emissão das Debêntures, sendo certo que o valor total da CCI poderá ser diminuído até o montante mínimo de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), conforme definição após o Procedimento de *Bookbuilding*, em virtude do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional.

A Instituição Custodiante da CCI receberá da Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, remuneração na forma descrita no item “Despesas da Oferta e da Emissão” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 74 deste Prospecto.

A CCI será registrada para negociação nos sistemas de negociação da B3.

Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do sistema de negociação da B3, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, a CCI não poderá mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante da CCI a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular da CCI.

Para comunicação à Instituição Custodiante da CCI a que se refere o parágrafo anterior, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos no preâmbulo da Escritura de Emissão de CCI.

Sem prejuízo das demais disposições constantes da Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante da CCI será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha, no formato excel, no layout informado pela Instituição Custodiante da CCI, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no sistema de negociação da B3, bem como por: (i) guarda (custódia física) da Escritura de Emissão de

CCI; (ii) assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; (iii) responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e (iv) prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de sua inclusão e retirada.

Contrato de Distribuição

Objeto

O Contrato de Distribuição, celebrado entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora, disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI, cuja cópia física poderá ser obtida junto aos Coordenadores em seu endereço indicado na seção “Identificação da Emissora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, do Assessor Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta” na página 43 deste Prospecto.

Condições precedentes para a distribuição dos CRI

O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, é condicionado à satisfação, até a data da obtenção do registro definitivo da Oferta pela CVM (devendo ser mantidas até a data da liquidação da Emissão), observado o disposto abaixo e na Cláusula 4.1.5 do Contrato de Distribuição, das seguintes condições precedentes (estabelecidas como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil) (“Condições Precedentes”), as quais serão verificadas de forma individual por cada um dos Coordenadores:

- (i) definição dos detalhes da estrutura da Emissão e da Oferta, observado o lastro para Emissão dos CRI, a serem discutidos de boa-fé em conjunto com a Devedora, a Emissora e os assessores legais, e a negociação, preparação, formalização e registro de toda a documentação necessária à Emissão e à Oferta em forma e substância satisfatórias às respectivas partes e seus assessores legais e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ii) conclusão da *due diligence* legal, em forma satisfatória aos Coordenadores, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (iii) formalização da conclusão do processo de *back-up* e *circle up* das informações do material publicitário da Oferta e das informações contidas nos Prospectos, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, previamente ao início do *road show* e/ou à data de liquidação, conforme aplicável;
- (iv) obtenção pela Devedora e pela Emissora, conforme o caso, das autorizações e aprovações prévias societárias, governamentais, regulatórias e/ou contratuais (incluindo eventual consentimento de terceiros) que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação para a efetivação da Emissão;
- (v) apresentação, pela Emissora, do pedido de registro de emissão de CRI perante a CVM e obtenção de registro definitivo da Oferta para distribuição pública dos CRI, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60;

- (vi) obtenção do registro dos CRI, para distribuição, no mercado primário no MDA, e, para negociação, no mercado secundário no CETIP21, todos administrados pela B3;
- (vii) a realização de conferências telefônicas para confirmação das informações prestadas no âmbito da auditoria legal (*bring down due diligence call*) (i) em data anterior ao *roadshow*; (ii) em data anterior ao Procedimento de *Bookbuilding*; e (iii) em data anterior à liquidação da Oferta;
- (viii) recebimento, pelos Coordenadores, até 1 (um) Dia Útil antes da data de liquidação da Emissão, das vias originais e assinadas dos pareceres legais emitidos pelos assessores legais da Emissão, em termos satisfatórios aos Coordenadores (conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares), atestando, inclusive, a confirmação da conclusão da *due diligence* legal, bem como a confirmação da legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo da Escritura de Emissão;
- (ix) fornecimento, pela Devedora e pela Emissora, conforme o caso, em tempo hábil, aos Coordenadores e aos assessores legais, de todos os documentos e de todas as informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para atender aos requisitos para a distribuição da Emissão, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence*;
- (x) não ocorrência de alteração e/ou transferência do controle societário da Devedora, conforme definição de controle prevista nos artigos 116 e 254-A da Lei das Sociedades por Ações que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora;
- (xi) recebimento de declarações assinadas pela Devedora, previamente à data de divulgação do Aviso ao Mercado e à primeira Data de Integralização dos CRI, atestando a veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora constantes dos documentos relativos à Oferta e ao procedimento de *due diligence*;
- (xii) seja acordado, entre a Devedora, a Emissora e os Coordenadores, o conteúdo do material de *marketing* e/ou de qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentações aplicáveis e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiii) cumprimento, pela Devedora e pela Emissora, bem como por quaisquer de suas respectivas Controladas (conforme definido abaixo), diretores, administradores, funcionários e membros do conselho, que atuem a mando ou em favor da Devedora ou da Emissora, sob qualquer forma, ao disposto na: (a) a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou

reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e (b) a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, sendo certo que não incentivam a prostituição, tampouco utilizam, direta ou indiretamente, ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, e direitos relacionados à raça e gênero (“**Legislação Socioambiental**”).

- (xiv) inexistência de violação, pela Devedora, pela Emissora e/ou por quaisquer de suas respectivas Controladas, bem como por quaisquer de seus respectivos administradores, empregados e coligadas, diretas ou indiretas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei nº 12.846/13), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado (“**Decreto nº 8.420**”), e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act* (“**Leis Anticorrupção**”);
- (xv) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Devedora perante os Coordenadores ou perante as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico dos Coordenadores;
- (xvi) manutenção do registro da Emissora de companhia emissora de valores mobiliários perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 80, conforme aplicável à época, bem como o cumprimento, pela Emissora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 80, incluindo, sem limitação, as obrigações envio à CVM de informações periódicas e eventuais, responsabilizando-se a Emissora, pelas informações divulgadas em conformidade com a Resolução CVM 80;
- (xvii) obtenção de relatório de classificação de risco (*rating*) para a Emissão, em escala nacional, no mínimo equivalente a “AAA(exp)sf(bra)” pela Standard & Poor’s, contratada pela Devedora, devendo a Devedora e a Emissora, conforme o caso, fornecerem informações à agência de classificação de risco contratada com toda transparência e clareza, para obtenção da classificação de risco mais precisa possível;
- (xviii) obtenção de parecer da Koan Finanças Sustentáveis Ltda. (nome fantasia: SITAWI Finanças do Bem), pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Voluntários da Pátria, 301, sala 301, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22.270-003, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 09.212.050/0001-07 (“**Auditor dos Indicadores**”), a respeito do desempenho socioambiental da Devedora,

atestando que as Debêntures e os CRI cumprem com as regras emitidas pela *International Capital Market Association* (“**ICMA**”), conforme atualizado, e podem ser caracterizados como “Debêntures Sociais” e “CRI Sociais”;

- (xix) recolhimento, pela Devedora, de quaisquer tarifas, encargos ou tributos incidentes sobre o registro da Emissão, incluindo, sem limitação, das taxas e emolumentos cobrados pela B3 para o registro das Debêntures em seus ambientes de negociação, e pela CVM, conforme o caso;
- (xx) cumprimento, pela Emissora e pela Devedora, das disposições da regulamentação aplicáveis à Emissão, incluindo, mas não se limitando, às normas referentes (i) à vedação à negociação previstas na Instrução CVM 400; e (ii) ao dever de sigilo previstas na Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021 (“**Resolução CVM 44**”), que estabelecem a obrigação da Emissora e da Devedora não se manifestarem na mídia sobre a Emissão, desde sua aceitação até o efetivo encerramento;
- (xxi) cumprimento, pela Emissora e pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, assim como a não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado descritos no Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão;
- (xxii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Devedora e/ou a quaisquer de suas respectivas Controladas, condição fundamental de funcionamento;
- (xxiii) que os CRI sejam emitidos em regime fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado;
- (xxiv) (a) encaminhamento pelos Auditores Independentes da Devedora dos documentos previstos na carta de contratação celebrada com os Auditores Independentes da Devedora, em termos aceitáveis aos Coordenadores e de acordo com as normas aplicáveis, anteriormente à divulgação do Anúncio de Início (conforme abaixo definido), e o encaminhamento da via original, impreterivelmente, até a data de liquidação dos CRI; e (b) se aplicável, recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora relativa à veracidade e consistência das informações contábeis e financeiras constantes dos Prospectos (*CFO Certificate*);
- (xxv) não ocorrência de extinção ou cancelamento, por qualquer motivo, de quaisquer autorizações detidas pela Devedora ou por qualquer de suas respectivas Controladas, desde que cause (i) qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias da Devedora, bem como quaisquer eventos ou situações, inclusive ações judiciais ou procedimentos administrativos que (a) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição, da Escritura de Emissão e das Debêntures, conforme o caso; (b) possam

afetar, de modo adverso e relevante, a capacidade da Devedora em cumprir pontualmente suas obrigações financeiras, ou que impeça a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora; ou (c) faça com que as demonstrações financeiras da Devedora ou suas respectivas informações financeiras trimestrais não mais reflitam a real condição financeira da Devedora; **(ii)** ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem, de modo adverso e relevante, a validade ou exequibilidade dos documentos relacionados às Debêntures, inclusive, sem limitação, a Escritura de Emissão e o Contrato de Distribuição; **(iii)** qualquer alteração adversa relevante nas condições socioambientais ou reputacionais da Devedora, ou dos seus acionistas, diretores e/ou funcionários; ou **(iv)** qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Inadimplimento (conforme definido na Escritura de Emissão) (“**Efeito Adverso Relevante**”);

(xxvi) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emissora, da Devedora e/ou de qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora (“**Controlada**”); (ii) pedido de autofalência da Emissora, da Devedora e/ou de qualquer Controlada; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, da Devedora e/ou de qualquer Controlada e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pela Emissora, pela Devedora e/ou por qualquer Controlada, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (v) ingresso em juízo pela Emissora, pela Devedora e/ou por qualquer Controlada, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou (vi) qualquer procedimento similar aos previstos nos itens anteriores;

(xxvii) a Devedora, a Emissora ou qualquer um de seus diretores ou executivos, agindo em nome da Devedora ou da Emissora, não serem **(a)** uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado ou **(b)** uma subsidiária das partes envolvidas em uma transação contemplada pelo Contrato de Distribuição não ser uma Contraparte Restrita. Para fins do Contrato de Distribuição, **(i) “Contraparte Restrita”** significa qualquer pessoa, organização ou embarcação **(1)** designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA (“**OFAC**”), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da União Europeia ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil); **(2)** que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado; ou **(3)** de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; **(ii) “Território Sancionado”** significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data deste Acordo incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado no aplicável Leis e regulamentos de sanções), Rússia e territórios contestados de Donetsk, Luhansky, Irã, Coreia do Norte e Síria; e **(iii) “Sanções”** significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas

restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada pelo OFAC, os Departamentos de Estado ou Comércio dos EUA, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, a União Europeia ou o Conselho de Segurança das Nações Unidas;

- (xxviii) contratação e remuneração, pela Emissora e/ou pela Devedora, conforme o caso, dos Prestadores de Serviços (conforme definido abaixo);
- (xxix) outorga aos Coordenadores, de liberdade para divulgar a Emissão com a logomarca da Emissora e da Devedora, por qualquer meio, nos limites da legislação e regulamentação em vigor; e
- (xxx) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária e/ou Resilição Voluntária descritas no Contrato de Distribuição.

As partes do Contrato de Distribuição ajustaram, ainda, que, uma vez não verificado o integral cumprimento das Condições Precedentes até a concessão do registro definitivo da Oferta pela CVM, devendo ser mantidas até a data da liquidação da Emissão, conforme o caso, o Contrato de Distribuição somente poderá ser resiliado, mediante apresentação pelas Partes à CVM de pleito de revogação da Oferta e posterior deferimento pela CVM, nos termos dos artigos 22 e 25 da Instrução CVM 400.

Regime de Colocação

Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob o regime de garantia firme de colocação para o montante de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, conforme proporção constante do Contrato de Distribuição (“**Garantia Firme**”):

A Garantia Firme de colocação dos CRI somente será exercida (i) desde que verificado o atendimento de todas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, de forma satisfatória a cada um dos Coordenadores, ou se ocorrer a renúncia ao seu integral cumprimento por todos os Coordenadores, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, e observado o disposto na Cláusula 4.1.5 do Contrato de Distribuição; e (ii) caso seja verificada, no Procedimento de *Bookbuilding*, que a demanda pelos CRI pelos Investidores foi inferior ao Valor Total da Emissão (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), observado que os Coordenadores deverão subscrever e integralizar os respectivos CRI de forma individual e não solidária, pela Taxa Teto de *Bookbuilding*, na proporção e limitada aos valores estabelecidos acima.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Coordenador Líder poderá designar o Banco XP S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.264.668/0001-03 (“**Banco XP**”), como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Coordenador Líder. Ocorrida tal designação, em função de tal assunção de responsabilidade, parcela do Prêmio de Garantia Firme, conforme definido no Contrato de Distribuição, devida ao Coordenador Líder, inclusive o Gross-up, conforme definido no Contrato de Distribuição, de tributos incidentes sobre a o Prêmio de Garantia Firme, conforme venha a ser indicada pelo Coordenador Líder, será devida e paga diretamente ao Banco XP, contra a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Itaú BBA poderá designar o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/4816-09 (“Itaú Unibanco”), como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Itaú BBA. Ocorrida tal designação, em função de tal

assunção de responsabilidade, parcela do Prêmio de Garantia Firme devida ao Itaú BBA, inclusive o *Gross-up* (conforme definido no Contrato de Distribuição) de tributos incidentes sobre a o Prêmio de Garantia Firme, conforme venha a ser indicada pelo Itaú BBA, será devida e paga diretamente ao Itaú Unibanco, contra a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos.

A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 50.000 (cinquenta mil) CRI, será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

Observados os termos e condições descritos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, a Garantia Firme de colocação concedida pelos Coordenadores será válida até 4 de julho de 2022 ou data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, o que ocorrer primeiro (“Prazo da Garantia Firme”).

Nos termos Contrato de Distribuição, a liquidação financeira da Oferta e o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores estão condicionados à verificação e atendimento das Condições Precedentes, sendo que a não implementação de qualquer dessas condições, sem renúncia pelos Coordenadores, até o registro da Oferta, será tratada como modificação da Oferta, caso a mesma já tenha sido divulgada publicamente.

Os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, que poderão contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos da Cláusula 14 do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público Alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400. Os Coordenadores organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda estabelecidas no Contrato de Distribuição, com o que a Emissora e a Devedora, desde já anuem. No âmbito da Oferta Não Institucional, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, dos Coordenadores e da Emissora, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos CRI para os Investidores Não Institucionais.

A colocação dos CRI junto ao Público Alvo, será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

Remuneração

Em contraprestação aos serviços prestados no âmbito do Contrato de Distribuição, os Coordenadores receberão a Comissão de Estruturação, o Prêmio de Garantia Firme, a Comissão de Remuneração de Canais de Distribuição e a Comissão de Sucesso, conforme valores e critérios estabelecidos na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 78 deste Prospecto, observados os termos e condições do Contrato de Distribuição.

A cópia física do Contrato de Distribuição está disponível para consulta nos endereços abaixo:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Olímpia
CEP 04543-010, São Paulo, SP

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar
CEP 04538-132, São Paulo, SP

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, Bloco A, 24º andar
CEP 04.543-011, São Paulo, SP

Escritura de Emissão de Debêntures

A Escritura de Emissão de Debêntures, celebrada entre a Devedora e a Emissora, por meio da qual a Devedora emitirá as Debêntures, as quais serão subscritas pela Emissora de forma a originar os Créditos Imobiliários.

As Debêntures serão vinculadas aos CRI a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400.

Serão emitidas, inicialmente, 300.000 (trezentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, observado o montante mínimo de 250.000 (duzentas e cinquenta mil) de Debêntures, caso a Opção de Lote Adicional não seja exercida ou seja exercida parcialmente. A quantidade final de Debêntures a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que a modificação será objeto de aditamento, ficando desde já as partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de aprovação da Emissora e demais partes da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Geral.

A Escritura de Emissão das Debêntures, e seus eventuais aditamentos, serão inscritos na JUCEMG, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, e §3º, da Lei das Sociedades por Ações.

Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante

O Contrato de Escrituração e Banco Liquidante será celebrado entre a Emissora e o Banco Liquidante para regular a prestação de serviços de liquidação financeira de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Emissora, por parte do Banco Liquidante.

Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, o Banco Liquidante e o Escriturador receberão R\$400,00 (quatrocentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora, em sua integralidade, descontado o montante necessário para a composição do Fundo de Despesas e para pagamento das Despesas iniciais da operação, para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados, pela Devedora, até a data de vencimento dos CRI, qual seja, 15 de junho de 2032, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através de suas Controladas (“**SPE Investidas**”), para a aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Devedora e pelas SPE Investidas, especificadas no Anexo XIII deste Prospecto, constante na página 1089 deste Prospecto, conforme Empreendimentos Alvo nele listados, de responsabilidade da Devedora e das SPE Investidas, devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Alvo, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos e construção de tais Empreendimentos Alvo (“**Destinação Futura**”).

Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos à Destinação Futura deverão ser destinados aos Empreendimentos Alvo, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo X.3 do Termo de Securitização e no Anexo XIII deste Prospecto, constante na página 975 deste Prospecto, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de Evento de Inadimplemento.

A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio desta Emissão será a data de vencimento dos CRI, definida no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação de recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, da Cláusula 5.1.3 da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 3.2.4 do Termo de Securitização, caso a Devedora deseje incluir na lista de Empreendimentos Alvo constante do Anexo X.2 do Termo de Securitização e no Anexo XIII deste Prospecto, constante na página 975 deste Prospecto, novos empreendimentos imobiliários habitacionais desenvolvidos pela Devedora e por suas Controladas, tal inserção deverá ser aprovada em primeira ou segunda convocação em Assembleia Geral, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.

A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Alvo, para que sejam também objeto de Destinação Futura, além daqueles inicialmente previstos no Anexo X.2 do Termo de Securitização e no Anexo XIII deste Prospecto, constante na página 975 deste Prospecto, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização e conforme indicadas na seção “Informações relativas aos CRI e à Oferta – Assembleia Geral de Titulares de CRI”, na página 70 deste Prospecto Preliminar. Caso proposta pela Devedora, tal inserção somente não será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Alvo apresentada pela Devedora. Caso a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Alvo será implementada.

A inserção de novos Empreendimentos Alvo, nos termos indicados acima **(i)** deverá ser solicitada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e **(iii)** caso Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, não votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Alvo objeto de Destinação Futura ou a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a solicitação da Devedora será atendida, e tal inclusão deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Alvo objeto da Destinação Futura ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo X.2 do Termo de Securitização e no Anexo XIII deste Prospecto, constante na página 975 deste Prospecto, a cada um dos Empreendimentos Alvo.

A Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Alvo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Alvo) objeto da Destinação Futura, conforme descrita no Anexo X.2 do Termo de Securitização e no Anexo XIII deste Prospecto, constante na página 975 deste Prospecto, independentemente de anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares de CRI, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Alvo listados no Anexo X.2 do Termo de Securitização e no Anexo XIII deste Prospecto, constante na página 975 deste Prospecto, na hipótese de o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Alvo ser alterada após a integralização das Debêntures.

A Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, comprometeu-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme indicado acima.

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou que é Controladora das SPE Investidas, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assumiu a obrigação de manter o controle sobre cada SPE Investida até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Empreendimento Alvo.

Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Alvo, se for o caso, serão transferidos para as SPE Investidas pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das SPE Investidas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das SPE Investidas; ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei.

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou que os Empreendimentos Alvo não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures de emissão da Devedora.

Os dados orçamentários dos Empreendimentos Alvo, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, estão descritos no Anexo X.2 do Termo de Securitização e no Anexo XIII deste Prospecto, constante na página 975 deste Prospecto.

Acompanhamento da destinação dos recursos pelo Agente Fiduciário

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá prestar contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, da Destinação Futura dos recursos, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da primeira data de integralização das Debêntures após os respectivos semestres

fiscais findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada semestre, sendo devido até o dia 5 (cinco) dos meses de agosto e fevereiro, por meio de relatório na forma do Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo objeto da Destinação Futura aplicado durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada relatório (“**Relatório Semestral**”) conforme Cronograma Indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário referentes aos gastos incorridos pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas no desenvolvimento do Empreendimento Alvo objeto da Destinação Futura (“**Documentos Comprobatórios**”); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, o que for menor, disponibilizando cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, (se aplicável), comprovando os pagamento e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários.

O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao Relatório Semestral e os Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Devedora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou que é Controladora das SPE Investidas e assumiu a obrigação de manter o controle sobre cada SPE Investida até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Empreendimento Alvo. Os recursos mencionados referentes aos Empreendimentos Alvo, se for o caso, serão transferidos para as SPE Investidas pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das SPE Investidas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das SPE Investidas; ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei.

Mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto da Emissora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Emissora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista acima.

A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de forma diversa da estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Tipo de Contrato

Escritura de Emissão de Debêntures.

Valor dos Créditos Imobiliários

As Debêntures possuem valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, com valor total de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado o disposto na Cláusula 7.4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários

As Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Emissora, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, a partir da qual constarão do patrimônio da Securitizadora, ainda que não tenha havido a respectiva integralização, que ocorrerá na forma da Cláusula 7.13 da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em data anterior à Data de Emissão dos CRI.

Considerando o disposto no parágrafo acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

As Debêntures e os Créditos Imobiliários representados pela CCI comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

A Devedora obriga-se a tomar todas as providências razoáveis e necessárias e que lhe competirem para a viabilização da operação de securitização mencionada acima.

Em vista da vinculação mencionada acima, a Devedora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Emissora, na forma do artigo 24 da MPv nº 1.103, todos e quaisquer recursos devidos à Emissora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI.

Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização

As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura de Boletim de Subscrição das Debentures, conforme modelo constante no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, e serão integralizadas no mesmo dia em que ocorrer o cumprimento integral das Condições Precedentes descritas no Boletim de Subscrição das Debentures, caso estas sejam cumpridas até às 16h00 (inclusive). Na hipótese de serem cumpridas após às 16h00, a integralização das Debentures será realizada no Dia Útil imediatamente subsequente. As Debêntures serão integralizadas nas respectivas datas de integralização dos CRI ("**Data de Integralização das Debentures**"), à vista e em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização das Debêntures em mais de uma data, o preço de integralização para as Debêntures que forem integralizadas após a primeira Data de Integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, calculada na forma da Cláusula 7.17 da Escritura de Emissão de Debêntures, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures (exclusive), observada a possibilidade de ágio ou deságio ("**Preço de Integralização das Debêntures**").

As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado: (1) alteração na taxa SELIC; (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (3) alteração no IPCA e/ou Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400 e, consequentemente, para todas as Debêntures integralizadas na referida data. **Forma e Comprovação de Titularidade**

As Debêntures serão subscritas pela Debenturista e, imediatamente após sua subscrição, será emitida a CCI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar os Créditos Imobiliários. A Devedora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” (“**Livro de Registro de Debêntures Nominativas**”) e enviar uma cópia da página onde consta a subscrição, ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis a contar da presente data e, no âmbito de qualquer transferência posterior de Debêntures, a inscrição do respectivo titular no Livro de Registro de Debêntures Nominativas deverá ser realizado pela Devedora em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis a contar da respectiva transferência, a qual também deve ser comprovada em 3 (três) Dias Úteis ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora.

Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários

O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado com base no artigo 8º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada, pela variação acumulada IPCA, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, até a data do seu efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures”). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n;

n = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário referente ao mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria

Data de Aniversário das Debêntures. Caso a atualização seja em data posterior à respectiva Data de Aniversário, o “NIK” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 14 de julho de 2022, será utilizado o número-índice relativo ao mês de junho de 2022, divulgado em julho de 2022;

NIK-1 = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo “dup” um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período de Atualização Monetária, deve-se considerar 2 (dois) Dias Úteis adicionais no “dup”; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo “dut” um número inteiro, sendo que para o cálculo da primeira Atualização Monetária, o “dut” será igual a 21 Dias Úteis.

sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
- (iii) considera-se como “Data de Aniversário” todo segundo Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o “pro rata” do último Dia Útil anterior.

Remuneração dos Créditos Imobiliários

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, sendo limitado à Taxa Teto, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“**Remuneração das Debêntures**”). A Remuneração das Debêntures será calculada obedecendo a seguinte fórmula:

$$J = VN_A \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

onde:

“J” = valor unitário da Remuneração das Debêntures devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VN_A” = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$FatorJuros = \left\{ \left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$$

onde:

“Taxa” = determinada taxa de juros, a ser apurada no Procedimento de Bookbuilding, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais;

“DP” = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período de Remuneração, devem-se considerar 1 (um) Dia Útil adicional no “DP”.

Para fins de cálculo da remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures.

A Remuneração das Debêntures será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, após a apuração no Procedimento de Bookbuilding, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de assembleia geral de Debenturistas.

Prazo e Data de Vencimento das Debêntures

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das Debêntures será de 3.649 (três mil, seiscentos e quarenta e nove) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 14 de junho de 2032 (“**Data de Vencimento das Debêntures**”).

Fluxo de pagamentos das Debêntures

Pagamento da Remuneração das Debêntures

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga, a partir da Data de Emissão, sem carência, nos meses de junho e dezembro de cada ano conforme as datas constantes do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures e indicadas na tabela abaixo (cada uma, uma “**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures**”).

Nº de ordem	Datas de Pagamento	Pagamento da Remuneração	Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures
1	14/12/2022	Sim	Não	0,0000%
2	14/06/2023	Sim	Não	0,0000%
3	14/12/2023	Sim	Não	0,0000%
4	14/06/2024	Sim	Não	0,0000%
5	13/12/2024	Sim	Não	0,0000%
6	13/06/2025	Sim	Não	0,0000%
7	12/12/2025	Sim	Não	0,0000%
8	12/06/2026	Sim	Não	0,0000%

9	14/12/2026	Sim	Não	0,0000%
10	14/06/2027	Sim	Não	0,0000%
11	14/12/2027	Sim	Não	0,0000%
12	14/06/2028	Sim	Não	0,0000%
13	14/12/2028	Sim	Não	0,0000%
14	14/06/2029	Sim	Não	0,0000%
15	14/12/2029	Sim	Não	0,0000%
16	14/06/2030	Sim	Sim	33,3333%
17	13/12/2030	Sim	Não	0,0000%
18	13/06/2031	Sim	Sim	50,0000%
19	12/12/2031	Sim	Não	0,0000%
20	14/06/2032	Sim	Sim	100,0000%

Amortização das Debêntures

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado em 3 (três) parcelas, de acordo com as datas e os percentuais indicados na tabela abaixo:

Data de Amortização	Percentual do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a ser amortizado
14 de junho de 2030	33,3333%
13 de junho de 2031	50,0000%
Data de Vencimento das Debêntures	100,0000%

Natureza dos créditos cedidos e disposições contratuais relevantes

Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são oriundos das Debêntures, as quais serão emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Serão emitidas, inicialmente, 300.000 (trezentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, observado o montante mínimo de 250.000 (duzentas e cinquenta mil) de Debêntures. A quantidade final de Debêntures a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures.

As Debêntures serão subscritas a qualquer tempo, até a de emissão dos CRI.

Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado conforme constantes do item “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado” na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 69 deste Prospecto, haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.31 da Escritura de Emissão de Debêntures e (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

Vencimento Antecipado das Debêntures

Nos termos da Cláusula 7.31 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos desta Escritura de Emissão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber o comunicado por escrito da Debenturista nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigadas, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.31.1 e 7.31.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, os quais se encontram descritos no item “Vencimento Antecipado das Debêntures”, na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, na página 60 do presente Prospecto, e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura (cada evento, um “Evento de Inadimplemento”).

Tipos de garantias

As Debêntures não contarão com qualquer tipo de garantia.

Devedora

A Devedora tem por objeto social (i) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, (ii) a administração de bens próprios, (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, (iv) a locação e administração de bens móveis, (v) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, (vi) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins, e (vii) compra e venda de insumos e materiais para a construção civil.

Procedimentos de cobrança e pagamento pelo Agente Fiduciário e de outros prestadores de serviço em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 28, §1º, inciso II, da MPv 1.103, no caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, caso Emissora não faça, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos

No âmbito da Emissão e da Oferta, não será contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos, razão pela qual não consta do presente Prospecto descrição dos procedimentos adotados pela Emissora para verificar o cumprimento das obrigações de tais prestadores de serviços.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que os Titulares dos CRI entenderem cabíveis.

Procedimentos para recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários e segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários

A cobrança dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora em observância às disposições estabelecidas no Termo de Securitização.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) controlar o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação; e (iii) proceder à administração e alocação dos recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado.

De acordo com o Termo de Securitização, foi instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, na forma do artigo 24 da MPv 1.103. Destacam-se do patrimônio da Emissora e constituem o Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

O Patrimônio Separado será liquidado na forma descrita na subseção “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”, na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 69 deste Prospecto.

Principais características da Devedora

Para maiores informações sobre a Devedora, vide seção “Informações Relativas à Devedora” deste Prospecto, bem como as demonstrações referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 da Devedora, anexas a este Prospecto Preliminar.

Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Pelo fato de os Créditos Imobiliários serem oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de um único devedor, não há que se falar em perdas, pré-pagamentos e/ou inadimplementos, uma vez que a Devedora emitiu as Debêntures especificamente no âmbito da Oferta e a Escritura de Emissão de Debêntures foi assinada para vinculação pela Emissora aos CRI previamente à Oferta.

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Devedora não teve nenhuma de suas dívidas corporativas resgatadas antecipadamente e/ou pré-pagas.

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, não há histórico de quaisquer inadimplementos, perdas ou pré-pagamento pela Devedora de créditos da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão.

Contudo, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, da Emissora e dos Coordenadores para apurar essas informações, buscando o atendimento ao item 2.6 do Anexo III – A da Instrução CVM 400, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do item 2.7 do Anexo III-A da Instrução CVM nº 400/03, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas acima sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários de risco corporativo da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não haver obtido informações adicionais consistentes e em formatos e bases passíveis de comparação relativas a emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor.

Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários

Não serão praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários.

Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos

Nos termos do item 1.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.

Procedimento de Cobrança

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração do Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplência, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, a Devedora quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus Controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1. Descrição dos Fatores de Risco” e “4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado”, incorporados por referência este Prospecto Preliminar.

1. Riscos da Operação

1.1. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda financeira por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

1.2. Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, afetando negativamente o recebimento pelos Titulares dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI, de modo que os Titulares dos CRI não recebam a totalidade dos recursos esperados no âmbito dos CRI.

1.3. Não realização adequada dos procedimentos de cobrança e execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 28, §1º, inciso II, da MPv 1.103, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de cobrança e de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI e, conseqüentemente, o recebimento, pelo Titular dos CRI, do seu crédito.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos Titulares dos CRI, o que resultará em perdas para os investidores.

1.4. Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Correrão por conta da Devedora (diretamente ou por meio da composição e recomposição do Fundo de Despesas, conforme o caso) todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão das Debêntures e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da operação de securitização dos CRI, conforme o caso, incluindo, sem limitação, publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, da Securitizadora, do Escriturador, do Auditor Independente, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à operação de securitização dos CRI, sendo certo que qualquer custo que ultrapasse o valor do Fundo de Despesas, com exceção aos elencados na tabela do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures, dependerá, sempre que possível, de aprovação prévia da Devedora.

As despesas listadas no Anexo V da Escritura de Emissão, sem prejuízo do disposto acima (em conjunto, “Despesas”), serão arcadas por meio do Fundo de Despesas. ou em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, serão arcadas pela Devedora, mediante depósito dos valores diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

1.5. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja as Contas do Patrimônio Separado

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para as Contas do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não as Contas do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não as Contas do Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

1.5. Risco relativo aos processos de verificação de lastro e manutenção de documentos comprobatórios da utilização dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures pela Devedora

O Agente Fiduciário deverá acompanhar a destinação dos recursos destinados ao pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, dos Empreendimentos Alvo, de acordo com as informações e documentos prestadas pela Devedora, sendo que a guarda e custódia dos documentos referentes aos Custos e Despesas Reembolso e referentes aos pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos serão de responsabilidade da Devedora.

Considerando que a destinação dos recursos de forma diversa da prevista nos Documentos da Operação constitui um Evento de Inadimplemento Não Automático e que a verificação de tal destinação é realizada pelo Agente Fiduciário com base em documentos e informações preparados e apresentados pela Devedora, caso tais documentos não estejam consistentes com a real destinação dos recursos, o Agente Fiduciário não será capaz de identificar eventuais vícios na destinação dos recursos e, conseqüentemente, não terá conhecimento da ocorrência do Evento de Inadimplemento Não Automático, o que causará um prejuízo aos Titulares dos CRI, que não poderão deliberar acerca do vencimento antecipado das Debêntures.

2. Riscos dos CRI e da Oferta

2.1. Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, o que pode reduzir o retorno esperado pelo Investidor.

2.2. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos

para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

2.3. Falta de liquidez dos CRI

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI ou até a Data de Vencimento dos CRI, conforme o caso.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

2.4. Quórum de deliberação em Assembleia Geral

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

2.5. Risco decorrente da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

A Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI.. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para o público investidor em geral, reduzindo liquidez dessas CRI posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

2.6. Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme a seção “Cronograma Estimado de Etapas da Oferta” deste Prospecto, observado também o disposto no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar a restrição mencionada acima para que possa negociar os seus CRI.

2.7. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto, do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

2.8. Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, itens “Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ” e “Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures” nas páginas 60 e 60 deste Prospecto, respectivamente, nos termos do Termo de Securitização, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures e, consequentemente o resgate antecipado total dos CRI, exclusivamente, caso (i) os Tributos de responsabilidade da Devedora mencionados na Cláusula 7.30 da Escritura de Emissão de Debêntures sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, e opte por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos do que a totalidade, das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.30 da Escritura de Emissão de Debêntures. Haverá o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.31 da Escritura de Emissão das Debêntures e (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.

Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

2.9. Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, no item “Procedimento da Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI”, caso a Emissora receba um Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.24. da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, publicar comunicado, informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI.

Nesse sentido, em uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI que não tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI poderão enfrentar uma redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário, de modo que os Titulares dos CRI poderão não conseguir liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

2.10. O investidor titular de Debêntures pode ser obrigado a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja aceitação mínima dos demais Debenturistas à referida oferta.

O Debenturista detentor de Debêntures pode ser obrigado a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso a referida oferta alcance a aceitação do percentual mínimo de Debêntures correspondente a 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação. Nesta hipótese, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, mesmo que o investidor titular de Debêntures não tenha, inicialmente, aderido à referida Oferta de Resgate Antecipado ou tenha se manifestado no prazo inicialmente indicado. Os Debenturistas poderão sofrer prejuízos financeiros caso venham a ter que aceitar a Oferta de Resgate Antecipado, uma vez que não há qualquer garantia de que existirá, no momento do resgate, outros ativos no mercado, de risco e retorno semelhantes às Debêntures.

2.11. Risco de integralização dos CRI com ágio

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI em cada Data de Integralização, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado: (1) alteração na taxa SELIC; (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (3) alteração no IPCA e/ou Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400. Além disso, quando de sua negociação em mercado secundário, os CRI poderão ser adquiridos pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRA originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Securitizadora quando da realização do resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRA, o que resultará em perdas para os investidores.

2.12. Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora, à Devedora e aos Empreendimentos Alvo, com base em operações de mercado para operações similares. Com relação aos Empreendimentos Alvo, a auditoria legal foi realizada segundo critérios de relevância de tais Empreendimentos, considerando-se o percentual do Valor Total da Emissão que será destinado a tais imóveis, bem como potenciais passivos ambientais.

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados à Emissora, à Devedora e aos Empreendimentos Alvo para além dos que constam deste Prospecto, o que poderá ocasionar prejuízos aos Investidores dos CRI.

2.13. Risco de utilização do IPCA projetado e indisponibilidade do IPCA

Caso o valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês anterior ao mês de atualização não esteja disponível, será utilizado o último IPCA divulgado. Caso seja utilizado o último IPCA divulgado para fins de cálculo da Atualização Monetária da Debêntures, o mesmo será aplicado para no cálculo da Atualização Monetária dos CRI, conforme descrito na Atualização Monetária acima, mesmo que a divulgação do NIK ocorra entre os dois eventos, sendo que não será devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Titulares de CRI neste caso e quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável, o que pode afetar negativamente o rendimento dos CRI e deve ser considerado pelos Investidores na sua decisão de investimento.

Ainda, se, quando do cálculo da Atualização Monetária prevista no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária e da Remuneração dos CRI e deverá ser aprovado pelos Investidores. Caso não haja acordo sobre o índice substitutivo ou em caso de não ser realizada a Assembleia Geral de Titulares de CRI, haverá o resgate antecipado total dos CRI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

2.14. A destinação de recursos das Debêntures e dos CRI possui finalidade social a qual pode não ser observada pela Devedora e, por consequente, as Debêntures poderão ser vencidas de forma antecipada, ocasionando o resgate antecipado dos CRI

As Debêntures e os CRI são caracterizadas como “Sociais” de acordo com as métricas utilizadas pelo Auditor dos Indicadores. Portanto, a Devedora possui obrigações socioambientais que serão monitoradas durante a vigência das Debêntures e dos CRI. Caso a Devedora não cumpra com determinadas obrigações socioambientais e, portanto, não cumpra com a destinação de recurso definida na Escritura de Emissão, as Debêntures poderão ser vencidas de forma antecipada, ocasionando o resgate antecipado dos CRI. Dessa forma, as Debêntures e os CRI serão descaracterizados como “Sociais”, podendo impactar negativamente o investidor em razão de eventual desenquadramento de política de investimento, bem como não há garantias de que a Devedora disporá de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures, na hipótese de ocorrência de um evento de vencimento antecipado de suas obrigações, o que poderá afetar a capacidade de os Titulares dos CRI receberem os valores que lhes são devidos no âmbito da Emissão.

2.15. A caracterização dos CRI como CRI Sociais está sujeita ao contínuo alinhamento da Devedora aos Indicadores

A caracterização dos CRI como CRI Sociais está sujeita ao contínuo alinhamento da Devedora aos Indicadores e se dá com base: (i) no Parecer emitido pela Consultoria Especializada, com base nas regras emitidas pela ICMA, conforme atualizado; (ii) Relatório de Impacto; e (iii) marcação nos sistemas do Balcão B3 como título social, com base em requerimentos desta. Caso as Debêntures e/ou os CRI os CRI deixem de se enquadrar aos requerimentos acima, os CRI poderão deixar de apresentar o impacto socioambiental esperado pelos Titulares de CRI, podendo prejudicar a imagem, resultados financeiros e fluxo de pagamento das Debêntures, o que poderá acarretar um impacto negativo relevante aos Debenturistas.

2.16. Riscos dos prestadores de serviços da Emissão – Auditor dos Indicadores.

A Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta, dentre eles o Auditor dos Indicadores. Este prestador de serviço atua de maneira independente e, portanto, a Emissora, os Coordenadores e o Agente Fiduciário não são responsáveis pela qualidade, elaboração de qualquer análise, conclusões e materiais advindos do Auditor dos Indicadores. Caso haja qualquer incorreção, incompletude ou falsidade nas análises, conclusões ou materiais produzidos por este prestador de serviço, poderá afetar adversamente o investimento realizado pelos Titulares de CRI.

3. Riscos dos Créditos Imobiliários

3.1. Risco de crédito da Devedora

Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, e, consequentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

3.2. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do

Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, e consequentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos Titulares dos CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora) dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, afetando o fluxo de pagamentos dos CRI, e, consequentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

3.3. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

O lastro da CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures (incluindo o registro perante a junta comercial e cartório de registro de títulos e documentos competentes) ou da CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos Titulares dos CRI.

3.4. Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 28, §1º, inciso II, da MPv 1.103, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência de Resgate Antecipado Total das Debêntures ou verificação um dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

3.5. Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a elas, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e a Remuneração dos CRI em favor do Titular dos CRI.

3.6. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 27 da MPv 1.103, o patrimônio próprio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 31 de dezembro de 2021, de R\$ 400.000,00 (quatrocentos

mil reais), que corresponde a, aproximadamente, 0,16% (dezesesseis décimos por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI e, consequentemente, os Titulares dos CRI não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

3.7. Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituídos em favor dos Titulares dos CRI não contam com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

3.8. Risco de indisponibilidade do IPCA

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA; ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures e dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época.

Caso, na Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária dos CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para a deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento e resgate dos CRI, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem acréscimo de qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo da Atualização Monetária das Debêntures e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, conforme o caso, será utilizado, para o cálculo, o último IPCA divulgado oficialmente. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

4. Riscos Relacionados à Devedora

Parcela substancial dos recursos para financiamento de empreendimentos residenciais com unidades com preço de até R\$264 mil (“Empreendimentos Populares”) desenvolvidos pela Devedora é fornecida pela Caixa Econômica Federal.

As aquisições de unidades pelos clientes da Devedora são financiadas, principalmente, por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal. No período encerrado em 31 de dezembro de 2019, 96% dos financiamentos dos clientes da Devedora foram obtidos junto à Caixa Econômica Federal. Já no período encerrado em 31 de dezembro de 2020, 98% dos financiamentos dos clientes da Devedora foram obtidos junto à Caixa Econômica Federal. No período

encerrado em 31 de dezembro de 2021, 97% dos financiamentos dos clientes da Devedora foram obtidos junto à Caixa Econômica Federal. O crescimento da Devedora está em grande parte vinculado, portanto, a condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por clientes da Devedora, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), do Governo Federal, no qual a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil, tendo como principal fonte de recursos o FGTS, desempenham um papel importante de agente financiador das aquisições de imóveis.

Por serem instituições financeiras com controle público, a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil estão sujeitos a maior ingerência política e podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou benefícios das condições de seus financiamentos. Tais fatores podem, no futuro, levar a Devedora a buscar e utilizar novas formas de financiamento. Se fontes alternativas de financiamento não forem disponibilizadas para os clientes da Devedora sob condições semelhantes às aquelas atualmente disponibilizadas pela CEF, a Devedora poderá sofrer um efeito adverso. Nesse sentido, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para os clientes da Devedora, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as operações e a condição financeira da Devedora.

Parcela substancial de empreendimentos imobiliários da Devedora são desenvolvidos no âmbito do PCVA Grupos 2 e 3. A não implementação, cancelamento, suspensão ou escassez de recursos decorrentes desse programa poderá afetar a condução dos negócios da Devedora e seus resultados.

No período encerrado em 31 de dezembro de 2019, o Valor Geral de Vendas (“VGV”) potencial do estoque de terrenos da Devedora era de mais de R\$ 22 bilhões (sendo mais de R\$ 20 bilhões correspondentes à participação da Devedora), o que corresponde a mais de 133 mil unidades, das quais aproximadamente 90% eram elegíveis ao programa. No período encerrado em 31 de dezembro de 2020, o VGV potencial do estoque de terrenos da Devedora era cerca de R\$ 25 bilhões (sendo aproximadamente R\$ 23 bilhões correspondentes à participação da Devedora), o que corresponde a cerca de 144 mil unidades, das quais aproximadamente 88% eram elegíveis ao programa. Já no período encerrado em 31 de dezembro de 2021, o potencial do estoque de terrenos da Devedora era de aproximadamente R\$ 27 bilhões (sendo aproximadamente R\$ 25 bilhões correspondentes à participação da Devedora), o que corresponde a cerca de 152 mil unidades, das quais aproximadamente 86% eram elegíveis ao programa. Dessa forma, a não implementação do PCVA, sua suspensão, cancelamento, atraso em seu cronograma, ou alteração de seus parâmetros, tais como, valor e condições de subsídios, taxa de juros, prazos do financiamento e valor financiado, poderá afetar de forma significativa o crescimento da Devedora e seu desempenho financeiro.

As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir as necessidades de capital de giro da Devedora, para aquisição de terrenos e financiamento da construção.

As atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção de seus empreendimentos. Dependemos de financiamentos bancários, de mercado de capitais e do caixa gerado pelas operações da Devedora para atender a essas necessidades. Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”), do Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”), do PCVA e/ou FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora podem afetar adversamente a sua capacidade de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades. Nesse sentido, a Devedora por vir a ser obrigada a obter capital adicional por meio de financiamentos bancários, emissão de títulos de dívida ou de novas ações para financiar o seu crescimento e desenvolvimento.

O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos resultados da Devedora. Um aumento no custo dos terrenos muito acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá afetar negativamente a capacidade de manter o ciclo operacional da Devedora.

O ciclo operacional da Devedora depende, em grande parte, da sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. Significativa parcela de operações da Devedora é voltada para o segmento popular, com relação ao qual a aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do

empreendimento é fundamental para a obtenção de rentabilidade. O custo médio dos terrenos mantidos em estoque em 31 de dezembro de 2021 era correspondente a 11% do VGV potencial de empreendimentos da Devedora. Nesse sentido, um aumento no custo de aquisição dos terrenos muito acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá impactar de forma adversa o lançamento de seus Empreendimentos Populares, por aumentar o custo de venda dos seus lançamentos e, consequentemente, reduzir as suas margens de rentabilidade. Além disso, à medida em que outras incorporadoras entrarem no setor brasileiro de incorporação de Empreendimentos Populares ou aumentarem suas operações nesse segmento, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis, principalmente na região sudeste do País. A Devedora poderá ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios e resultados operacionais.

A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à ampliação das atividades da Devedora.

A Devedora adota a política de utilizar principalmente seus empregados na execução de seus empreendimentos. Dessa forma, desempenho e expansão das atividades da Devedora dependem, em grande parte, da sua capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para a execução dos empreendimentos da Devedora. A referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação em cada região do País na qual a Devedora atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Devedora pode vir a afetar a velocidade de implementação de seus projetos, afetando de forma adversa seus resultados operacionais e retorno dos seus empreendimentos.

5. Riscos do Regime Fiduciário

5.1. Risco da existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, caput, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, o artigo 76 prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, o que afetará adversamente os titulares dos CRI.

6. Riscos Relacionados à Emissora

6.1. Crescimento da Emissora e seu capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

6.2. Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

6.3. A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

6.4. Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 9.514/97 e da MPv 1.103, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

6.5. Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

7. Riscos relacionados aos setores da economia

7.1. Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. Podemos apontar, como exemplo a inflação apurada pela variação do IGP-M, que nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2006 ficou em 3,85%, passando para 7,75% em 2007 e 9,81% em 2008. No ano de 2009 ocorreu deflação de 1,71%, mas em 2010, 2011 e 2012 o índice voltou a subir, 11,32%, 5,10% e 7,81%, respectivamente. Nos anos de 2013, 2014 e 2015, o índice variou 5,53%, 3,67% e 10,54%,

respectivamente. Nos anos seguintes, de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, o índice variou 7,19%, -0,53%, 7,55%, 7,32% e 23,14%, respectivamente.¹

A aceleração da inflação contribuiu para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, causando, inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, inclusive da Devedora, afetando a capacidade de pagarem os valor devidos no âmbito das Debêntures e prejudicando o fluxo de pagamento dos CRI aos Investidores.

7.2. Política Monetária

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos iriam se retrair e assim, via de regra, o desemprego, e consequentemente os índices de inadimplência aumentariam.

Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito dado a característica de “risk-free” de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRIs, o que poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário, de modo que os Titulares dos CRI poderão não conseguir liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

7.3. Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor de mercado dos valores mobiliários de emissão das companhias brasileiras pode ser influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive dos Estados Unidos, da China, de países da Europa e de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros. Potenciais crises, conflitos ou quaisquer outros acontecimentos relevantes nos Estados Unidos, na China, na Europa ou nos países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários dos emissores brasileiros.

Adicionalmente, a economia de outros países além da brasileira pode ser afetada pela variação das condições econômicas do mercado internacional, e notadamente pela conjuntura econômica dos Estados Unidos, da China e da Europa. Ainda, eventuais reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas nesses outros países podem prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros. Adicionalmente, o risco de inadimplemento de países em crise financeira pode reduzir a confiança dos investidores internacionais e trazer volatilidade para os mercados de capitais globais, incluindo o mercado de capitais do Brasil.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da econômica global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a

¹ Fonte: <https://www.idinheiro.com.br/tabelas/tabela-igp-m/>

economia e o mercado de capitais do Brasil, como (i) oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; (ii) indisponibilidade de crédito; (iii) redução do consumo; (iv) desaceleração da economia; (v) instabilidade cambial; e (vi) pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora.

Em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Adicionalmente, não é possível prever se sanções adicionais à Rússia serão aplicadas e, caso aplicadas, em que grau essas sanções impactarão a economia do Brasil. Tampouco é possível prever qual a extensão da reação russa a essas sanções. Toda essa tensão provocada pelo conflito na Ucrânia já desencadeou um processo inflacionário sobre commodities (principalmente sobre o petróleo), que poderá impactar de forma relevante os negócios e a capacidade de pagamento de sociedades do mundo inteiro, incluindo da Devedora, aumentando, portanto, o risco de a Devedora não conseguir honrar as obrigações de pagamento decorrente da emissão das Debêntures.

Ainda, decisões políticas e eleições presidenciais podem gerar um clima de incerteza política e econômica globalmente. Por exemplo, o Presidente dos Estados Unidos tem um poder considerável na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia global (incluindo a brasileira) e sobre a estabilidade política mundial. Não podemos assegurar que o governo americano irá manter políticas projetadas para promover a estabilidade macroeconômica, disciplina fiscal e investimento doméstico e estrangeiro, o que poderá ter um efeito adverso relevante nos mercados de capitais no Brasil, em sociedades brasileiras, incluindo a Devedora, e sobre valores mobiliários emitidos por emissores brasileiros.

Todas as tensões descritas acima podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando de forma adversa e relevante nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Devedora, e nos valores mobiliários de emissores brasileiros, o que pode impactar na capacidade de a Devedora pagar os Créditos Imobiliários, o que afeta negativamente o fluxo de pagamento dos CRI para os Investidores.

8. Riscos relacionados à regulação

8.1. Regulamentação do mercado de CRIs

Eventuais alterações na regulamentação em vigor, no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podem acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora, podendo aumentar os custos dos serviços prestados aos Titulares dos CRI.

9. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

9.1. Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplimento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, inclusive a Devedora, podendo dificultar o cumprimento com as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como o financiamento das operações da Devedora no futuro e em termos aceitáveis, o que poderá impactar adversamente o cumprimento de suas obrigações no âmbito dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, e, conseqüentemente, o recebimento, pelos Titulares dos CRI, do seu crédito.

9.2. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora, a Devedora e, por consequência, o recebimento, pelos titulares dos CRI, dos créditos decorrentes dos CRI.

Em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Adicionalmente, não é possível prever se sanções adicionais à Rússia serão aplicadas e, caso aplicadas, em que grau essas sanções impactarão a economia do Brasil. Tampouco é possível prever qual a extensão da reação russa a essas sanções. Toda essa tensão provocada pelo conflito na Ucrânia já desencadeou um processo inflacionário sobre commodities (principalmente sobre o petróleo), que poderá impactar de forma relevante os negócios e a capacidade de pagamento de sociedades do mundo inteiro, incluindo da Devedora, aumentando, portanto, o risco de a Devedora não conseguir honrar as obrigações de pagamento decorrente da emissão das Debêntures.

Ainda, decisões políticas e eleições presidenciais podem gerar um clima de incerteza política e econômica globalmente. Por exemplo, o Presidente dos Estados Unidos tem um poder considerável na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia global

(incluindo a brasileira) e sobre a estabilidade política mundial. Não podemos assegurar que o governo americano irá manter políticas projetadas para promover a estabilidade macroeconômica, disciplina fiscal e investimento doméstico e estrangeiro, o que poderá ter um efeito adverso relevante nos mercados de capitais no Brasil, em sociedades brasileiras, incluindo a Devedora, e sobre valores mobiliários emitidos por emissores brasileiros.

Todas as tensões descritas acima podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando de forma adversa e relevante nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Devedora, e nos valores mobiliários de emissores brasileiros, o que pode impactar na capacidade de a Devedora pagar os Créditos Imobiliários, o que afeta negativamente o fluxo de pagamento dos CRI para os Investidores.

9.3. Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora, da Devedora

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, afetando, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures e, conseqüentemente, o recebimento créditos pelos Investidores.

9.4. Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive os CRI, podendo afetar negativamente o recebimento, pelos titulares dos CRI, dos créditos decorrentes dos CRI.

9.5. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora, da Devedora

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis

medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora, da Devedora, afetando, a capacidade da Devedora de realizarem os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures e, consequentemente, o recebimento créditos pelos Investidores.

9.6. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora e da Devedora e o preço dos CRI.

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora, da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, o que impacta negativamente no recebimento, pelos Titulares dos CRI, dos seus créditos.

9.7. Efeitos da pandemia da COVID-19.

Recentemente, o mundo tem vivido os efeitos da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde (“OMS”), em 11 de março de 2020, relacionada à nova síndrome respiratória aguda grave Coronavírus 2 (“SARS-CoV-2”), que causa a doença infecciosa do Coronavírus (“COVID-19”), com isolamento populacional, proibição temporária de abertura de determinados estabelecimentos comerciais, desaceleração econômica, desemprego, queda na arrecadação de tributos e necessidade de implementação de programas de governo para socorrer determinados setores. Os efeitos econômicos da pandemia têm atingido com maior ou menor intensidade as empresas de todos os tamanhos e setores e podem vir a se intensificar significativamente no futuro próximo. Caso os efeitos da pandemia sobre a economia brasileira sejam maiores do que os atualmente previstos, os ativos, as atividades e os resultados operacionais da Emissora e da Devedora serão negativamente afetados, o que poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento Créditos Imobiliários e dos CRI, e, por consequência, também poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Visão geral do setor de securitização imobiliária

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos, em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como “a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor”.

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias se utilizaram das securitizações como parte de sua estratégia de financiamento.

O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI

A Lei 9.514/97, conhecida como Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de créditos imobiliários no Brasil. O intuito da Lei 9.514/97 foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional – SFH, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

A partir desse momento as operações de financiamento imobiliário passaram a ser livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais, sendo que, para essas operações, passou a ser autorizado o emprego de recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Dentre as inovações trazidas pela Lei 9.514/97, destacam-se: as companhias securitizadoras, os certificados de recebíveis imobiliários, o regime fiduciário e a alienação fiduciária de coisa imóvel.

Em 15 de março de 2022, a Lei 9.514/97 foi parcialmente revogada pela MPv 1.103, que passou a tratar de forma mais abrangente das companhias securitizadoras, das operações de securitização de créditos (dentre as quais se incluem as operações de securitização de créditos imobiliários), da instituição de regime fiduciário e da constituição de patrimônio separado.

As principais características e implicações de cada um dos elementos estão listadas a seguir.

Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização

Uma característica interessante das operações registradas refere-se à natureza diversificada dos lastros utilizados. Ao longo dos anos, foram registrados CRI com lastro em operações de financiamento imobiliário residencial com múltiplos devedores pessoas físicas a operações com lastro em contratos de

um único devedor, tais como os contratos de *built-to-suit*. Recentemente, foram registradas e emitidas operações com lastro em recebíveis ligados à atividade de shoppings centers.

No escopo destas operações, observam-se locatários de diversas naturezas, que incluem desde instituições financeiras até fabricantes de produtos de consumo, varejistas e diferentes prestadores de serviços. Essa diversidade atesta que a securitização de créditos imobiliários tem sido um instrumento amplo, capaz de conciliar objetivos comuns de diversas indústrias diferentes. A comparação com a evolução de outros instrumentos de financiamento ajuda, ainda, a capturar novos indícios sobre o sucesso do SFI em geral e dos CRI (como instrumento de financiamento em particular).

Companhias Securitizadoras

Companhias securitizadoras de créditos imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários e emitir e colocar, no mercado financeiro, certificados de recebíveis imobiliários, podendo, ainda, emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Adicionalmente, a MPv 1.103 autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades. Assim, as companhias securitizadoras não estão limitadas apenas à securitização, sendo-lhes facultada a realização de outras atividades compatíveis com seus objetos.

Embora não sejam instituições financeiras, a MPv 1.103 facultou à CVM estabelecer regras para o funcionamento das companhias securitizadoras.

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei 6.385, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Resolução CVM 60.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

O certificado de recebíveis imobiliários consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que, de um lado, é compatível com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade próprias do mercado de valores mobiliários, bem como a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei 6.385, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R\$300.000,00. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM 414, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM 414 revogou a Instrução CVM 284, e, em 23 de dezembro de 2021, a Resolução CVM 60 revogou a Instrução CVM 414, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias

securitizadoras. Posteriormente, a Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, inclui, revoga e altera dispositivos na Instrução CVM 539, a qual por sua vez foi revogada pela Resolução CVM 30. De acordo com a Resolução CVM 60, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

Regime Fiduciário

A Lei 9.514 inicialmente, e mais recentemente a MPv 1.103, contemplaram a faculdade de se adotar um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado de regime fiduciário.

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de créditos imobiliários e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: **(i)** a constituição do regime fiduciário sobre os direitos creditórios e os demais bens e direitos que lastreiam a emissão; **(ii)** a constituição de patrimônio separado, constituído pela totalidade dos direitos creditórios e dos demais bens e direitos referidos no subitem (i) anterior; **(iii)** a nomeação de agente fiduciário, quando se tratar de emissões públicas, que seja instituição financeira ou entidade autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, para atuar em nome e no interesse dos titulares dos certificados de recebíveis, acompanhada da indicação de seus deveres, suas responsabilidades e sua remuneração, das hipóteses, das condições e da forma de sua destituição ou substituição e das demais condições de sua atuação, observada a regulamentação aplicável; e **(iv)** a forma de liquidação do patrimônio separado, inclusive mediante dação em pagamento dos direitos creditórios, bens e direitos referidos no subitem (i) anterior. O principal objetivo do regime fiduciário é fazer que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que o patrimônio separado só responda pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete o patrimônio separado que tenham sido constituídos.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Medida Provisória Nº 2.158-35/01

Embora a Medida Provisória nº 2.158-35/01 tenha trazido benefícios concretos com relação à tributação dos certificados de recebíveis imobiliários, seu artigo 76 acabou por limitar os efeitos do regime fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”.

Assim, os créditos imobiliários e os recursos dele decorrentes que sejam objeto de patrimônio separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da companhia securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Sendo certo que nos casos de descaracterização do Patrimônio Separado para fins de pagamento de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da Emissora ou qualquer empresa do seu grupo econômico, a Emissora deverá reembolsar todo o valor retirado no limite do Patrimônio Separado.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS RELACIONADOS À EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS, VIDE ITEM “RISCO DA EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS” NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 133 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO DOS CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“**IRRF**”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda de Pessoa Jurídica (“**IRPJ**”) apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“**RFB**”) 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“**CSLL**”). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social (“**PIS**”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“**COFINS**”) às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/1988, conforme alterada pela Lei nº 14.183/2021 (conversão da Medida Provisória nº 1.034/2021), de: (i) 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, “a” da Lei nº 9.532/97).

Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585.

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

SUMÁRIO DA EMISSORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora. As informações completas sobre a Emissora estão no seu Formulário de Referência. Leia-o antes de aceitar a oferta. Asseguramos que as informações contidas nesta seção são compatíveis com as apresentadas no Formulário de Referência da Emissora.

Conforme a faculdade descrita no item 5.1, Anexo III da Instrução CVM 400, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website, clicar em “Informações sobre Companhias”, buscar “True Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em “True Securitizadora S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar “FRE – Formulário de Referência”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download).

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Breve Histórico da Emissora

A Emissora (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.) é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, cuja sede social foi alterada para cidade de São Paulo – SP. Sua controladora é a True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a Emissora não possuía qualquer histórico operacional ou de negócios que possam suportar a alteração de sua classificação de préoperacional, ressaltando-se que até 2 de agosto de 2012 a Emissora era controlada por outros controladores. No entanto, em 2 de agosto de 2012, Fernando Cesar Brasileiro e Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. adquiriram a totalidade das ações da Emissora e em 25 de maio de 2018 as ações da Emissora foram transferidas as sociedades do grupo empresarial, True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e emissões de certificados de recebíveis do agronegócio realizadas pela Emissora, 100% (cem por cento) foram realizadas com a constituição do respectivo patrimônio separado, sendo que nenhuma emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Emissora conta com a sua coobrigação.

Principais concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: RB Capital Securitizadora S.A., Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., Gaia Agro Securitizadora S.A. e Octante Securitizadora S.A.

Patrimônio Líquido da Securitizadora

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido da Emissora era de R\$ 3.098.000,00 (três milhões e noventa e oito mil reais).

Negócios com Partes Relacionadas

A Emissora contratou a True One Participações S.A. para prestar serviço de estruturação de operações de securitização.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A Emissora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais, conforme itens 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 e 4.7 do Formulário de Referência da Emissora.

Porcentagem de CRI emitidos com patrimônio separado e porcentagem de CRI emitidos com coobrigação

PORCENTAGEM DE OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA EMISSORA	
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100% (cem por cento)
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora	0% (zero por cento)
(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.	

Número total de Ofertas Públicas de emissão da Emissora

A Emissora possui, em circulação: (i) 230 emissões de certificados de recebíveis imobiliários ativos, que resultam no montante de R\$ 26.545.716.715,32; e (ii) 16 emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R\$ 4.964.744.000,00.

Todas as ofertas públicas foram realizadas com patrimônio separado sem coobrigação da Emissora. Relacionamento com fornecedores e clientes

A Emissora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e imobiliários; na emissão de certificados de recebíveis do agronegócios e certificados de recebíveis imobiliários compatíveis com suas atividades; prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, entre outros.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Emissora

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, pois não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

Negócios, Processos produtivos, Produtos, Mercados de Atuação e Serviços Oferecidos

Em 30 de janeiro de 2015, por meio de assembleia geral, a Emissora alterou a sua razão social para Ápice Securitizadora S.A. e o seu objeto social para as seguintes atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários e de Certificado de Recebíveis do Agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei 9.514, da Lei 11.076. e outras disposições legais aplicáveis; e (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.

Em 28 de dezembro de 2018, por meio de assembleia geral, a Emissora:

- (i) alterou a sua razão social para True Securitizadora S.A.;
- (ii) alterou o seu objeto social para as seguintes atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei 9.514, da Lei 11.076, e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio;
- (iii) criou o cargo de Diretor de Distribuição;
- (iv) alteração da forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores conforme item "(iii)" acima, bem como permissão para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e de Certificados de Recebíveis Imobiliário, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica; e
- (v) consolidação do Estatuto Social para refletir as deliberações aprovadas.

A Emissora possui, na presente data, 100% da sua receita líquida oriunda da securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio. Contratos Relevantes Celebrados pela Emissora

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora

Administração da Emissora

A administração da Emissora compete ao **Conselho de Administração** e à Diretoria. A representação da Emissora caberá à Diretoria, sendo o Conselho de Administração um órgão deliberativo. Conselho de Administração da Emissora

O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela assembleia geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

A assembleia geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice-Presidente do Conselho de Administração e poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima assembleia geral.

Conforme previsto no Estatuto Social da Emissora, compete ao Conselho de Administração:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Emissora;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Emissora e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela assembleia geral;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Emissora, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a assembleia geral, quando julgar conveniente;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

- (vi) escolher e destituir os auditores independentes;
- (vii) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Emissora;
- (viii) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Emissora;
- (ix) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela assembleia geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;
- (x) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Emissora sem a constituição de patrimônio separado;
- (xi) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e
- (xii) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei das Sociedades por Ações, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável;

O Conselho de Administração da Emissora é composto pelos seguintes membros:

Nome	Cargo no Conselho de Administração	Término do mandato
Fernando Cesar Brasileiro	Presidente do Conselho de Administração	AGO que aprova as DFs de 31/12/2023
Arley Custodio Fonseca	Vice-presidente do Conselho de Administração	AGO que aprova as DFs de 31/12/2023
Mauricio Katsumi Fukuda	Conselheiro	AGO que aprova as DFs de 31/12/2023

Diretoria

A Diretoria será composta por, no mínimo 2 (dois) e, no máximo, 7 (sete) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 3 (três) anos, permitida a reeleição, sendo 01 (um) designado Diretor Presidente, 01 (um) Diretor de Relações com Investidores, 01 (um) Diretor de Distribuição, 01 (um) Diretor de Compliance e os demais Diretores sem designação específica. Os cargos de Diretor Presidente e de Diretor de Relações com Investidores poderão ser cumulados por um único diretor. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído. Compete à Diretoria a representação da Emissora, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituídos, nos termos do Estatuto Social deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado. Diretoria da Emissora é composta pelos seguintes membros:

Nome	Cargo na Diretoria	Data da Eleição	Término do mandato
Arley Custodio Fonseca	Diretor Presidente/ Diretor de Relação com Investidores	30/04/2020	30/04/2023
Andressa Braz de Souza Spinelli	Diretora de Compliance	30/04/2020	30/04/2023
Rodrigo Henrique Botani	Diretor	30/04/2020	30/04/2023
Rodrigo Vinicius dos Santos	Diretor	30/04/2020	30/04/2023
Karine Simone Bincoletto	Diretora	30/04/2020	30/04/2023
Maximiliano Marques Rodrigues	Diretor de Distribuição	19/07/2021	19/07/2024

Cinco Principais Fatores de Risco relativos à Emissora

Os principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na seção “Fatores de Risco”, item “Riscos Relacionados à Emissora”, os 05 (cinco) principais são:

Manutenção de Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Securitizadora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias.

Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio, incluindo a presente Emissão e o cumprimento das suas obrigações perante os Titulares de CRI.

Crescimento da Emissora e de seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

A Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Companhia, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos o Crédito Imobiliário. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração do Crédito Imobiliário e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora

Os CRI são lastreados pelas Debêntures, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas do Crédito Imobiliário e vinculado aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Outros Riscos Relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora (<http://www.truesecuritizadora.com.br/>), e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares. Informações Cadastrais da Emissora

Identificação da Emissora	TRUE SECURITIZADORA S.A.
Registro na CVM	Registro de companhia aberta perante a CVM, concedido em 25 de novembro de 2010, sob o nº22276(código CVM)
Sede	Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000
Diretor de Relações com Investidores	Arley Custódio Fonseca
Auditores Independentes	Grant Thornton Auditores Independentes e BLB Auditores Independentes
Jornais nos quais divulga informações	As informações da Emissora são divulgadas no jornal “Valor Econômico” e D.O.E. São Paulo
Website na Internet	www.truesecuritizadora.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Coordenador Líder

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) asset management, com mais de R\$40 bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; e (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca “XP” (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas “Rico” (www.rico.com.vc) e “Clear” (www.clear.com.br).

Em 9 de novembro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.645.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$563 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 32 ofertas que totalizaram R\$ 10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,1% de participação nesse segmento até Novembro 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 2º lugar, tendo distribuído R\$ 2,7 bilhões em 24 operações no período.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões; follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R\$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões; follow-on

de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Itaú BBA

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R\$ 1,0 trilhão e uma carteira de crédito no Brasil de R\$ 285 bilhões, em dezembro de 2021¹. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é a unidade responsável por operações comerciais com grandes empresas e pela atuação como Banco de Investimento. No Brasil, o Banco de Atacado atende aproximadamente 20 mil grupos empresariais e institucionais e está presente em 18 países (Cayman, Bahamas, Estados Unidos, México, Panamá, Uruguai, Colômbia, Peru, Paraguai, Argentina, Chile, Inglaterra, Portugal, Espanha, Alemanha, França e Suíça)².

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

O Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney³. Em 2021, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor agente de M&A da América Latina pela Global Finance⁴. Em 2020 o Itaú BBA foi escolhido como *Best Equity Bank* na América Latina pela Global Finance⁵ e melhor departamento jurídico interno pelo Leaders League⁶. Em 2019 o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de *cash management* na América Latina segundo a Euromoney⁷ e *top 3* nos mercados de *Equity Capital Markets*, *Debt Capital Markets* e fusões e aquisições por 11 anos consecutivos, segundo a ANBIMA⁸. Em 2018, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance⁹ e líder nos mercados de *Equity Capital Markets*, *Debt Capital Markets* e fusões e aquisições pelo terceiro ano consecutivo, segundo a Dealogic¹⁰. Em 2017 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento da América Latina pela Global Finance¹¹. Em 2015, o Itaú BBA foi escolhido como o banco mais inovador da América Latina pela The Banker, além de também ter sido eleito como o melhor banco de investimento do Brasil pela Euromoney e da América Latina pela Global Finance¹². Em 2014 o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The Banker¹³, além de eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance¹⁴ e melhor banco de investimento da América Latina pela Latin Finance¹⁵. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance¹⁶.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, *commercial*

¹ Fonte: Itaú Unibanco, disponível em

<https://www.italu.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=r3irOh54xwrDigGdk1e1FQ==&linguagem=pt>

² Fonte: Itaú Unibanco, disponível em

<https://www.italu.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=m7VXa4GzscsJnGcd/kMrbA==&linguagem=pt>

³ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

⁴ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/credenciais>

⁵ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/credenciais>

⁶ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/credenciais>

⁷ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

⁸ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/credenciais>

⁹ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

¹⁰ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

¹¹ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

¹² Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

¹³ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

¹⁴ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

¹⁵ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

¹⁶ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

papers, fixed e floating rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA), fundos imobiliários (FII), fundos de investimento em infraestrutura (FIP-IE) e Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro). De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos¹⁷, o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar no ranking de distribuição nos anos de 2004 a 2011, a segunda colocação em 2012 e em 2013, primeiro lugar em 2014, segundo lugar em 2015 e em 2016 e a primeira colocação em 2017, 2018, 2019 e em 2020, mantendo participação de mercado de aproximadamente 20% a 30% na última década. Em 2021, o Itaú BBA também foi classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição, tendo distribuído aproximadamente R\$ 51,3 bilhões, com participação de mercado somando pouco mais de 25% de todo o volume distribuído¹⁸.

Dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo Itaú BBA recentemente, destacam-se as ofertas de debêntures da CCR Dutra (R\$ 1,0 bilhão), Sabesp (R\$ 1,1 bilhão e R\$ 1,2 bilhão), Armac (R\$ 1,0 bilhão), VLI (R\$ 1,0 bilhão), Unidas (R\$ 850 milhões), Companhia de Locação das Américas (R\$ 1,0 bilhão e R\$ 1,1 bilhão), Vibra Energia (R\$ 1,5 bilhão), Sul America (R\$ 1,5 bilhão), CCR Autoban (R\$ 1,4 bilhão), Copel G&T (R\$ 1,5 bilhão), Vamos (R\$ 2,0 bilhões), Autopista Litoral Sul (R\$ 2,0 bilhões), Hapvida (R\$ 2,5 bilhões), Dasa (R\$ 2,0 bilhões), Aegea (R\$ 3,4 bilhões e R\$ 4,4 bilhões), Energisa (R\$ 1,0 bilhão), Rumo Malha Paulista (R\$ 1,3 bilhão), Holding do Araguaia (R\$ 1,4 bilhão), Magazine Luiza (R\$ 2,0 bilhões) Cromossomo (R\$ 3,5 bilhões), Itaúsa (R\$ 2,5 bilhões), Cogna (R\$ 900 milhões), Assai (R\$ 1,6 bilhão), B3 (R\$ 3,0 bilhões), Hypera (R\$ 1,0 bilhão), Comgas (R\$ 1,0 bilhão), Cosan (R\$ 1,7 bilhão), Iguá Saneamento (R\$ 4,0 bilhões), Tim (R\$ 1,6 bilhões), TOTVs (R\$ 1,5 bilhão), Anima (R\$ 2,5 bilhão), NTS (R\$ 1,5 bilhão) Eletrobras (R\$ 2,7 bilhões), Neoenergia (R\$ 2,0 bilhões) entre outras¹⁹.

Em operações de notas promissórias recentemente coordenadas pelo Banco Itaú BBA, destacam-se as operações de AES Brasil (R\$ 650 milhões), Novo Horizon (R\$ 500 milhões), CCR (R\$ 2,3 bilhões), MRS (R\$ 500 milhões), EDP (R\$ 350 milhões), Assai (R\$ 2,5 bilhões), Holding do Araguaia (R\$ 1,4 bilhão), CBD (R\$ 500 milhões), Havan (R\$ 500 milhões), Magazine Luiza (R\$ 1,5 bilhão), Unipar (R\$ 200 milhões), Rio Energy (R\$ 355 milhões), Cromossomo Participações (R\$ 400 milhões), Movida (R\$ 400 milhões) Dasa (R\$ 500 milhões), Natura (R\$ 750 milhões), Ambev (R\$ 850 milhões), Ecorodovias (R\$ 1,2 bilhão), Patria (R\$ 1,0 bilhão), Rede D'Or (R\$ 800 milhões), Enel (R\$ 3,0 bilhões), Cemig (R\$ 1,7 bilhão e R\$ 1,4 bilhão), EDP (R\$ 300 milhões), Lojas Americanas (R\$ 190 milhões), Atacadão (R\$ 750 milhões), Prime (R\$ 260 milhões), Elektro (R\$ 350 milhões), Arteris (R\$ 650 milhões), Localiza (R\$ 650 milhões), entre outras²⁰.

Destacam-se ainda as operações de FIDC do Banco Volkswagen (R\$ 1,0 bilhão), RED (R\$ 400 milhões), Banco Votorantim (R\$ 2,4 bilhões), Cloudwalk (R\$ 291 milhões e R\$ 950 milhões), Verdcare (R\$ 300 milhões), Movicare (R\$ 180 milhões), Listo (R\$ 400 milhões), Pravalor (R\$ 130 milhões, R\$ 133 milhões, R\$ 500 milhões, R\$ 137 milhões, R\$ 86 milhões, R\$ 126 milhões e R\$ 315 milhões), Zoop (R\$ 200 milhões), Stone (R\$ 2,1 bilhões, R\$ 580 milhões, R\$ 1,6 bilhão, R\$ 700 milhões e R\$ 360 milhões), Braskem (R\$ 400 milhões e 588 milhões), Blu (R\$ 200 milhões), Eletrobras (R\$ 3,7 bilhões), Sabemi, (R\$ 539 milhões, e R\$ 254 milhões, R\$ 431 milhões, R\$ 318 milhões e R\$ 254 milhões), Geru (R\$ 240 milhões), Banco RCI (R\$ 456 milhões), Renner (R\$ 420 milhões), Light (R\$ 1,4 bilhão), entre outros²¹.

Em operações de CRI, destaque para os de Assai (R\$ 1,5 bilhão), Blue Macaw (R\$ 1,2 bilhão) MRV (R\$ 240 milhões), Rede D'Or (R\$ 1,5 bilhão), JHSF (R\$ 260 milhões), MRV (R\$ 400 milhões), Setin (R\$ 75 milhões), Northwest/Rede D'Or (R\$ 551 milhões), Cyrela (R\$ 601 milhões), São Carlos (R\$ 150 milhões) Aliansce Shopping Centers (R\$ 180 milhões), Multiplan (R\$ 300 milhões), BR Malls (R\$ 225 e R\$ 403 milhões), Direcional Engenharia (R\$ 101 milhões) e Ambev (R\$ 68 milhões), Multiplan (R\$ 300 milhões), Aliansce

¹⁷ Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capital/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm

¹⁸ Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capital/mercado-domestico-renda-variavel.htm

¹⁹ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

²⁰ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

²¹ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

(R\$ 180 milhões), Multiplan (R\$ 300 milhões), Iguatemi (R\$ 280 milhões), HSI (R\$ 161 milhões), Sumaúma (R\$ 180 milhões), Localiza (R\$ 370 milhões), RaiaDrogasil (R\$ 250 milhões), entre outros²².

No mercado de CRA destaques recentes incluem os CRA da Braskem (R\$ 720 milhões), Açucareira Quatá (R\$ 400 milhões), Petrobras Distribuidora (R\$ 800 milhões) Tanac (R\$ 195 milhões), GDM (R\$ 221 milhões), Unidas (R\$ 200 milhões), Mantiqueira (R\$ 230 milhões), Marfrig (R\$ 1,2 bilhão), BRF (R\$ 1,0 bilhão), Minerva (R\$ 1,6 bilhão), M Dias Branco (R\$ 812 milhões), Usina Cocal (R\$ 480 milhões), SLC (R\$ 400 milhões), Vamos (R\$ 400 milhões), Raízen (R\$ 239 milhões), Klabin (R\$ 966 milhões), Zilor (R\$ 600 milhões), Fibria (R\$1,25 bilhão, R\$ 941 milhões), Suzano (R\$ 675 milhões), Klabin (R\$ 1 bilhão e R\$ 600 milhões), VLI Multimodal (R\$260 milhões), São Martinho (R\$ 506 milhões), Ultra (R\$1 bilhão), Camil (R\$ 600 milhões), Solar (R\$ 657 milhões), Ultra (R\$ 970 milhões), Raízen (R\$ 1 bilhão e R\$ 900 milhões), , entre outros²³.

Banco Santander

O Santander é controlado pelo Santander Espanha, instituição com sede na Espanha fundada em 1857. O Grupo Santander possui, atualmente, cerca de €1,5 trilhão em ativos, e possui mais de 22,8 milhões de clientes. O Santander acredita ser um dos principais grupos financeiros da Espanha e da América Latina e desenvolve atividades de negócios na Europa, alcançando, principalmente, uma presença no Reino Unido, por meio do Abbey National Bank Plc, assim como em Portugal. Adicionalmente, acredita ser um dos líderes em financiamento ao consumo na Europa, por meio do Santander Consumer, com presença em 15 países do continente e nos Estados Unidos.

Em 2020, o Santander registrou lucro líquido atribuído de R\$13,8 bilhões no Brasil, o que representou, no mesmo período, aproximadamente 30% dos resultados do Grupo Santander no mundo. A América do Sul, por sua vez, representa 42% de todos o lucro do Grupo, seguida pela Europa (37%) e América do Norte (21%).

Em 1957, o Grupo Santander entrou no mercado brasileiro por meio de um contrato operacional celebrado com o Banco Intercontinental do Brasil S.A. Em 1997, adquiriu o Banco Geral do Comércio S.A., em 1998 adquiriu o Banco Noroeste S.A., em 1999 adquiriu o Banco Meridional S.A. (incluindo sua subsidiária, o Banco Bozano, Simonsen S.A.) e em 2000 adquiriu o Banco do Estado de São Paulo S.A. – Banespa. Em 1º de novembro de 2007, o RFS Holdings B.V., um consórcio composto pelo Santander Espanha, The Royal Bank of Scotland Group PLC, Fortis SA/NV e Fortis N.V., adquiriu 96,95% do capital do ABN AMRO, então controlador do Banco Real. Na sequência, em 12 de dezembro de 2007, o CADE aprovou sem ressalvas a aquisição das pessoas jurídicas brasileiras do ABN AMRO pelo consórcio. No primeiro trimestre de 2008, o Fortis N.V. e Santander Espanha chegaram a um acordo por meio do qual o Santander Espanha adquiriu direito às atividades de administração de ativos do ABN AMRO no Brasil, que fora anteriormente adquirido pelo Fortis N.V. como parte da aquisição do ABN AMRO realizada pelo RFS Holdings B.V. Em 24 de julho de 2008, o Santander Espanha assumiu o controle acionário indireto do Banco Real. Por fim, em 30 de abril de 2009, o Banco Real foi incorporado pelo Santander e foi extinto como pessoa jurídica independente.

Com a incorporação do Banco Real, o Santander tem presença ativa em todos os segmentos do mercado financeiro, com uma completa gama de produtos e serviços em diferentes segmentos de clientes – pessoas físicas, pequenas e médias empresas, corporações, governos e instituições. As atividades do Santander compreendem três segmentos operacionais: banco comercial, banco global de atacado e gestão de recursos de terceiros e seguros. No primeiro trimestre de 2018, o Santander possuía uma carteira de mais de 22,2 milhões de clientes ativos, 3.484 entre agências e pontos de atendimento bancário (PABs) e mais de 13.512 caixas eletrônicos próprios, além de um total de ativos em torno de R\$724,3 bilhões e patrimônio líquido de, aproximadamente, R\$61,3 bilhões (excluindo o ágio).

O Santander oferece aos seus clientes diversos produtos e serviços locais e internacionais que são direcionados às necessidades dos clientes. Produtos e serviços são oferecidos nas áreas de transações

²² Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

²³ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/> e <https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta>

bancárias globais (Global Transaction Banking), financiamento global via dívida (Global Debt Financing), Banco de Investimento (Investment Banking), Equities, Tesouraria Clientes e Formador de Mercado (Market Making). Dessa forma, os clientes corporativos podem se beneficiar dos serviços globais fornecidos pelo Santander no mundo.

Na área de equities, o Santander atua na estruturação de operações em boa parte da América Latina, contando com equipe de equity research, sales e equity capital markets. A área de research do Santander é considerada pela publicação “Institutional Investor” como uma das melhores não somente no Brasil, mas também na América Latina. Adicionalmente, o Santander dispõe de uma estrutura de research dedicada exclusivamente ao acompanhamento de ativos latino-americanos, o que assegura credibilidade e acesso de qualidade a investidores target em operações brasileiras.

Em sales & trading, o Grupo Santander possui equipes dedicadas a ativos latino-americanos no mundo. Presente no Brasil, Estados Unidos, Europa e Ásia, a equipe do Grupo Santander figura dentre as melhores da América Latina pela publicação da “Institutional Investor”. Adicionalmente, o Santander também dispõe de uma estrutura dedicada ao acesso ao mercado de varejo e pequenos investidores institucionais no Brasil por meio de salas de ações e corretora.

No mercado de renda fixa local, o Santander tem se posicionado entre os quatro primeiros colocados no último ano, de acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos – Originação e com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos – Distribuição.

No ano de 2016, o Santander, (i) atuou como coordenador líder na distribuição da primeira emissão de debêntures da Chapada do Piauí I Holding S.A., no montante de R\$70,63 milhões; (ii) atuou como coordenador líder na distribuição da 1ª Série da sétima emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Octante Securitizadora S.A. advindos de CDCA e CPR Financeiras emitidos por Distribuidores e Produtores Clientes da Bayer S.A., no montante de R\$107,646 milhões; (iii) atuou como coordenador líder na distribuição da quinta emissão de debêntures da Companhia Energética de Pernambuco, no montante de R\$206,89 milhões; (iv) atuou como coordenador líder na distribuição da primeira emissão de Letras Financeiras do Banco RCI Brasil S.A., no montante de R\$698,4 milhões; (v) atuou como coordenador líder na distribuição da 1ª Série da décima quinta emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Gaia Agro Securitizadora S.A. lastreados em direitos creditórios oriundos da realização de operações de compra e vendas a prazo de defensivos agrícolas, adubos, corretivos, fertilizantes, biofertilizantes e outros insumos agrícolas da CCAB Agro S.A., no montante de R\$79,485 milhões; (vi) atuou como coordenador na distribuição da terceira e quarta séries da primeira emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da RB Capital Companhia de Securitização advindos da emissão de CPR Financeira da Raízen Tarumã Ltda, (vii) atuou como coordenador líder na distribuição da sexta emissão de debêntures da Valid Soluções e Serviços de Segurança em Meios de Pagamento e Identificação S.A., no montante de R\$199,613 milhões, (viii) atuou como coordenador na distribuição pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das séries 138, 139 e 140 da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização lastreados em cédulas de crédito imobiliários que representam a totalidade dos créditos imobiliários das debêntures emitidas pela BR Malls Participações S.A., no montante de R\$225 milhões, (ix) atuou como coordenador na distribuição da terceira emissão de Letras Financeiras do Paraná Banco S.A., no montante de R\$250 milhões, (x) atuou como coordenador líder na distribuição pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª série da 11ª Emissão da Octante Securitizadora S.A. lastreados em Certificados de Direitos Creditórios do Agronegócio e Cédulas de Produto Rural Financeiras emitidos por Distribuidores e Produtores Clientes da Nufarm Indústria Química e Farmacêutica S.A., no montante de R\$141 milhões (xi) atuou como coordenador na distribuição da 1ª Emissão de Debêntures Incentivadas pela lei 12.431 da VLI Operações Portuárias S.A., no montante de R\$175 milhões, (xii) atuou como coordenador líder na distribuição da quinta emissão de Letras Financeiras do Banco Daycoval, no montante de R\$400 milhões, (xiii) atuou como coordenador líder na distribuição pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª série da 12ª Emissão da Octante Securitizadora S.A. lastreados em Notas Fiscais Eletrônicas emitidas pelo Grupo Monsanto, (xiv) atuou como coordenador da 10ª Emissão de Debêntures da Lojas Americanas S.A., no montante de R\$300 milhões, (xv) atuou como coordenador na distribuição da 2ª emissão de Notas Promissórias da Lojas Americanas S.A., no montante de R\$190 milhões, (xvi) atuou como coordenador na distribuição pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª série da 91ª e 92ª Emissão da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A. lastreados em crédito do agronegócio devidos pela Camil Alimentos S.A., no montante de R\$402,255

milhões, (xvii) atuou como coordenador líder na distribuição da 1ª Série da 13ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Octante Securitizadora S.A. advindos de CDCA e CPR Financeiras emitidos por Distribuidores e Produtores Clientes da Bayer S.A., no montante de R\$258,118 milhões, (xviii) atuou como coordenador líder da 4ª Emissão de Debêntures da Sul América S.A., no montante de R\$500 milhões, (xix) atuou como coordenador na 1ª Emissão de Debêntures da BM&F Bovespa, no montante de R\$3 bilhões, (xx) atuou como coordenador na distribuição da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Ápice Securitizadora S.A. com lastro em Debêntures emitidas em favor da Companhia Brasileira de Distribuição, no montante de R\$1,0125 bilhão, (xxi) atuou como coordenador da 5ª Emissão de Debêntures 12.431 da Companhia de Gás de São Paulo – COMGÁS, no montante de R\$500 milhões, (xxii) atuou como coordenador na distribuição pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A. lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio decorrente de Notas de Crédito à Exportação de emissão da Fibria Celulose S.A., no montante de R\$1,25 bilhão.

No ano de 2017, o Santander, (i) atuou como Coordenador Líder na distribuição da 5ª Emissão de Debêntures da Telefônica Brasil S.A., no montante de R\$2 bilhões, (ii) atuou como Coordenador da 1ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Vert Companhia de Securitização, com lastro em crédito do agronegócio da Agropecuária Scheffer Ltda., no montante de R\$93 milhões, (iii) atuou como Coordenador da 1ª Série da 17ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Gaia Agro Securitizadora S.A., com lastro em cedido pela Mosaic Fertilizantes do Brasil Ltda., no montante de R\$89 milhões, (iv) atuou como Coordenador da 2ª Emissão de Debêntures da Paranaíba Transmissora de Energia S.A., no montante de R\$120 milhões, (v) atuou como Coordenador da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., com lastro em crédito do agronegócio da Klabin S.A., no montante de R\$846 milhões, (vi) atuou como Coordenador Líder da 5ª Emissão de Debêntures da CTEEP – Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, no montante de R\$300 milhões, (vii) atuou como Coordenador Líder da 3ª Emissão de Letras Financeiras do Banco RCI Brasil, no montante de R\$600 milhões, (viii) atuou como Coordenador Líder da 9ª Emissão de Debêntures da Unidas S.A., no montante de R\$300 milhões, (ix) atuou como Coordenador da 6ª Emissão de Debêntures da Algar Telecom S.A., no montante de R\$432 milhões, (x) atuou como Coordenador Líder da 4ª Emissão de Debêntures da Neoenergia S.A., no montante de R\$250 milhões, (xi) atuou como Coordenador Líder da 1ª Emissão de Debêntures da Extremoz Transmissora do Nordeste S.A., no montante de R\$168 milhões, (xii) atuou como Coordenador Líder da 11ª Emissão de Debêntures da Lojas Americanas S.A., no montante de R\$1,5 bilhão, (xiii) atuou como Coordenador da 6ª Emissão de Debêntures da AES Tietê Energia S.A., no montante de R\$1 bilhão, (xiv) atuou como Coordenador Líder da 4ª Emissão de Debêntures da Companhia do Metrô da Bahia, no montante de R\$250 milhões, (xv) atuou como Coordenador Líder da 1ª Emissão de Debêntures da Ventos de São Clemente Holding S.A., no montante de R\$180 milhões, (xvi) atuou como Coordenador da 1ª Emissão da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., com lastro em créditos da Ipiranga Produtos de Petróleo S.A., (xvii) atuou Coordenador Líder da 7ª Emissão de Debêntures da Companhia Energética de Pernambuco – CELPE, no montante de R\$590 milhões, (xviii) atuou como Coordenador da 2ª Emissão de Debêntures da Complexo Morrinhos Energias Renováveis S.A., no montante de R\$102,5 milhões, (xix) atuou como Coordenador da 288ª série da 2ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização, com lastro em créditos imobiliários da Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário LTDA, no montante de R\$300 milhões, (xx) Atuou como Coordenador Líder da 5ª emissão de Letras Financeiras do Banco Volkswagen S.A., no montante de R\$500 milhões, (xxi) atuou como Coordenador da 3ª emissão de Debentures da Itarema Geração de Energia S.A., no montante de R\$111,76 milhões, (xxii) Atuou como Coordenador da 116ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A. com lastro em CDCA cedidos pela JSL S.A., no montante de R\$270 milhões, (xxiii) Atuou como Coordenador Líder da 1ª Emissão de Notas Comerciais da CPFL Serviços, Equipamentos, Indústria e Comércio S.A., no montante de R\$45 milhões, (xxiv) Atuou como Coordenador da 6ª emissão de Debêntures da Companhia Paranaense de Energia – Copel, no montante de R\$520 milhões, (xxv) Atuou como Coordenador Líder da 3ª emissão de Notas Promissórias da Lojas Americanas S.A., no montante de R\$900 milhões, (xxvi) Atuou como Coordenador Líder da 1ª Emissão de Debêntures da Ventos de São Vicente Energias Renováveis S.A., no montante de R\$100 milhões, (xxvii) Atuou como Coordenador da 117ª e 118ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., com lastro em debêntures emitidas pela Camil Alimentos S.A.,

no montante de R\$400 milhões, (xxviii) Atuou como Coordenador Líder da 6ª Emissão de Debêntures da Companhia Energética do Rio Grande do Norte – COSERN, no montante de R\$220 milhões, (xxix) Atuou como Coordenador da 1ª emissão de Debêntures da Somos Educação S.A., no montante de R\$800 milhões, (xxx) Atuou como Coordenador da 4ª Emissão de Letras Financeiras do Banco RCI Brasil S.A., no montante de R\$500,1 milhões, (xxxi) Atuou como Coordenador Líder da 159ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização, com lastro em Debêntures emitidas pela Iguatemi Empresa de Shoppings Centers S.A., no montante de R\$279,6 milhões, (xxxii) Atuou como Coordenador da 1ª emissão de Notas Promissórias da Smartfit Escola de Ginástica S.A., no montante de R\$150 milhões, (xxxiii) Atuou como Coordenador Líder da 10ª Emissão de Debêntures da Unidas S.A., no montante de R\$500 milhões, (xxxiv) Atuou como Coordenador Líder na Emissão de CDBV do Banco IBM S.A., (xxxv) Atuou como Coordenador da 4ª Emissão de Debêntures da Transmissora Aliança de Energia Elétrica S.A., no montante de R\$542,6 milhões, (xxxvi) Atuou como Coordenador Líder da 8ª Emissão de Debêntures da Companhia Energética do Maranhão – CEMAR, no montante de R\$500 milhões, (xxxvii) Atuou como Coordenador da 105ª Série da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A., com lastro em Debêntures emitidas pela BR Malls Participações S.A., no montante de R\$400 milhões, (xxxviii) Atuou como Coordenador na 1ª Emissão de Debêntures da Ventos de Santo Estevão Holding S.A., no montante de R\$160 milhões, (xxxix) Atuou como Coordenador Líder na 8ª Emissão de Notas Promissórias da Companhia Energética do Ceará – COELCE, no montante de R\$400 milhões, (xl) Atuou como Coordenador Líder na 5ª Emissão de Debêntures da Sul América S.A., no montante de R\$500 milhões, (xli) Atuou como Coordenador na 7ª Emissão de Debêntures da Companhia Energética do Rio Grande do Norte – COSERN, no montante de R\$370 milhões, (xlii) Atuou como Coordenador Líder na 1ª Série da 15ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Octante Securitizadora S.A., com lastro em CPR Financeiras e CDCS cedidos pela Adama Brasil S.A., no montante de R\$86,3 milhões, (xliii) Atuou como Coordenador na 1ª e 2ª Séries da 14ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Vert Companhia Securitizadora S.A., com lastro em debêntures emitidas pela Ipiranga Produtos de Petróleo S.A., no montante de R\$944 milhões, (xliv) Atuou como Coordenador Líder da 1ª Série da 22ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Gaia Agro Securitizadora S.A., com lastro em direitos creditórios do agronegócio emitidos pela Rural Brasil S.A., no montante de R\$70 milhões, (xlv) Atuou como Coordenador da 2ª Emissão de Debêntures da Omega Energia e Implantação 2 S.A., no montante de R\$220 milhões, (xlvi) Atuou como Coordenador da 2ª emissão de Debêntures da CVC Brasil Operadora e Agência de Viagens S.A., no montante de R\$600 milhões, (xlvii) Atuou como Coordenador Líder da 6ª emissão de Debêntures da Telefônica Brasil S.A., no montante de R\$1 bilhão, (xlviii) Atuou como Coordenador Líder da 2ª Emissão de Debêntures da Enerpeixe S.A., no montante de R\$320 milhões, (xlix) Atuou como Coordenador da 2ª Emissão de Debêntures da Belo Monte Transmissora de Energia SPE S.A., no montante de R\$580 milhões, (l) Atuou como Coordenador Líder da 1ª emissão de Notas Comerciais da Companhia Energética do Maranhão – CEMAR, no montante de R\$500 milhões, (li) Atuou como Coordenador Líder da 1ª Série da 24ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Gaia Agro Securitizadora S.A., com lastro em Créditos do Agronegócio cedidos pela BASF, no montante de R\$235,2 milhões (lii) Atuou como Coordenador da 11ª e da 12ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da RB Capital Companhia de Securitização, com lastro em debêntures emitidas pela Raízen Combustíveis S.A., no montante de R\$945 milhões, (liii) Atuou como Coordenador Líder da 8ª Emissão de Debêntures da MRS Logística S.A., no montante de R\$400 milhões, (liv) Atuou como Coordenador Líder da 9ª Emissão de Debêntures da Ampla Energia e Serviços S.A., no montante de R\$600 milhões, (lv) Atuou como Coordenador Líder da 1ª Emissão de Debêntures da ETC – Empresa Transmissora Capixaba S.A., no montante de R\$100 milhões, (lvi) Atuou como Coordenador Líder da 5ª Emissão da Companhia Energética do Ceará – Coelce, no montante de R\$500 milhões, Atuou como Coordenador Líder da 1ª Emissão de Debêntures da Enel Green Power Damascena Eólica S.A., no montante de R\$11,25 milhões, (lvii) Atuou como Coordenador Líder da 1ª emissão de Debêntures da Enel Green Power Maniçoba Eólica S.A., no montante de R\$10,75 milhões, (lviii) atuou como Coordenador Líder da 3ª emissão de Debêntures da Smartfit Escola de Ginástica S.A., no montante de R\$540 milhões, (lix) Atuou como Coordenador da 5ª emissão de Letras Financeiras do Banco RCI Brasil S.A., no montante de R\$300 milhões.

No ano de 2018 o Santander atuou como (i) Coordenador na 9ª Emissão de Notas Promissórias da Companhia Energética do Ceará – Coelce, no montante de R\$150 milhões, (ii) Coordenador Líder na 1ª e 2ª Séries da 25ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Gaia Agro Securitizadora S.A., com lastro em Duplicatas e CPRs cedidas pela CCAB Agro S.A., no montante de R\$80 milhões, (iii)

Coordenador Líder na 4ª Emissão de Debêntures da Unipar Carbocloro S.A., no montante de R\$350 milhões, (iv) Coordenador na 8ª Emissão de Debêntures da Iochpe-Maxion S.A., no montante de R\$450 milhões, (v) Coordenador Líder na 1ª Emissão de Debêntures da Concessionária do Rodoanel Norte S.A. – Ecorodoanel, no montante de R\$900 milhões, (vi) Coordenador da 1ª e 2ª Séries da 15ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da VERT Companhia Securitizadora S.A., com lastro em Debêntures emitidas pela São Martinho S.A., no montante de R\$500 milhões, (vii) Coordenador Líder na 2ª Emissão de Debêntures da Xingu Rio Transmissora De Energia S.A., no montante de R\$1,25 bilhões, (viii) Coordenador na 2ª Emissão de Debêntures da Somos Educação S.A., no montante de R\$800 milhões, (ix) Coordenador na 6ª Emissão de Letras Financeiras do Banco Daycoval S.A., no montante de R\$500 milhões, (x) Coordenador da 7ª Emissão de Debêntures da Algar Telecom S.A., no montante de R\$600 milhões, (xi) Coordenador na 6ª Emissão de Letras Financeiras do Banco RCI Brasil, no montante de R\$600 milhões, (xii) Coordenador na 7ª emissão de Debêntures da CTEEP – Companhia de Transmissão Energética, no montante de R\$621 milhões, (xiii) Coordenador da 1ª Emissão de Debêntures da Guararapes Confecções S.A., no montante de R\$800 milhões, (xiv) Coordenador da 1ª Emissão de Notas Promissórias da Algar Telecom S.A., no montante de R\$200,5 milhões, (xv) Coordenador Líder da 7ª Emissão de Debêntures da Companhia de Gás de São Paulo – Comgás, no montante de R\$215 milhões, (xvi) Coordenador na estruturação de quotas do FIDC Chemical X da Braskem S.A., no montante de R\$686 milhões, (xvii) Coordenador da 6ª Emissão de Debêntures da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A., no montante de R\$300 milhões, (xviii) Coordenador da 5ª Emissão de Debêntures da Concessionária de Rodovias do Interior Paulista S.A., no montante de R\$800 milhões, (xix) Coordenador Líder da 6ª Emissão de Debêntures da Companhia Energética do Ceará – COELCE, no montante de R\$310 milhões, (xx) Coordenador Líder da 1ª Emissão de Debêntures da Rio Paraná Energia S.A., no montante de R\$480 milhões, (xxi) Coordenador Líder da 1ª Série da 12ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da VERT Companhia Securitizadora S.A., com lastro em recebíveis cedidos pela Syngenta Proteção de Cultivos LTDA, no montante de R\$297,3 milhões, (xxii) Coordenador da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A., lastreado em recebíveis da Iguatemi Empresa de Shopping Centers, no montante de R\$254 milhões, (xxiii) Coordenador da 9ª, 10ª e 11ª Séries da 1ª Emissão de CRAS da Cibrasec S.A., lastreados em créditos do agronegócio devidos pela Petrobras Distribuidora S.A., no montante de R\$961,7 milhões, (xxiv) Coordenador Líder da 2ª Emissão de Letras Financeiras da Portoseg S.A., no montante de R\$500,1 milhões, (xxv) Coordenador Líder da 1ª Emissão de Debêntures da ECO135 Concessionária de Rodovias S.A., no montante de R\$225 milhões, (xxvi) Coordenador da 16ª Emissão de Debêntures da Companhia Brasileira de Distribuição, no montante de R\$1,2 bilhões, (xxvii) Coordenador Líder da 23ª Emissão de Debêntures da Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S.A., no montante de R\$3 bilhões, (xxviii) Coordenador Líder da 7ª Emissão de Letras Financeiras do Banco RCI Brasil, no montante de R\$600 milhões, (xxix) Coordenador Líder da 5ª Emissão de Xingu Rio Transmissora de Energia S.A., no montante de R\$1,1 bilhões, (xxx) Coordenador Líder da 10ª Emissão de Debêntures da Aliance Shopping Centers S.A., no montante de R\$244,8 milhões, (xxxi) Coordenador Líder da 1ª Emissão de quotas do FIDC Pátria Crédito Estruturado Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, no montante de R\$1,15 bilhões, (xxxii) Coordenador Líder da 2ª Emissão de Debêntures da Guaraciaba Transmissora de Energia (TP Sul), no montante de R\$118 milhões, (xxxiii) Coordenador da 5ª Emissão de Debêntures da Copel Geração e Transmissão S.A. no montante de R\$290 milhões, (xxxiv) Coordenador da 1ª Emissão de Debêntures da Sertão I Solar Energia SPE S.A., no montante de R\$130 milhões, (xxxv) Coordenador Líder da 1ª Emissão de Debêntures da Sobral I Solar Energia SPE S.A., no montante de R\$135 milhões, (xxxvi) Coordenador da 15ª Emissão de Debêntures da Light Serviços de Eletricidade S.A., no montante de R\$700 milhões, (xxxvii) Coordenador Líder da 4ª Emissão de Notas Promissórias da Claro S.A., no montante de R\$360 milhões, (xxxviii) Coordenador da 11ª Emissão de Letras Financeiras do Banco Mercedes-Benz do Brasil S.A., no montante de R\$300 milhões, (xxxix) Coordenador Líder da 1ª, 2ª e 3ª Séries de CRA da Gaia Securitizadora S.A., lastreados em recebíveis comerciais cedidos pela BASF, no montante de R\$258,5 milhões, (xxxx) Coordenador Líder da 1ª Emissão de Notas Promissórias de 8 SPEs Subsidiárias da Enel Green Power S.A., no montante de R\$1,26 bilhões, (xxxxi) Coordenador Líder da 15ª Emissão de Debêntures da Gerdau S.A., no montante de R\$1,5 bilhões, (xxxxii) Coordenador Líder da 2ª Emissão de Debêntures da EDTE – Empresa Diamantina de Transmissão de Energia S.A., no montante de R\$315 milhões, (xxxxiii) Coordenador Líder da 1ª Emissão de Debêntures da ETB – Empresa de Transmissão Baiana S.A., no volume de R\$160 milhões, (xxxxiv) Coordenador da 1ª Emissão de Debêntures da Energisa Transmissão de Energia S.A., no montante de R\$250 milhões, (xxxxv) Coordenador da 2ª Emissão de Debêntures do Instituto Hermes Pardini S.A., no montante de R\$210 milhões, (xxxxvi) Coordenador da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da RB Capital

Companhia de Securitização, lastreados pela emissão de Debêntures da Rede Dor São Luiz S.A., no montante de R\$600 milhões.

No ano de 2019, o Santander atuou como (i) Coordenador da 6ª Emissão de Debêntures da Petróleo Brasileiro S.A. – Petrobras, no montante de R\$3,6 bilhões, (ii) Coordenador Líder da 1ª Emissão de Notas Promissórias da Miracema Transmissora de Energia Elétrica S.A., no montante de R\$30 milhões, (iii) Coordenador da 9ª Emissão de Debêntures da Iochpe-Maxion S.A., no montante de R\$450 milhões, (iv) Coordenador Líder da 3ª Emissão de Notas Promissórias da Eurofarma Laboratórios S.A., no montante de R\$400 milhões, (v) Coordenador Líder na 8ª Emissão de Letras Financeiras do Banco RCI Brasil, no montante de R\$500 milhões, (vi) Coordenador na 12ª Emissão de Debêntures incentivadas pela lei 12.431 da Rumo S.A., no montante de R\$600 milhões, (vii) Coordenador Líder da 7ª Emissão de Letras Financeiras do Banco Daycoval, no montante de R\$2 bilhões, (viii) Coordenador da 7ª Emissão de Debêntures da BR Malls Participações S.A., no montante de R\$600 milhões, (ix) Coordenador da 3ª Emissão de Debêntures incentivadas pela lei 12.431 da AES Tietê Energia S.A., no montante de R\$2,2 bilhões, (x) Coordenador na 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da Vert Companhia Securitizadora, lastreados pela emissão de Debêntures da Raia Drogasil S.A., no montante de R\$250 milhões, (xi) Coordenador na 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) da RB Capital Companhia de Securitização, lastreados em recebíveis cedidos pela Raízen Energia S.A., no montante de R\$900 milhões, (xii) Coordenador Líder da 2ª Emissão de Letras Financeiras do Banco CNH Industrial Capital S.A., no montante de R\$300 milhões, (xiii) Coordenador na 26ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) da Vert Companhia Securitizadora, lastreados em recebíveis cedidos pela Klabin S.A., no montante de R\$1 bilhão, (xiv) Coordenador da 9ª Emissão de Debêntures da MRS Logística S.A., no montante de R\$650 milhões, (xv) Coordenador Líder da 2ª Emissão de Debêntures da Centrais Elétricas Brasileiras S.A. – Eletrobras, no montante de R\$5 bilhões, (xvi) Coordenador da 4ª Emissão de Debêntures da Smartfit Escola de Ginástica e Dança S.A., no montante de R\$1,3 bilhão, (xvii) Coordenador Líder da 4ª Emissão de Debêntures da CVC Brasil Operadora e Agência de Viagens S.A., no montante de R\$709 milhões, (xviii) Coordenador Líder da 7ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora, lastreados pela 14ª Emissão de debêntures da MRV Engenharia S.A., no montante de R\$360 milhões, (xix) Coordenador Líder da 6ª Emissão de Debêntures da Transmissora Aliança de Energia Elétrica S.A. – Taesa, no montante de R\$1,06 bilhão, (xx) Coordenador da 3ª Emissão de Debêntures da Tecnologia Bancária S.A., no montante de R\$200 milhões, (xxi) Coordenador da 5ª Emissão de Letras Financeiras da Paraná Branco S.A., no montante de R\$525 milhões, (xxii) Coordenador da 16ª Emissão de Debêntures da Gerdau S.A., no montante de R\$1,4 bilhão, (xxiii) Coordenador da 2ª Emissão de Debêntures da Eneva S.A., no montante de R\$2 bilhões, (xxiv) Coordenador da 25ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) da Vert Companhia Securitizadora, lastreados em recebíveis cedidos pela Cerradinho Bioenergia S.A., no montante de R\$215 milhões, (xxv) Coordenador da 6ª Emissão de Debêntures incentivadas pela lei 12.431 da Neoenergia S.A., no montante de R\$1,3 bilhão, (xxvi) Coordenador na 6ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) da True Securitizadora, lastreados em recebíveis cedidos pela Raízen Energia S.A., no montante de R\$1.015 bilhão, (xxvii) Coordenador da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da True Securitizadora, lastreados pela 5ª Emissão de Debêntures da Direcional Engenharia S.A., no montante de R\$250 milhões, (xxviii) Coordenador Líder da 9ª Emissão de Debêntures incentivadas pela lei 12.431 da Engie Brasil Energia S.A., no montante de R\$1,6 bilhão, (xxix) Coordenador Líder da 9ª Emissão de Letras Financeiras do Banco RCI Brasil, no montante de R\$550 milhões, (xxx) Coordenador Líder da 2ª Emissão de Notas Promissórias da Via Varejo S.A., no montante de R\$1,5 bilhão, (xxxi) Coordenador na distribuição pública de quotas do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) do Banco Volkswagen S.A., no montante de R\$1,1 bilhão, (xxxii) Coordenador da 2ª Emissão de Debêntures da Vamos Locação de Caminhões, Máquinas e Equipamentos S.A., no montante de R\$800 milhões, (xxxiii) Coordenador Líder da 7ª Emissão de Notas Promissórias da Localiza Rent a Car S.A., no montante de R\$500 milhões, (xxxiv) Coordenador da 2ª Emissão de Notas Promissórias da Enel Brasil S.A., no montante de R\$9,3 bilhões, (xxxv) Coordenador Líder da 4ª Emissão de Debêntures da Águas Guariroba S.A., no montante de R\$580 milhões, entre outras operações.

No ano de 2020, o Santander atuou como (i) Coordenador Líder da 8ª Emissão de Debêntures Simples da Transmissora Aliança De Energia Elétrica S.A. - TAESA, no montante de R\$300 milhões, (ii) Coordenador Líder da 2ª Emissão de Notas Promissórias Comerciais da Companhia do Metrô da Bahia, no montante de R\$58 milhões, (iii) Coordenador Líder da 1ª Emissão de Debentures Simples da Litela Participações S.A, no

montante de R\$170 milhões, (iv) Coordenador Líder da 2ª Emissão de Debêntures Simples da Viarondon Concessionária De Rodovia S.A, no montante de R\$700 milhões (v) Coordenador Líder da 1ª Emissão de Notas Promissórias da C&A Modas S.A., no montante (vi) Coordenador Líder da 2ª Emissão e Debêntures Simples da Litela Participações S.A, no montante de R\$70 milhões, (vii) Coordenador Líder da 4ª Emissão de Notas Promissórias Comerciais da Companhia De Gás De São Paulo – Comgás, no montante de R\$200 milhões, (viii) Coordenador Líder da 1ª Emissão de Notas Promissórias Comerciais da Ipiranga Produtos De Petróleo S.A., no montante de R\$300 milhões, (ix) Coordenador Líder da 12ª Emissão de Notas Promissórias Comerciais da SAMM – Sociedade De Atividades Em Multimídia LTDA., no montante de R\$43 milhões, (x) Coordenador Líder da 5ª Emissão de Notas Promissórias Comerciais da Tiete Energia S.A., no montante de R\$175 milhões, (xi) Coordenador da 4ª Emissão de Debêntures Simples da Eneva S.A., no montante de R\$410 milhões (xii) Coordenador Líder da 9ª Emissão de Debêntures Simples da Transmissora Aliança De Energia Elétrica S.A. - TAESA, no montante de R\$450 milhões, (xiii) Coordenador da 2ª Emissão de Debêntures Simples da TOTVS S.A., no montante de R\$200 milhões, (xiv) Coordenador Líder da 4ª Emissão de Debêntures Simples da ACEF S.A., no montante de R\$80 milhões, (xv) Coordenador Líder da 6ª Emissão de Debêntures Simples da Cogna Educação S.A., no montante de R\$500 milhões, (xvi) Coordenador Líder da 1ª Emissão da Transmissora Matogrossense de Energia S.A. (xvii) Coordenador Líder da 1ª Emissão de Notas Promissórias Comerciais da CELESC Distribuição S.A., no montante de R\$489 milhões, (xviii) Coordenador Líder da 4ª Emissão de Notas Promissórias Comerciais da Autostrade Concessões E Participações Brasil LTDA., no montante de R\$100 milhões, (xix) Coordenador Líder da 2ª Emissão de Debêntures Simples da Cerradinho Açúcar, Etanol e Energia S.A, no montante de R\$80 milhões, (xx) Coordenador Líder da 5ª Emissão de Debêntures Simples da Via Varejo S.A., no montante de R\$1,50 bilhões, (xxi) Coordenador da 10ª Emissão de Debêntures Simples da Ecorodovias Concessões e Serviços S.A., no montante de R\$1,0 bilhão, (xxii) Coordenador Líder da 9ª Emissão de Debêntures Simples da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A., no montante de R\$200 milhões, (xxiii) Coordenador da 11ª Emissão de Debêntures Simples da Concessionária do Sistema Anhanguera-Bandeirantes S.A., no montante de R\$390 milhões, (xxiv) Coordenador da 5ª Emissão de Debêntures Simples da Iguá Saneamento S.A., no montante de R\$620 milhões, (xxv) Coordenador da 3ª Emissão de Debêntures Simples da B3 S.A., no montante de R\$3,50 bilhões, (xxvi) Coordenador da 12ª Emissão de Debêntures Simples da CESP – Companhia Energética de São Paulo, no montante de R\$1,50 bilhões, (xxviii) Coordenador Líder da 1ª Emissão de Debêntures Simples da Inpasa Agroindustrial S.A., no montante de R\$50 milhões, (xix) Coordenador Líder da 1ª emissão de Debêntures Simples da Amazonas Geração e Transmissão de Energia S.A, no montante de R\$500 milhões, (xx) Coordenador Líder da 8ª emissão de Debêntures Simples da Companhia de Gás de Minas Gerais – GASMIG, no montante de R\$850 milhões, (xxi) Coordenador Líder da 15ª emissão de Debêntures da BR Properties S.A., no montante de R\$550 milhões, (xxii) Coordenador Líder da 64ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios S.A., lastreados em recebíveis cedidos pela UPL do Brasil Indústria e Comércio de Insumos Agropecuários S.A., no montante de R\$173 milhões, (xxiii) Coordenador Líder da 4ª emissão de Debêntures Simples da LM Transportes Interestaduais Serviços e Comércio S.A., no montante de R\$75 milhões, (xxiv) Coordenador Líder da 6ª emissão de Debêntures Simples da Direcional Engenharia S.A., no montante de R\$250 milhões, (xxv) Coordenador Líder da 4ª emissão de Debêntures Simples da BCBF Participações S.A., no montante de R\$750 milhões, (xxvi) Coordenador Líder da 10ª emissão de Letras Financeiras do Banco RCI, no montante de R\$464 milhões, (xxvii) Coordenador da 2ª Emissão de Debêntures Simples da Energisa Transmissão de Energia S.A, no montante de R\$140 milhões, (xxviii) Coordenador da 13ª Emissão de Debêntures Simples da Energisa Mato Grosso – Distribuidora de Energia, no montante de R\$130 milhões, (xxix) Coordenador da 14ª Emissão de Debêntures Simples da Energisa S.A, no montante de R\$480 milhões, (xxx) Coordenador Líder da 5ª emissão de Debêntures Simples da Movida Participações S.A., no montante de R\$600 milhões, (xxxi) Coordenador Líder da 75ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios S.A., lastreados em recebíveis cedidos pela Zanchetta Alimentos LTDA., no montante de R\$200 milhões, (xxxii) Coordenador Líder da 2ª emissão de Debêntures Simples da Centrais Elétricas do Norte do Brasil S.A, no montante de R\$750 milhões, (xxxiii) Coordenador Líder da 5ª Emissão de Debêntures Simples da Movida Participações S.A., no montante de R\$200 milhões, (xxxiv) Coordenador da 1ª Emissão de Debêntures Simples da Serra de Ibiapaba Transmissora de Energia S.A., no montante de R\$ 116 milhões, (xxxv) Coordenador Líder da 8ª Emissão de Debêntures Simples da Saneamento de Goiás – Saneago, no montante de R\$ 220 milhões, (xxxvi) Coordenador da 4ª Emissão de Debêntures Simples da Guararapes Confeções S.A, no montante de R\$ 1,40 bilhões, (xxxvii) Coordenador Líder da 71ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) da Eco Securitizadora de Direitos

Creditórios S.A., lastreados em recebíveis cedidos pela Syngenta Proteção de Cultivos Ltda e Syngenta Seed Ltda, no montante de R\$ 1,13 bilhões, (xxviii) Coordenador Líder da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) da Gaia Securitizadora S.A. lastreados em recebíveis cedidos pela BASF S.A., no montante de R\$ 336 milhões, (xxix) Coordenador da 20ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) da ISEC Securitizadora S.A., lastreados em recebíveis cedidos pela SLC Agrícola S.A., no montante de R\$ 480 milhões, (xl) Coordenador da 1ª Emissão de Debêntures Simples da Katrium Indústrias Químicas S.A., no montante de R\$ 200 milhões, e (xli) Coordenador da 19ª Emissão de Debêntures Simples da Companhia de Locação das Américas, no montante de R\$ 1,50 bilhões, entre outras operações.

No ano de 2021, o Santander atuou como (i) Coordenador Líder da 9ª Emissão de Debêntures Simples da Rio Parapanema Energia S.A., no montante de R\$ 500 milhões, (ii) Coordenador da 15ª Emissão de Debêntures Simples da Rumo S.A., no montante de R\$ 1,20 bilhões, (iii) Coordenador Líder da 9ª Emissão de Debêntures Simples da Concessão Metroviária do Rio de Janeiro S.A., no montante de R\$ 1,20 bilhões, (iv) Coordenador da 8ª Emissão de Debêntures Simples da Sul América S.A., no montante de R\$ 700 milhões, (v) Coordenador Líder da 6ª Emissão de Debêntures Simples da YDUQS Participações S.A., no montante de R\$ 1,86 bilhões, (vi) Coordenador da 1ª Emissão de Debêntures Simples da DMA Distribuidora S.A., no montante de R\$ 175 milhões, (vii) Coordenador da 7ª Emissão de Debêntures Simples da Neoenergia S.A., no montante de R\$ 2,0 bilhões, (viii) Coordenador Líder da 12ª Emissão de Debêntures Simples da Restoque Comércio e Confecções de Roupas S.A., no montante de R\$ 1,43 milhões, (ix) Coordenador Líder da 7ª Emissão de Debêntures Simples da Construtora Tenda S.A., no montante de R\$ 200 milhões, (x) como Coordenador da 12ª Emissão de Debêntures Simples da Votorantim Cimentos S.A., no montante de R\$ 450 milhões, (xi) Coordenador da 2ª Emissão de Debêntures Simples da Positivo Tecnologia S.A., no montante de R\$ 300 milhões, (xii) Coordenador da 2ª Emissão de Debêntures Simples da BBM Logística S.A., no montante de R\$ 240 milhões, (xiii) Coordenador Líder da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização, lastreado em créditos imobiliários cedidos pela Votorantim Cimentos S.A., no montante de R\$ 400 milhões, (xiv) Coordenador da 5ª Emissão de Debêntures Simples da IBI Brasil Empreendimentos e Participações S.A., no montante de R\$ 260 milhões, (xv) Coordenador Líder da 18ª Emissão de Debêntures Simples da Log Commercial Properties e Participações S.A., no montante de R\$ 250 milhões, (xvi) Coordenador da 1ª Emissão de Debêntures Simples da Desktop – Sigmanet Comunicação Multimídia S.A., no montante de R\$ 194 milhões, (xvii) Coordenador Líder da 9ª Emissão de Debêntures Simples da Rodovias Integradas do Oeste S.A., no montante de R\$ 490 milhões, (xviii) Coordenador na 1ª Emissão de Debêntures Simples da America Net S.A., no montante de R\$ 250 milhões, (xix) Coordenador Líder na 4ª Emissão de Debêntures Simples da Diana Bioenergia Avanhandava S.A., no montante de R\$ 75 milhões, (xx) Coordenador na 4ª Emissão de Debêntures Simples da Tecnologia Bancária S.A., no montante de R\$ 320 milhões, (xxi) Coordenador da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreado em crédito imobiliário cedido pela Direcional Engenharia S.A., no montante de R\$ 200 milhões, (xxii) Coordenador Líder da 1ª Emissão da Brisanet Serviços de Telecomunicações S.A., no montante de R\$ 500 milhões, (xxiii) Coordenador da 28ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Isec Securitizadora S.A., lastreado em direitos creditórios do agronegócio devidos pela JBS S.A., no montante de R\$ 1,65 bilhão, (xxiv) Coordenador Líder da 4ª Emissão de Debêntures Simples da Celesc Distribuição S.A., no montante de R\$ 550 milhões, (xxv) Coordenador da 3ª Emissão de Debêntures Simples da Concencionária Ecovias dos Imigrantes S.A., no montante de R\$ 600 milhões, (xxvi) Coordenador Líder da 3ª Emissão de Debêntures Simples da Centrais Elétricas Brasileiras S.A. – ELETROBRAS, no montante de R\$ 2,7 bilhões, (xxvii) Coordenador da 4ª Emissão de Debêntures Simples da Log-in Logística Intermodal S.A., no montante de R\$340 milhões, (xxviii) Coordenador da 10ª Emissão de Debêntures Simples da Transmissora Aliança de Energia Elétrica S.A., no montante de R\$ 750 milhões, (xxix) Coordenador Líder da 6ª Emissão de Debêntures Simples da Superfrio Armazéns Gerais S.A., no montante de R\$ 70 milhões, (xxx) Coordenador da 5ª Emissão de Debêntures Simples da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no montante de R\$ 3 bilhões, (xxxi) Coordenador da 1ª Emissão de Debêntures Simples da Ouro Preto Serviços de Saneamento S.A. – SANE OURO, no montante de R\$ 100 milhões, (xxxii) Coordenador da 2ª Emissão de Debêntures Simples da Sendas Distribuidora S.A., no montante de R\$ 1,6 bilhão, (xxxiii) Coordenador da 60ª Emissão de Certificado de Recebíveis do Agronegócio da Vert Companhia Securitizadora, lastreada em direitos creditórios do agronegócio devidos pela BRF S.A., no montante de R\$ 1 bilhão, (xxxiv) Coordenador da 8ª Emissão de Debêntures Simples da Valid Soluções S.A., no montante de R\$ 530,7 milhões, (xxxv) Coordenador da 3ª Emissão de Debêntures Simples da Matrinchã Transmissora de Energia

(TP Norte) S.A., no montante de R\$ 135 milhões, (xxxvi) Coordenador da 5ª Emissão de Letras Financeiras do Banco GM S.A., no montante de R\$ 135 milhões, (xxxvii) Coordenador Líder da 22ª Emissão de Debêntures Simples da Light Serviços de Eletricidade S.A., no montante de R\$ 850 milhões, (xxxviii) Coordenador Líder da 4ª Emissão de Notas Promissórias da Guarupart Participações S.A., no montante de R\$ 90 milhões, (xxxix) Coordenador Líder da 46ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Virgo Companhia de Securitização S.A., lastreado em direitos creditórios do agronegócio devidos pela Usina São Francisco S.A., no montante de R\$ 480 milhões, (xl) Coordenador Líder da 15ª Emissão de Debêntures Simples da CCR S.A., no montante de R\$ 545 milhões, (xli) Coordenador Líder da 2ª Emissão de Debêntures Simples da Empresa Brasileira de Engenharia e Comércio S.A. EBEC, no montante de R\$ 110 milhões, (xlii) Coordenador Líder da 16ª Emissão de Debêntures Simples da Rumo S.A., no montante de R\$ 1,043 milhões, (xliii) Coordenador Líder da 11ª Emissão de Debêntures Simples da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., no montante de R\$ 500 milhões, (xliv) Coordenador da 28ª Emissão de Debêntures Simples da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, no montante de R\$ 500 milhões, (xlv) Coordenador Líder da 16ª emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio Devidos pela Marfrig Global Foods S.A., no montante de R\$ 1,2 bilhão, (xlvi) Coordenador da 3ª emissão de Debêntures Simples da Cosan S.A., no montante de R\$ 2 bilhões, (xlvii) Coordenador da 1ª Emissão de Notas Promissórias Comerciais da Holding do Araguaia S.A., no montante de R\$ 1,4 bilhão, (xlviii) Coordenador Líder da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Debêntures Privadas Emitidas pela Casa & Vídeo Brasil S.A., no montante de R\$ 100 milhões, (xlix) Coordenador Líder da 1ª Emissão de Debêntures Simples da Athena Saúde S.A., no montante de R\$ 1 bilhão, (l) Coordenador Líder da 7ª Emissão de Debêntures Simples de Cogna Educação S.A. (li) Coordenador Líder da 9ª Emissão da Saneamento de Goiás S.A. – Saneago, no montante de R\$ 250 milhões, (lii) Coordenador da 9ª Emissão de Companhia de Gás de São Paulo, no montante de R\$ 1 bilhão, (liii) Coordenador da 1ª Emissão de Letras Financeiras da companhia Banco BMG, no montante de R\$ 300 milhões, (liv) Coordenador da 63ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da companhia Ultra, no montante de R\$ 960 milhões, (lv) Coordenador da 2ª Emissão de Debêntures Simples da Companhia de Agro Indústrias do Vale do São Francisco (AGROVALE), no montante de R\$ 120 milhões, (lvi) Coordenador da 1ª Emissão de Debêntures Simples da Companhia Sotran, no montante de R\$ 80 milhões, (lvii) Coordenador da 16ª Emissão de Debêntures Simples da Companhia CCR, no montante de R\$ 1,8 bilhão, (lix) Coordenador da 3ª Emissão de Debêntures Simples da Companhia Eletrobras, no montante de R\$ 400 milhões, (lx) Coordenador da 16ª Emissão de Debêntures Simples da Companhia Copasa, no montante de R\$ 750 milhões, (lxi) Coordenador da 11ª Emissão de Letras Financeiras da companhia Banco RCI, no montante de R\$ 600 milhões, (lxii) Coordenador da 5ª Emissão de Letras Financeiras da companhia CNH, no montante de R\$ 700 milhões, (lxiii) Coordenador da 4ª Emissão de Debêntures Simples da Companhia Eldorado, no montante de R\$ 700 milhões, (lxiv) Coordenador da 18ª Emissão de Debêntures Simples da Companhia Localiza, no montante de R\$ 1,5 bilhão, (lxv) Coordenador Líder da 6ª Emissão de Debêntures Simples da Grupo NotreDame Intermédica, no montante de R\$ 1,2 bilhão, (lxvi) Coordenador da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Assaí, no montante de R\$ 1,5 bilhão, (lxvii) Coordenador da 4ª Emissão de Debêntures Simples da União Química, no montante de R\$ 600 milhões, (lxviii) Coordenador da 1ª Emissão de Debêntures Simples da Holding do Araguaia, no montante de R\$ 1,4 bilhão, (lxix) Coordenador da 12ª Emissão de Certificados de Recebíveis Agrícolas da Companhia Piracanjuba, no montante de R\$ 433 milhões, (lxx) Coordenador da 7ª Emissão de Debêntures Simples da Companhia Unipar, no montante de R\$ 500 milhões, (lxxi) Coordenador da 1ª Emissão da Companhia Polpanorte, no montante de R\$ 60 milhões, (lxxii) Coordenador da 6ª Emissão de Debêntures Simples da Companhia Pague Menos, no montante de R\$ 450 milhões, (lxxiii) Coordenador da 12ª Emissão de Debêntures Simples da Companhia CCR AutoBAN, no montante de R\$ 1,4 bilhão, (lxxiv) Coordenador da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Companhia SuperFrio, no montante de R\$ 100 milhões, (lxxv) Coordenador Líder da Emissão do FIDC Tech I da Companhia Syngenta, no montante de R\$ 600 milhões, (lxxvi) Coordenador da 5ª Emissão de debêntures simples da Companhia TecBan, no montante de R\$ 320 milhões, (lxxvii) Coordenador da Emissão de Certificados de Recebíveis Agrícolas da companhia BASF, no montante de R\$ 370 milhões.

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO FORAM OBTIDAS E COMPILADAS DE FONTES PÚBLICAS (RELATÓRIOS ANUAIS, WEBSITES DA DEVEDORA E DA CVM, JORNAIS, ENTRE OUTROS) CONSIDERADAS SEGURAS PELA EMISSORA E PELO COORDENADOR E DEVEM SER LIDAS EM CONJUNTO COM AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E/OU INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS DA DEVEDORA, ANEXAS A ESTE PROSPECTO.

Direcional Engenharia S.A.

Data de Constituição da Devedora	19/02/1981
Forma de Constituição da Devedora	Sociedade por ações
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Indeterminado
Sede:	Rua dos Otoni, nº 177, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.150-270

Histórico

- Projetos industriais atuando para terceiros como construtora
- Importante expansão geográfica: Brasília, Rio de Janeiro e Campinas
- Desenvolvimento de projetos com foco no mercado de baixa renda e início dos projetos de grande escala no segmento
- Constituição de equipe própria de vendas
- IPO em nov/09
- Início do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV)
- Crescimento de 48% ao ano no VGV lançado
- Follow-on
- MCMV 2
- Geração de caixa¹ de R\$ 617 MM no período
- Foco no MCMV Faixas 1,5; 2 e 3
- Estoque de unidades MAC vendido para FII DMAC11 REIT, em 2018
- Lançamentos de R\$ 3,7 bilhões na soma dos dois anos
- Geração de caixa¹ de R\$ 312 MM no período
- Lançamentos de R\$ 3,1 bilhões (Direcional R\$ 1,8 bilhões e Riva R\$ 1,3 bilhões)
- Vendas líquidas² de R\$ 2,4 bilhões
- Receita Líquida de R\$ 1,8 bilhões no exercício findo em 31/12/2021
- Margem bruta³ de 36,4% no exercício findo em 31/12/2021
- Rating brAAA pela S&P

TARPON
INVESTIMENTOS

DIRR
B3 LISTED NM

RIVN
INVESTIMENTOS



Fonte: Direcional Engenharia

Nota (1) Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustada por pagamentos de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros; (2) Vendas líquidas: valor geral de vendas (VGV) decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, incluindo as unidades lançadas no período e as unidades em estoque, líquida de distratos. (3) Margem bruta: refere-se ao lucro bruto do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 dividido pela receita líquida do mesmo exercício.

Outros Destaques:

- ✓ Mais de 140 mil unidades entregues em todo o país desde 2009.
- ✓ Mais de 320 projetos lançados desde 2009.
- ✓ Rating brAAA pela S&P.
- ✓ Acionistas de referência ativamente engajados e com sólido histórico no setor.
- ✓ Processo de reposicionamento e liability management bem-sucedido.
- ✓ Modelo verticalizado de negócios com processo de produção padronizado.
- ✓ Forte presença geográfica em mercados subpenetrados e de alto potencial.
- ✓ Sólida experiência em grandes canteiros de obras.
- ✓ Controle de custo possibilitando altas margens.

Ressalta-se que a Direcional atua, desde 2009, com empreendimentos que contribuem para a sustentabilidade social de populações vulneráveis, de forma que os objetivos da emissão estão alinhados

com a estratégia de negócio da Companhia, tendo em vista que esta Oferta representa a primeira oferta pública de CRI 400 com rotulagem social da Direcional. Pontua-se, como consta detalhado neste Prospecto, que 100% dos recursos captados serão direcionados para financiamento (apenas gastos futuros) de empreendimentos imobiliários com adicionalidade social, sendo, portanto, o uso dos recursos alinhado com a categoria de ativos sociais dos *Social Bond Principles*, que visa gerar benefícios às pessoas vulneráveis, com falta de acesso à habitação a preços acessíveis.

Principais eventos societários

Abaixo estão descritos os principais eventos societários relativos à Direcional nos últimos exercícios sociais:

- Em 02 de janeiro de 2018, o acionista Sr. Ricardo Valadares Gontijo integralizou 8.000.000 (oito milhões) de ações de emissão da Devedora, equivalentes a 5,22% do total de ações emitidas pela mesma no Fundo Allianca, do qual é o único quotista. Em virtude da integralização, a quantidade de ações de titularidade do acionista Sr. Ricardo Valadares Gontijo atingiu 3.000.001 (três milhões e uma), representativas de 1,96% do total de ações ordinárias de emissão da Direcional, e a quantidade de ações de titularidade do Fundo Alliança atingiu 17.843.653 (dezessete milhões, oitocentos e quarenta e três mil, seiscentos e cinquenta e três), representativas de 11,63% do total de ações ordinárias de emissão da Direcional.
- Em 03 de setembro de 2018, foi alienada ao MAC Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”), a participação acionária detida pela Devedora, correspondente de 99,9% (noventa e nove inteiros e noventa centésimos por cento) do total do capital social das sociedades Lago da Pedra Participações S/A (CNPJ 29.736.734/0001-15) e Vila Alba Participações S/A (CNPJ 30.834.716/0001-55), bem como da totalidade da sua participação indireta nas sociedades de propósito específico indicadas no fato relevante divulgado em 18 de julho de 2018, por meio da assinatura do “Contrato de Compra e Venda de Ações”. Pela venda das referidas ações, o FII pagou, à Devedora, à vista, a parcela do preço correspondente a R\$155.608.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões seiscentos e oito mil reais). Além desta parcela, serão devidas à Direcional, parcelas complementares de ajuste de preço, que dependerão do cumprimento de determinados e termos e condições previstos no respectivo contrato de compra e venda.
- Em 04 de março de 2020, a Riva 9 Empreendimentos Imobiliários S.A. (antiga denominação social da Riva Incorporadora S.A.), sociedade da qual a Devedora é acionista e controladora, apresentou à CVM pedido de registro como emissora de valores mobiliários, categoria “A”.
- Em 16 de março de 2021, a agência de classificação de risco Standard and Poor’s Global Ratings (“S&P”) elevou o rating da Companhia na Escala Nacional Brasil para brAAA, com perspectiva estável. De acordo com a agência, o movimento foi um reconhecimento da sólida atuação da Direcional, que se deveu, sobretudo, às fortes vendas reportadas, à robusta geração de caixa, aos níveis de margem bruta superiores às dos concorrentes, e à perspectiva de crescimento da Riva no segmento de média-baixa renda, entre outros.
- Em 09 de dezembro de 2021, a Devedora informou que ocorreu a assinatura de um acordo de investimentos com a XP Inc., através de um de seus veículos de investimentos, para a alienação de 49,9% (quarenta e nove vírgula nove por cento) da participação de sua subsidiária Direto Soluções Financeiras e Tecnológicas Ltda (“Direto”) para a XP. Na ocasião, foi trazido ao mercado que a atuação da Direto se daria no mercado de crédito imobiliário em diversas modalidades, as quais, inicialmente, compreendem: (a) empréstimos, inclusive em parceria com outras instituições financeiras, para fins de aquisição de imóveis novos e usados, destinados a pessoas físicas em geral; (b) empréstimos com garantia de imóveis (*home equity*); e (c) aquisição de carteiras de recebíveis decorrentes das vendas de imóveis a prazo celebradas entre, de um lado, incorporadoras ou construtoras, e, do outro lado, os adquirentes de imóveis por elas comercializados.

Organograma Societário

O organograma abaixo apresenta a estrutura societária do grupo econômico da Direcional na data deste Prospecto:



Fonte: Direcional Engenharia. Data Base 29/04/2022.

Nota: (1) Controladores: Filadélfia Participações Ltda (uma *holding* detida por Ricardo Valadares Gontijo e família); Aliança FIA IE (Fundo de Investimento em Ações, no qual, até a data deste documento, Ricardo Valadares Gontijo figura como único cotista); Participação direta na Devedora detida pelos acionistas controladores Ricardo Valadares Gontijo, Ana Lúcia Ribeiro Valadares Gontijo, Ana Carolina Ribeiro Valadares Gontijo e Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo. (2) Riva Incorporadora S.A., empresa de capital aberto.

Objeto Social

A Direcional tem por objeto social (i) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, (ii) a administração de bens próprios, (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, (iv) a locação e administração de bens móveis, (v) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, (vi) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins, e (vii) compra e venda de insumos e materiais para a construção civil.

Capital Social

Na data deste Prospecto o capital social da Direcional, totalmente subscrito e integralizado é de R\$752.982.399,00 (setecentos e cinquenta e dois milhões, novecentos e oitenta e dois mil e trezentos e noventa e nove reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 150.000.000 (cento e cinquenta milhões) de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Cada uma das ações ordinárias em que se divide o capital social dá direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias da Direcional.

Administração

A Direcional é atualmente administrada por seu conselho administração e por sua diretoria.

O conselho de administração é formado por no mínimo, 05 (cinco) e, no máximo, 09 (nove) membros e igual número de suplentes, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição. Dos membros do Conselho de Administração pelo menos 20% (vinte por cento) devem ser conselheiros independentes, em linha com a definição expressa pelo Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Ao conselho de administração cabe, dentre outras atribuições, a fixação da orientação geral dos negócios da Direcional, aprovar e alterar os planos estratégicos, os orçamentos anuais e os planos de investimento da Devedora, bem como acompanhar sua execução, e a aferição dos resultados alcançados. Dentre outras atribuições, o conselho de administração é competente para eleger e destituir os membros da diretoria e fiscalizar a gestão dos mesmos.

Os atuais membros do conselho de administração foram eleitos na assembleia geral ordinária realizada em 29 de abril de 2022, com mandato unificado de 2 (dois) anos, até a data da assembleia geral ordinária de 2024, que deliberar sobre as contas do exercício social de 2023.

Já a diretoria executiva da Direcional é composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 7 (sete) diretores, eleitos pelo conselho de administração, para um mandato unificado de 2 (dois) anos, podendo ser reconduzidos, devendo permanecer em seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

No exercício de suas funções, os Diretores da Direcional poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos de ordinária administração necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas a alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração, incluindo deliberar sobre e aprovar a aplicação de recursos, transigir, renunciar, ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos, adquirir, alienar e onerar bens móveis e imóveis, prestar caução, avais e fianças, emitir, endossar, caucionar, descontar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas no Estatuto Social da Devedora.

Principais Concorrentes

O setor de incorporação imobiliária no Brasil é altamente pulverizado, com mais de 125 mil empresas de construção civil, segundo relatório mais atual do PAIC/IBGE. Os principais fatores competitivos neste setor incluem disponibilidade, localização e preço de terrenos, para viabilização dos projetos, e consequente preço, condições de pagamento e modalidade de financiamento para venda das unidades, sem considerar a qualidade do produto e reputação da empresa. A Direcional possui dois tipos de competidores: (i) as empresas de capital aberto em especial: Cyrela, Even, Eztec, MRV, Tenda, Cury e Plano&Plano, e (ii) as empresas de capital fechado, com atuação geralmente mais restrita e local, com acesso limitado a financiamentos quando comparadas às empresas do primeiro grupo. A Devedora entende que o acesso a financiamento e linha de crédito é um fator fundamental para a sustentabilidade do crescimento das empresas no setor.

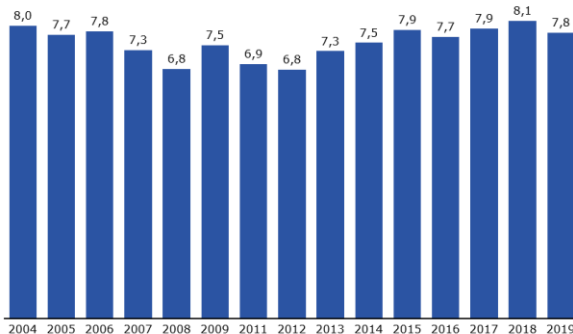
Atualmente, a Direcional e sua controlada Riva estão presentes em 8 estados e no Distrito Federal. Sendo que a Direcional possui operação nos estados do Amazonas, Bahia, Ceara, Goiás, Minas Gerais Pernambuco, Rio de Janeiro e São Paulo. Já a Riva possui operação nos estados do Amazonas, Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo.

Mercado de Atuação

Segundo estudo técnico dedicado à atualização das necessidades habitacionais 2004-2030 do ECCONIT CONSULTORIA ECONÔMICA, o Déficit Habitacional do Brasil totalizava 7,8 milhões de unidades habitacionais em 2019, sendo que as regiões de atuação da Direcional (Sudeste, Nordeste, Norte e Centro-Oeste) representam mais de 90% do total do déficit e as famílias com renda acima de 1 salário mínimo representam aproximadamente 58% do total.

Evolução do Déficit Habitacional

Milhões de Habitações

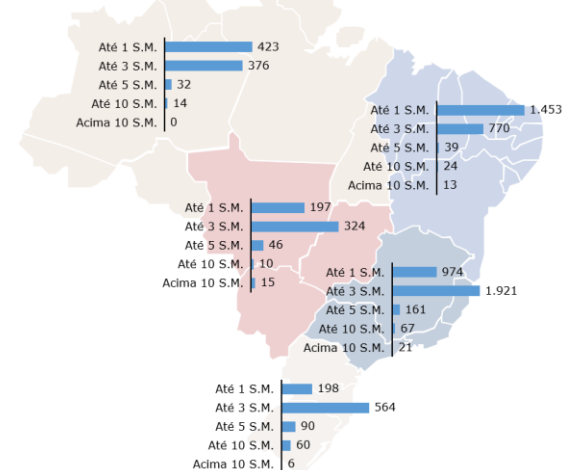


Fonte: Estudo Técnico Dedicado À Atualização Das Necessidades Habitacionais 2004-2030 - ECCONIT CONSULTORIA ECONÔMICA.

Elaboração: Devedora

Déficit Habitacional por Região

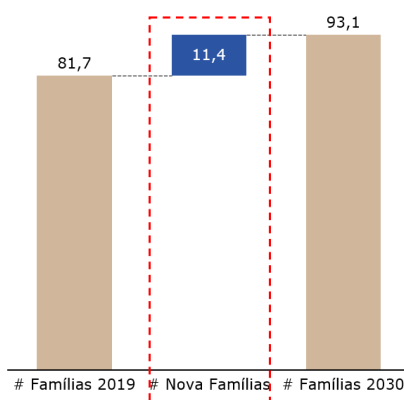
Em milhares de habitação



Ainda de acordo com o estudo técnico, a demanda por habitação entre os anos de 2019-2030 totaliza 11,4 milhões de unidades habitacionais, das quais 81% são de famílias com renda acima de 1 salário mínimo.

Demanda por Habitação 2019-2030

Milhões de Habitações

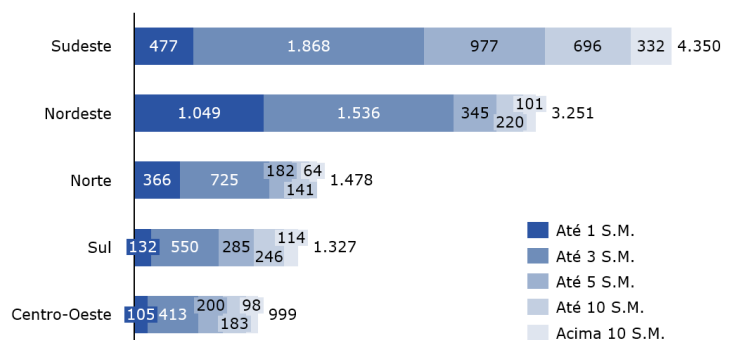


Fonte: Estudo Técnico Dedicado À Atualização Das Necessidades Habitacionais 2004-2030 - ECCONIT CONSULTORIA ECONÔMICA.

Elaboração: Devedora

Abertura da demanda habitacional 2019-2030 por estado e renda

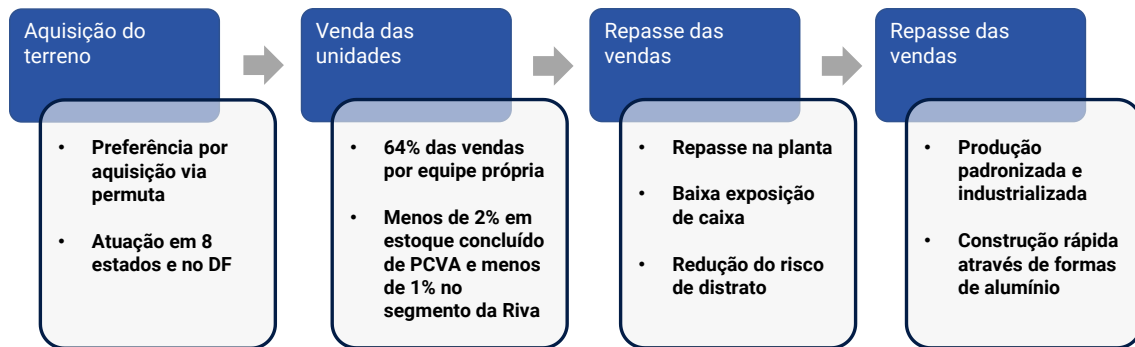
Milhões de Habitações



Modelo de Negócios

A Direcional atua com foco no segmento de baixa renda no Brasil, tendo uma atuação de excelência no programa habitacional “Casa Verde e Amarela” (anteriormente, “Minha Casa, Minha Vida”). Além disso, ressalta-se também a operação no segmento de média-baixa renda, por meio de sua subsidiária Riva Incorporadora S.A., cujos produtos concentram-se prioritariamente fora do âmbito do programa habitacional.

O modelo de negócios do Grupo é determinado pelas seguintes características:



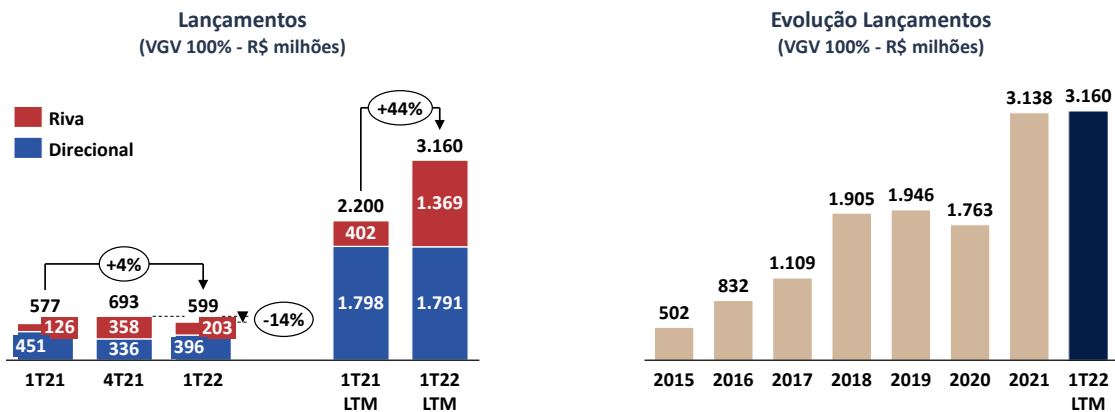
- *Compra de terrenos via permuta:* aquisição de terrenos principalmente com pagamentos via permuta (78% do custo pago via permuta). Nos últimos 15 meses, lançamentos em oito estados (SP, RJ, MG, AM, CE, PE, BA, GO) e no Distrito Federal. Essa estratégia de compra é muito eficiente na redução do impacto no fluxo de caixa da Companhia.
- *Vendas realizadas por equipe própria:* 64% das vendas da Direcional são realizadas através de equipe própria. A expertise nos produtos da Devedora pelos vendedores resulta em um reduzido estoque concluído de empreendimentos, sendo menos de 2% do estoque relativo a produtos concluídos no âmbito do programa Casa Verde e Amarela (PCVA), e menos de 1% correspondendo a produtos concluídos no segmento da Riva. A equipe de vendas é exclusiva e segmentada por produto, sendo feitas parcerias estratégicas com corretores locais e lojas próprias de vendas customizadas.
- *Repasse das vendas no Modelo Associativo:* adoção de repasses nas plantas, via modelo associativo, com baixo impacto no caixa e eliminação do risco de distrato, além de ciclo de caixa mais curto e mais eficiente.
- *Construção industrializada:* a Direcional possui sólida experiência na construção industrializada, acelerando o processo construtivo através da utilização de formas de alumínio. O processo se torna padrão e com qualidade aprimorada.

A Devedora acredita estar preparada para crescer ainda mais nos segmentos de atuação. Após um processo de reposicionamento bem sucedido, a Devedora vem consolidando cada vez mais seu crescimento, mantendo o foco operacional, posicionamento geográfico diversificado, banco de terrenos bem contratado e contando com o modelo de negócio verticalizado.

A Devedora possui um portfólio dividido em 4 linhas de produto (i) linha Viva Vida, destinado clientes com renda familiar entre R\$ 1.600 e R\$ 2.600, financiados, principalmente, com recursos do FGTS; (ii) linha Conquista, cujos clientes possuem renda familiar entre R\$ 1.600 e R\$ 4.000, também financiados com recursos do FGTS; (iii) linha Reserva, direcionado a clientes com renda familiar entre R\$ 4.000 e R\$ 7.000, financiados com recursos do FGTS ou do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos ("SBPE"); e (iv) linha Estilo, para clientes com renda entre R\$ 5.000 e R\$ 12.000, cujos financiamentos são majoritariamente com recursos do SBPE.

A Devedora acredita que os principais fatores que afetam a demanda do mercado de construção civil em cada um dos segmentos de negócio descritos acima, são, respectivamente, com base em seu histórico operacional: o aumento ou a diminuição do volume de subsídios governamentais para o segmento de baixíssima renda, a capacidade de financiamento do imóvel utilizando recursos subsidiados pelo FGTS, para o segmento de baixa renda, e, os níveis de confiança do consumidor na economia e a facilidade/dificuldade de acesso ao crédito para o segmento de média-baixa renda.

O gráfico abaixo evidencia o valor geral de venda de unidades lançadas, dividido por segmento de produtos, além da evolução dos lançamentos no decorrer dos últimos anos. O VGV lançado no período de doze meses findo em 31 de março de 2022 (1T22 LTM) foi de cerca de R\$ 3,2 bilhões, o maior patamar já registrado pela Devedora, com representatividade de 57% de produtos no negócio Direcional, e de 43% para os produtos Riva.



Fonte: Divulgação de Resultados da Devedora para o período do 1T22.

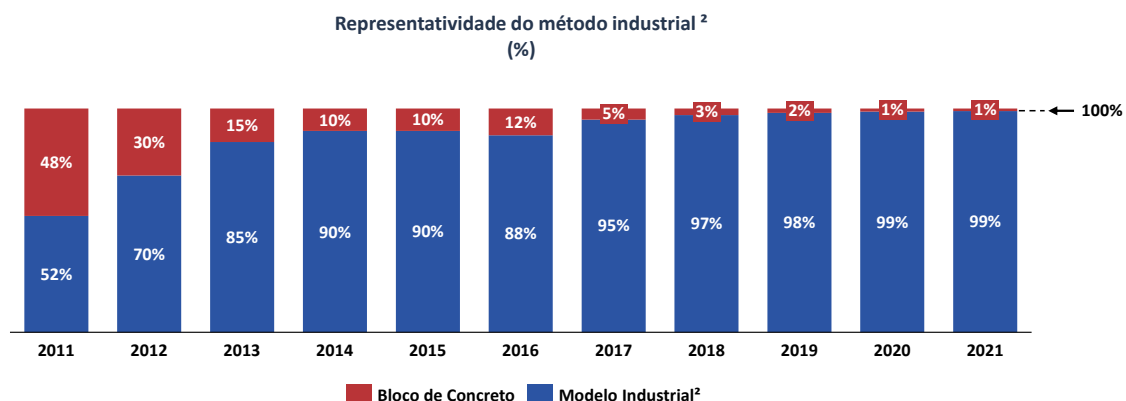
R\$ 599 milhões, +4% sobre o 1T21.

No 1T22 LTM¹, os Lançamentos somaram R\$ 3,2 bilhões, +44% sobre o 1T21 LTM.

Breakdown por método construtivo

Em linha com sua estratégia de automatização do modelo de construção, a Devedora entende que a utilização de formas de alumínio e parede de concreto para produção das unidades possibilita maior rapidez e eficiência na entrega dos empreendimentos (em um de seus empreendimentos, por exemplo, a Devedora construiu uma torre com cinco andares e 40 apartamentos em 45 dias). No encerramento do exercício de 2021, a Direcional possuía aproximadamente 29 mil unidades em construção, distribuídas em 89 canteiros de obras, totalizando uma média de 328 unidades por canteiro, dentre as quais em 99% é aplicado o método de construção industrializado. Isso posto, pontua-se o histórico reconhecido de alta qualidade, controle de custos, maior velocidade e entregas dentro do prazo.

O gráfico abaixo ilustra a evolução da representatividade do método industrial de construção nos imóveis da Devedora na última década¹:



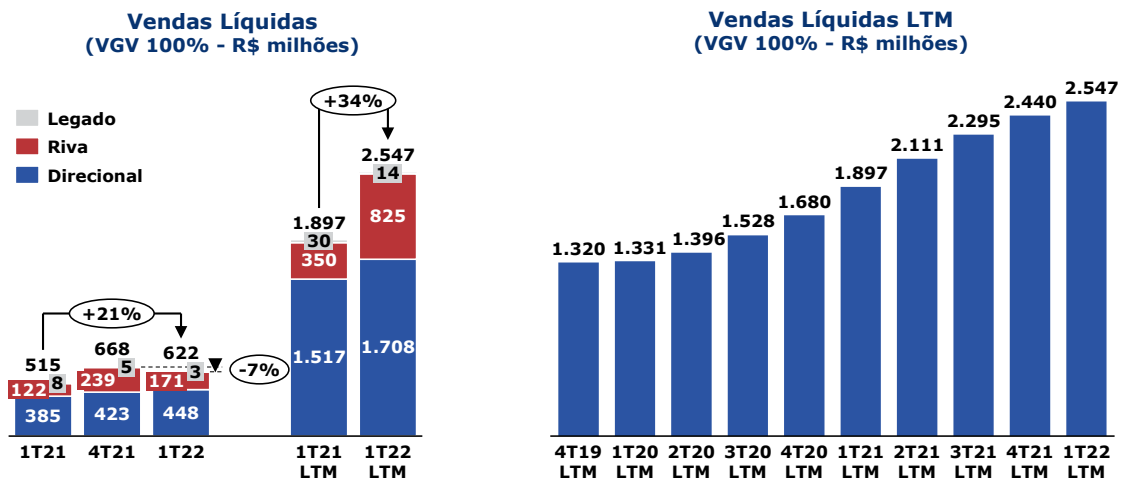
Fonte: Devedora.

Nota (1) Projetos lançados/contratados e não concluídos em 31/12/2021; (2) Utilizando formas de alumínio.

Vendas

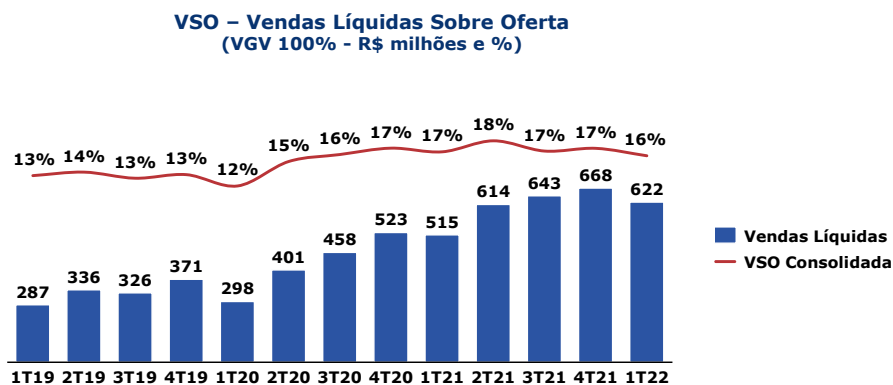
No período de doze meses (LTM) findo em 31 de março de 2022, as vendas líquidas atingiram R\$ 2,5 bilhões, um crescimento de 34% em relação ao período de doze meses (LTM) findo em 31 de março de 2021. O segmento focado nos empreendimentos enquadrados no PCVA atingiu VGV de R\$ 1,7 bilhão no período, enquanto os produtos do segmento Riva totalizaram VGV de R\$ 825 milhões. As vendas líquidas referentes ao Legado¹, somaram R\$ 14 milhões no período de doze meses (LTM) findo em 31 de março de 2022.

Ressalta-se a contínua evolução das vendas líquidas ao longo dos últimos trimestres, com o registro de sucessivos recordes nessa métrica e a clara evolução de patamar.



Fonte: Devedora

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



Observa-se a constante evolução do nível de Vendas Líquidas.

O VGV vendido no 1T22 foi de R\$ 622 milhões, +21% sobre o 1T21.

No 1T22 LTM, as Vendas Líquidas atingiram R\$ 2,5 bilhões, +34% sobre o 1T21 LTM.

Velocidade de Vendas

O gráfico abaixo evidencia informações sobre a velocidade de vendas (VSO¹) de unidades pela Devedora para os períodos indicados:

Fonte: Devedora

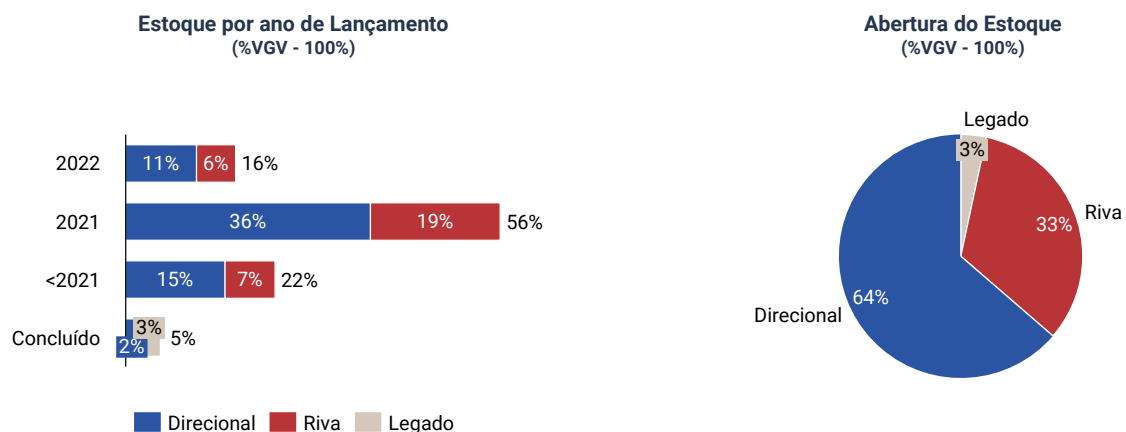
Nota (1) VSO = Vendas Líquidas do Período / (Estoque Inicial + Lançamentos do Período).

A velocidade de vendas líquidas do período de três meses findos em 31 de março de 2022, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas sobre Oferta), foi de 16% na visão consolidada.

Estoque

A Direcional encerrou o 1º trimestre de 2022 com 14.513 unidades em estoque, totalizando VGV de R\$ 3,3 bilhões. Vale destacar que o segmento focado no programa CVA encerrou o período de três meses findos em 31 de março de 2022 com apenas R\$ 61 milhões em VGV de unidades concluídas, representando menos de 2% do total do estoque, enquanto o segmento voltado para os produtos de média-baixa renda registrou estoque concluído de R\$ 14 milhões em VGV, correspondendo a menos de 1% do total do estoque.

Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre evolução e segmentação do estoque. Cabe ressaltar que cerca de 72% do VGV em estoque refere-se a projetos lançados a partir de 2021.



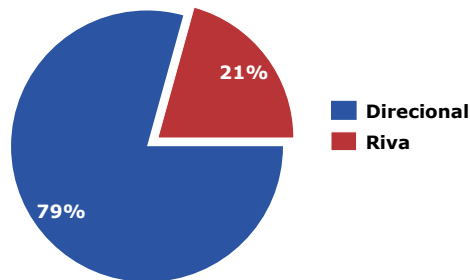
Fonte: Divulgação de Resultados da Devedora para o período do 1T22.

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

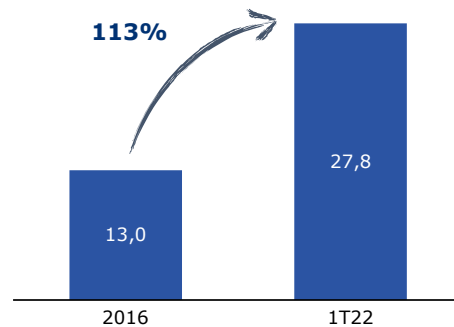
Banco de Terrenos¹

Em 31 de março de 2022, o banco de terrenos tinha potencial de desenvolvimento de aproximadamente 156 mil unidades e VGV de R\$ 28 bilhões, volume que favorece a execução do planejamento de médio e longo prazo da Devedora. Desse VGV, 79% são referentes a projetos voltados para o segmento de baixa renda, enquanto 21% são referentes a projetos de média-baixa renda. Crescimento de 133% entre 2016 e 31 de março de 2022. A Direcional encerrou o 1T22 com um *landbank* (Banco de Terrenos) de R\$ 27,8 bilhões. Esse volume permite à Direcional desenvolver projetos nos segmentos de baixa renda e média-baixa renda, possibilitando a execução de seu planejamento de médio e longo prazo.

**Segmentação Landbank
(VGV 100%)**



**Evolução do Banco de Terrenos
(VGV 100%)**



Fonte: Devedora.

Nota (1) Banco de Terrenos: terrenos mantidos em estoque com a estimativa de geração de VGV futuro dos mesmos.

O custo médio de aquisição foi equivalente a 11% do VGV potencial, sendo que 78% do pagamento se dará via permuta, o que reduz o impacto no caixa antes do início do desenvolvimento dos empreendimentos. Tem-se o dono do terreno como “sócio” na receita, recebendo conforme entrada de caixa do projeto.

Destaques Financeiros

A Direcional apresentou, em 05 de maio de 2022, as Informações Trimestrais (ITR) referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2022. Foram fatores de destaque:

- Receita bruta de vendas de R\$ 489,0 milhões no período de três meses findo em 31 de março de 2022, um crescimento de 10,2% em relação ao período de três meses findo em 31 de março de 2021. Assim a receita bruta atingiu R\$ 2,0 bilhões²⁴ no período de doze meses (LTM – *Last twelve months*) encerrado em 31 de março de 2022. Desse total, 96,2% é referente a receita bruta de vendas relativa ao negócio venda de imóveis.
- Receita líquida de R\$ 468,1 milhões no período de três meses findo em 31 de março de 2022, um crescimento de 13,1% em relação ao período de três meses findo em 31 de março de 2021.
- Margem bruta²⁵ de 35,7% no período de três meses de 31 de março de 2022.
- Diluição das despesas comerciais em relação à receita líquida do período de três meses findo em 31 de março de 2022 – ganho de 1,3 ponto percentual sobre o período de três meses findo em 31 de dezembro de 2021 e de 0,8 ponto percentual sobre o período de três meses findo em 31 de março de 2021.
- EBITDA Ajustado de R\$ 97,0 milhões no período de três meses findo em 31 de março de 2022, representando um crescimento de 24,7% em relação ao EBITDA Ajustado do período de três meses findo em 31 de março de 2021 de R\$ 77,8 milhões. Assim, a Margem EBITDA Ajustado do período de três meses findo em 31 de março de 2022 foi de 20,7%, representando um aumento

²⁴ Refere-se a receita bruta do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 de R\$1,9 bilhão subtraída da receita bruta do período de três meses findo em 31 de março de 2021 de R\$0,4 bilhão e somada à receita bruta do período de três meses findo em 31 de março de 2022 de R\$0,5 bilhão.

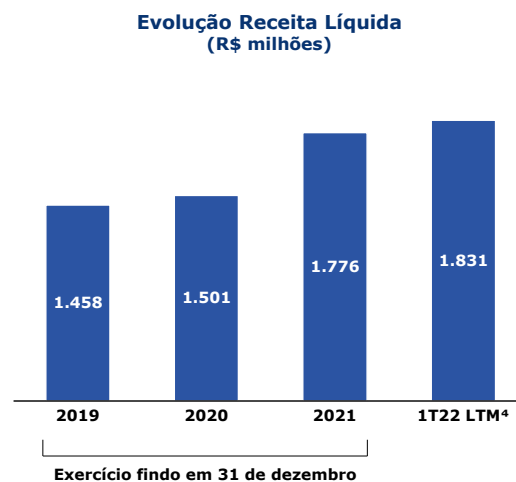
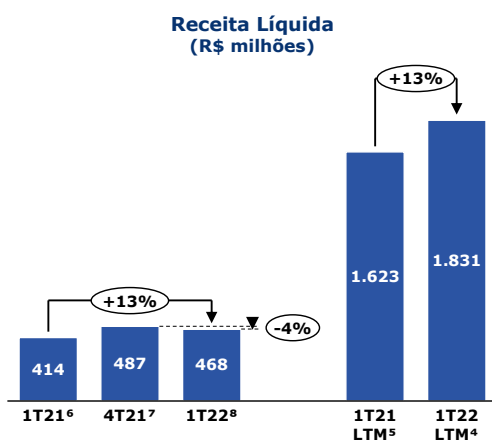
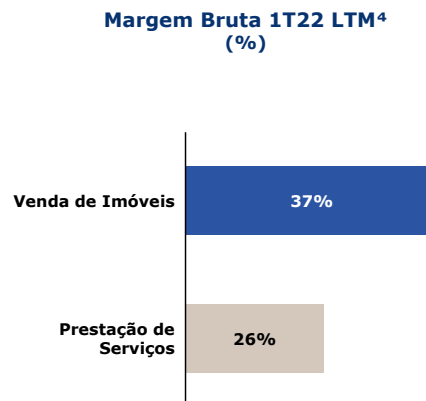
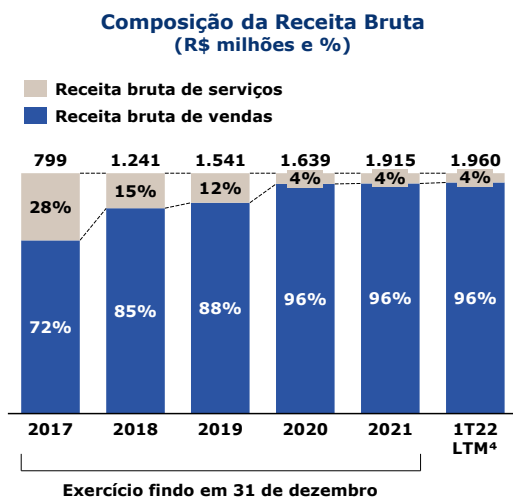
²⁵ Refere-se ao lucro bruto do período de três meses findo em 31 de março de 2022 dividido pela receita líquida no mesmo período.

de 1,9 ponto percentual em relação à Margem EBITDA Ajustado do período de três meses findo em 31 de março de 2021.

Além disso, ressaltamos:

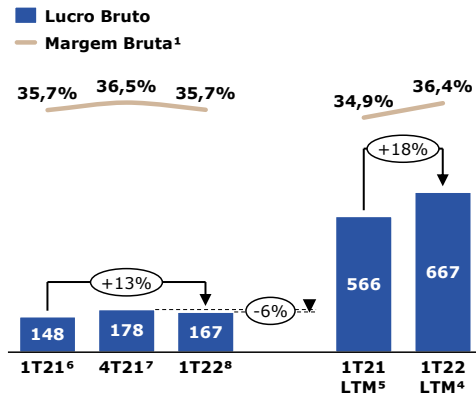
- ✓ O negócio de venda de imóveis aumentou significativamente sua relevância no mix da composição da receita bruta. O desinvestimento de parte dos projetos que não são foco da Companhia;
- ✓ Margem Bruta: Forte foco nos grupos 2 e 3 do PCVA e nos produtos Riva. Ganho de margem com o reposicionamento para o negócio mais rentável;
- ✓ 36,4% de Margem Bruta²⁶ em 2021, mantendo-se como uma das mais sólidas do setor, com performance operacional superior aos peers;
- ✓ Sólido *track record* de rentabilidade.

Os gráficos abaixo evidenciam a evolução da receita bruta, da receita líquida, do lucro bruto e da margem bruta da Devedora. Os números corroboram a visão voltada para a rentabilidade do negócio, com foco nos segmentos mais lucrativos, bem como a manutenção da margem bruta em patamares sólidos e superiores em relação aos principais *players* do setor.

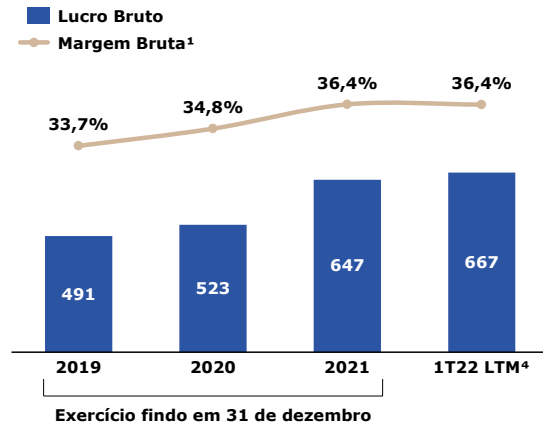


²⁶ Refere-se ao lucro bruto do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 dividido pela receita líquida no mesmo período.

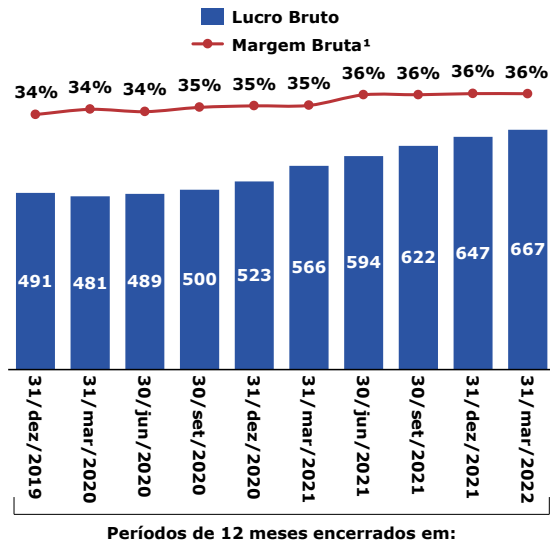
Lucro Bruto
(R\$ milhões e %)



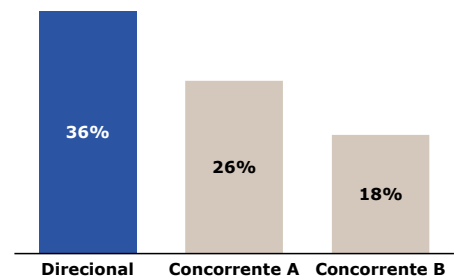
Evolução Lucro Bruto
(R\$ milhões e %)



Lucro Bruto LTM
(R\$ milhões e %)



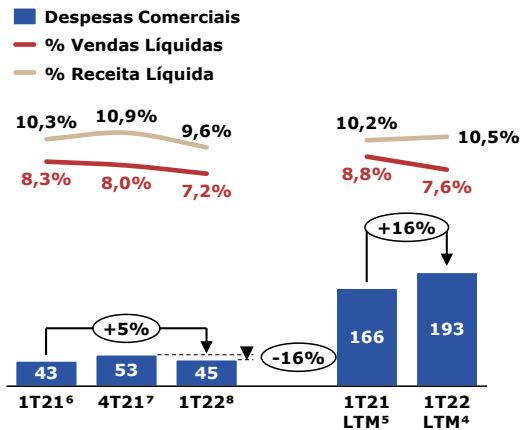
Margem Bruta¹ no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 (%)



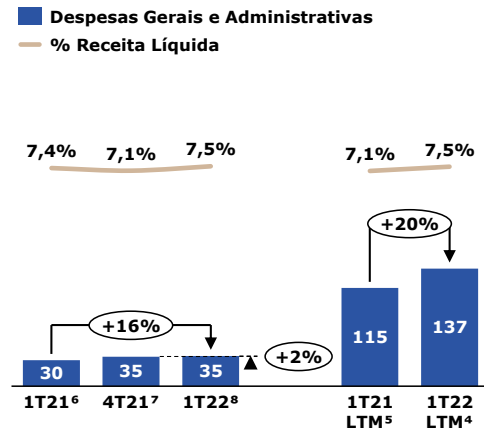
Fonte: Devedora e material de divulgação de resultados das empresas concorrentes.

As linhas de despesas comerciais e de despesas gerais e administrativas encerraram o período de três meses findo em 31 de março de 2022 conforme ilustrado abaixo. É válido destacar a diluição das despesas comerciais em relação à receita líquida ocorrida no período de três meses encerrados em 31 de março de 2022.

Despesas Comerciais (R\$ milhões e %)

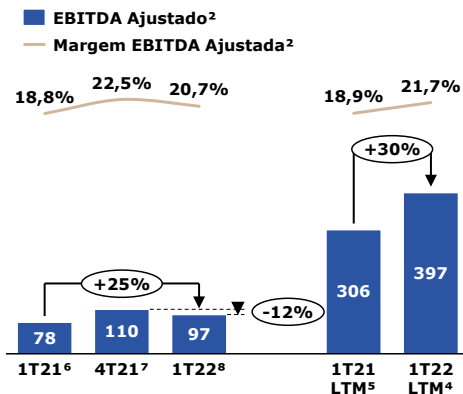


Despesas Gerais e Administrativas (R\$ milhões e %)

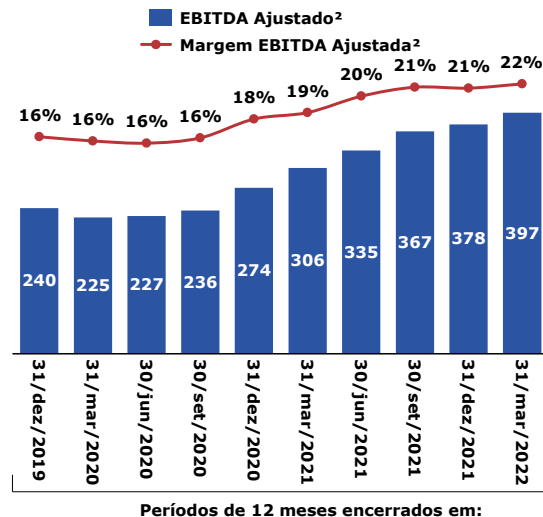


Os gráficos abaixo demonstram o EBITDA Ajustado e sua evolução para os maiores níveis da história da Devedora. Além disso, também é evidenciado o Lucro Líquido Ajustado³ antes de participantes minoritários:

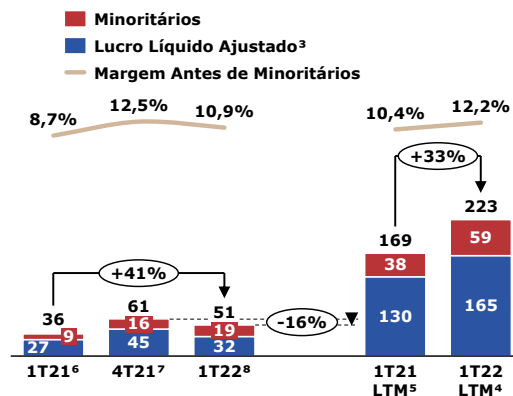
EBITDA Ajustado² (R\$ milhões e %)



EBITDA Ajustado² LTM (R\$ milhões e %)



Lucro Líquido Ajustado³ antes de Minoritários em SPE (R\$ milhões e %)



Notas: (1) Margem bruta: refere-se ao lucro bruto dividido pela receita líquida de determinado período/exercício; (2) Refere-se ao lucro líquido ajustado pelo resultado financeiro, pelos impostos sobre o lucro, pelo custo e despesas com depreciação e amortização

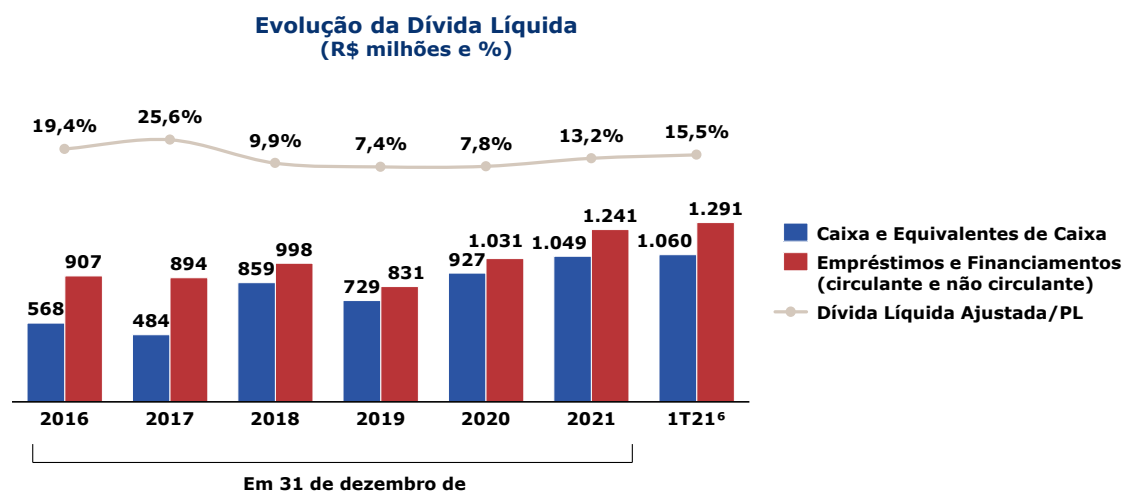
e pelos juros capitalizados, referentes a financiamento à produção, que compõem a linha de custos. Para a reconciliação do lucro líquido para o EBITDA Ajustado vide seção “Informações financeiras selecionadas da Devedora” abaixo. O EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas contábeis definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras companhias.; (3) Refere-se ao lucro líquido ajustado pela exclusão de despesas não recorrentes com resultado de swap referenciado nas ações de emissão da Devedora; (4) 1T22 LTM: refere-se a informação do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 somada à informação do período de três meses findo em 31 de março de 2022 subtraída da informação do período de três meses findo em 31 de março de 2021; (5) 1T21 LTM: refere-se a informação do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 somada à informação do período de três meses findo em 31 de março de 2021 subtraída da informação do período de três meses findo em 31 de março de 2020; (6) 1T21: refere-se ao período de três meses findo em 31 de março de 2021; (7) 4T21: refere-se ao período de três meses findo em 31 de dezembro de 2021; (8) 1T22: refere-se ao período de três meses findo em 31 de março de 2022.

Estrutura de Capital

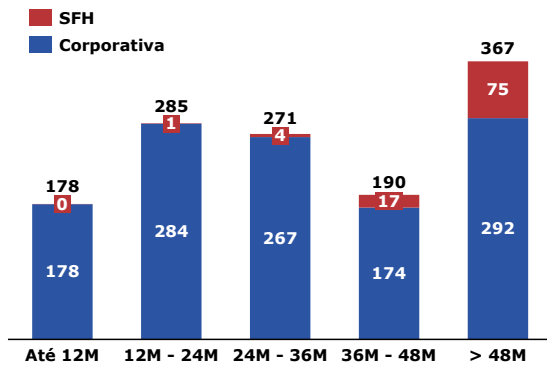
Em 31 de março de 2022, o saldo dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) era de R\$ 1,3 bilhão, enquanto o saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras totalizava R\$ 1,1 bilhão.

O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada em relação ao patrimônio líquido consolidado, totalizou 15,5% em 31 de março de 2022. É válido ressaltar, ainda, que, em 31 de março de 2022, 86,2% da Dívida Bruta, representada pelos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), é de longo prazo (não circulante), com prazo médio ponderado de vencimento de 39 meses. Observa-se que a posição atual de caixa apresentada é mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos da Dívida Bruta da Devedora. Esse perfil de estrutura de capital mantém a Direcional em posição confortável para suportar seu crescimento nos próximos anos e aproveitar as oportunidades que aparecerem adiante.

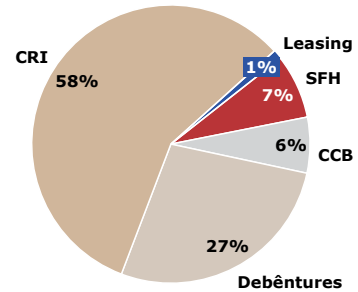
Abaixo estão evidenciados a evolução da Dívida Líquida da Devedora, bem como o cronograma de amortização e a abertura da Dívida Bruta. A situação de dívida da Devedora também está detalhada na seção de Informações Financeiras Selecionadas da Devedora, detalhada mais abaixo. Observa-se que a posição de caixa da Companhia é mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total



Cronograma de Amortização da Dívida
(R\$ milhões)



Empréstimos e Financiamentos
(%)



Informações financeiras selecionadas da Devedora

Medidas não contábeis

EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization*), sigla em inglês para denominar LAJIDA (Lucro Antes dos Juros, Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro, Depreciação e Amortização), é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 ("Instrução CVM 527/12"), e consiste no lucro líquido ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelos custos e despesas de depreciação e amortização.

A Margem EBITDA consiste no EBITDA dividido pela receita líquida.

O EBITDA Ajustado refere-se ao lucro líquido ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, pelos custos e despesas de depreciação e amortização e pelos juros capitalizados (encargos financeiros incidentes sobre os financiamentos à produção, os quais são capitalizados ao estoque e apropriados ao custo da venda de imóveis em decorrência da venda).

A Margem EBITDA Ajustado consiste no EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas contábeis definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards ("IFRS"), não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras companhias.

(R\$ mil, exceto %)	No período de três meses findos em 31 de março de		No exercício encerrado em 31 de dezembro		
	2022	2021	2021	2020	2019
Lucro Líquido	46.070	36.110	208.760	150.134	120.816
(+/-) Resultado financeiro	25.834	20.282	78.542	40.121	39.215
(+) Depreciação e amortização	14.185	12.168	51.287	41.445	35.872
(+) Imposto de renda e contribuição social	9.805	7.956	35.563	31.110	32.986
EBITDA	95.893	76.516	374.152	262.809	228.888
Margem EBITDA	20,5%	18,5%	21,1%	17,5%	15,7%
(+) Juros Capitalizados	1.140	1.287	4.074	10.756	11.321
EBITDA ajustado	97.033	77.803	378.226	273.564	240.210
Receita Líquida	468.094	413.885	1.776.380	1.500.723	1.458.228
Margem EBITDA ajustada	20,7%	18,8%	21,3%	18,2%	16,5%

Dívida Líquida e Índice de Alavancagem

A Dívida Líquida corresponde ao somatório dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

O índice de alavancagem corresponde a divisão da Dívida Líquida, conforme descrito anteriormente, pelo patrimônio líquido consolidado nas mesmas datas. A Devedora utiliza este índice como indicador de alavancagem financeira em relação ao patrimônio líquido consolidado.

A Dívida Líquida e o índice de alavancagem não são medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelo BR GAAP nem pelas IFRS, e não possuem significado padrão. Outras companhias podem calcular a Dívida Líquida e, conseqüentemente, o índice de alavancagem de forma distinta ao calculado pela Devedora não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Endividamento (R\$ mil, exceto %)	31/03/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)	1.290.949	1.241.402	1.031.168	831.068
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(1.060.253)	(1.049.160)	(926.929)	(729.382)
Dívida Líquida	230.696	192.242	104.239	101.686
Derivativos a (receber) pagar	(353)	3.669	(7.005)	-
Dívida Líquida Ajustada	230.343	195.911	97.234	101.686
Patrimônio líquido consolidado	1.491.187	1.458.780	1.339.998	1.369.344
Índice de alavancagem	15,4%	13,4%	7,3%	7,4%

Lucro Líquido Ajustado

O Lucro Líquido Ajustado corresponde ao lucro líquido ajustado pelo resultado das operações de swap relativas à ações da Devedora.

O Lucro Líquido Ajustado não é uma medida contábil definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards ("IFRS"), não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional, como

indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras companhias.

(R\$ mil, exceto %)	No período de três meses findos em 31 de março de		No exercício encerrado em 31 de dezembro		
	2022	2021	2021	2020	2019
Lucro Líquido	46.070	36.110	208.760	150.134	120.816
(+/-) Resultado de operação de swap de ações ¹	4.773	-	-	-	-
Lucro Líquido Ajustado	50.843	36.110	208.760	150.134	120.816
Receita Líquida	468.094	413.885	1.776.380	1.500.723	1.458.228
Margem Líquida Ajustada	10,9%	8,7%	11,8%	10,0%	8,3%

Notas: (1) Despesas referentes ao resultado de operações de swap referenciado nas ações de emissão da Devedora, consideradas como não relacionadas ao negócio principal (core business) da Devedora. Em dezembro de 2021, a companhia realizou a venda de ações que eram mantidas em tesouraria. 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.

Governança e Gestão

Conselho de Administração

Nome	Cargo eletivo ocupado	Profissão	Data de Eleição	Prazo do Mandato Eleição	Número de Mandatos Consecutivos Eleição
Ricardo Valadares Gontijo	Presidente do CA	Engenheiro Civil	29/04/2022	2 anos	9
Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo	Efetivo	Engenheiro Civil	29/04/2022	2 anos	9
Ana Lúcia Ribeiro Valadares Gontijo	Efetivo	Engenheiro Civil	29/04/2022	2 anos	9
Ana Carolina Ribeiro Valadares Gontijo	Efetivo	Advogada	29/04/2022	2 anos	8
Alberto Fernandes	Efetivo Independente	Administrador	29/04/2022	2 anos	2
Christian Caradonna Keleti	Efetivo Independente	Administrador	29/04/2022	2 anos	2
Cláudio Carvalho de Lima	Efetivo Independente	Advogado	29/04/2022	2 anos	2

Diretoria

Nome	Cargo eletivo ocupado	Profissão	Data de Eleição	Prazo do Mandato Eleição	Número de Mandatos Consecutivos Eleição
Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo	Diretor Presidente	Engenheiro Civil	05/05/2022	2 anos	3
Guilherme de Rezende Castanheira	Diretor de Engenharia	Engenheiro Civil	05/05/2022	2 anos	5
Rafael Passos Valadares	Diretor de Engenharia Técnica	Engenheiro Civil	05/05/2022	2 anos	4
Henrique Assunção Paim	Diretor Financeiro	Economista	05/05/2022	2 anos	3
Paulo Henrique Martins de Sousa	Diretor de Relações com Investidores	Economista	05/05/2022	2 anos	2
João Adriano Ponciano Nobre	Diretor Comercial	Engenheiro Civil	05/05/2022	2 anos	2
Eduardo Ferreira Quintella	Diretor	Engenheiro de Produção	05/05/2022	2 anos	2

CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA

Capitalização da Devedora

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta pela soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), financiamento por arrendamento (circulante e não circulante), credores por imóveis compromissados (circulante e não circulante) e patrimônio líquido consolidado da Devedora e indicam (i) a posição histórica em 31 de março de 2022 na coluna “Histórico”; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 238.685 mil, após a dedução das comissões e despesas que a Devedora estima serem devidas no âmbito da Oferta no montante de R\$ 11.315 mil, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 78 deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, anexas a este Prospecto a partir da página 167, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção “Informações Relativas à Devedora”.

(em R\$ mil)	Em 31 de março de 2022	
	Histórico	Ajustado ⁽²⁾
Empréstimos e financiamentos (circulante)	178.275	178.275
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	1.112.674	1.351.359
Financiamento por arrendamento (circulante)	10.188	10.188
Financiamento por arrendamento (não circulante)	23.687	23.687
Credores por imóveis compromissados (circulante)	96.367	96.367
Credores por imóveis compromissados (não circulante)	2.049.724	2.049.724
Patrimônio líquido consolidado	1.491.187	1.491.187
Total da Capitalização⁽¹⁾	4.962.102	5.200.787

(1) A capitalização total refere-se à soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), financiamento por arrendamento (circulante e não circulante) e credores por imóveis compromissados (circulante e não circulante) e patrimônio líquido consolidado da Devedora.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos estimados de R\$250.000 mil, deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 78 deste Prospecto, no valor de R\$11.315 mil, perfazendo recursos líquidos de R\$238.685 mil.

Índices Financeiros

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”) não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto: (i) nos índices de atividade de giro de estoque, de prazo médio de recebimento, de prazo médio de pagamento ou de giro de ativos permanentes; (ii) nos índices de endividamento de cobertura de juros ou de cobertura de pagamentos fixos referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12

(doze) meses; ou (iii) nos índices de lucratividade de margem bruta, de margem operacional, de margem líquida, de retorno sobre patrimônio líquido, de lucro por ação ou de índice de preço por lucro referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses.

Por outro lado, com relação: (i) aos índices de liquidez de capital circulante líquido, índice de liquidez corrente ou índice de liquidez seco; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de retorno sobre ativo total, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*”), de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, tais índices de acordo com a tabela abaixo.

A tabela abaixo apresenta, na coluna “Histórico”, os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2022, e, na coluna “Ajustado”, esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta e a emissão das Debêntures, no montante de R\$238.685 mil, após a dedução das comissões e despesas que a Devedora estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*”.

	Em 31 de março de 2022	
	Histórico	Ajustado ⁽⁷⁾
Índices de Liquidez		
Capital Circulante Líquido ⁽¹⁾ – R\$ mil	2.412.584	2.651.269
Índice de Liquidez Corrente ⁽²⁾	4,88	5,26
Índice de Liquidez Seca ⁽³⁾	2,79	3,18
Índice de Atividade		
Giro do Ativo Total ⁽⁴⁾	31,47%	30,23%
Índice de Endividamento		
Endividamento Geral ⁽⁵⁾	2,90	3,06
Índice de Lucratividade		
Retorno Sobre Ativo Total ⁽⁶⁾	2,75%	2,64%

⁽¹⁾ O índice de liquidez de capital circulante líquido corresponde à subtração do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora. Apresenta se existe folga nos ativos de curto prazo em relação aos passivos de curto prazo.

⁽²⁾ O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

⁽³⁾ O índice de liquidez seco corrente corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da subtração dos estoques ao ativo circulante dividido pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

⁽⁴⁾ O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita de venda de bens e/ou serviços, apuradas nos períodos de doze meses anteriores a base de cálculo, pelo ativo total da Devedora. Quanto maior seu valor melhor, pois indica que determinada companhia é eficiente em usar seus ativos para gerar receita.

⁽⁵⁾ O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma do passivo circulante e do passivo não circulante; pelo (ii) patrimônio líquido consolidado da Devedora.

⁽⁶⁾ O índice de lucratividade de retorno sobre ativo total corresponde ao quociente da divisão do lucro (prejuízo) líquido pelo ativo total da Devedora. Mostra a capacidade de geração de receita operacional dos ativos de uma companhia depois dos impostos e alavancagem.

⁽⁷⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos no valor de R\$ 250.000.000,00, deduzidos dos custos da Oferta no valor de R\$ 11.314.837,59, perfazendo recursos líquidos no montante de R\$ 238.685.162,41

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTOS

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão. Dessa forma, na data deste Prospecto, não há quaisquer operações entre os Coordenadores e/ou seu conglomerado econômico, a Devedora, a Emissora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI, com exceção do pagamento dos Créditos Imobiliários.

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, (b) do relacionamento decorrente da distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Coordenador Líder, e (c) de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Emissora.

O Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora.

A Emissora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Emissora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

O Endor Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior (“FIP Endor”) e a Devedora celebraram, no final de 2021, acordo de investimentos na Direto Soluções Financeiras e de Tecnologia Ltda. (“Direto” e “Operação”, respectivamente). A Operação consiste em uma parceria, entre o FIP Endor e a Devedora, para a exploração de operações de crédito relacionadas ao setor imobiliário brasileiro. O FIP Endor é um fundo de investimento em participações detido em sua integralidade pelo conglomerado econômico do Coordenador Líder.

Além disso, considerando que a Devedora é companhia aberta com valores mobiliários negociados em bolsa e mercado de balcão organizado, o Coordenador Líder e as empresas de seu grupo econômico, em razão do desenvolvimento normal de seus negócios, pode vir a adquirir direta ou indiretamente valores mobiliários de emissão da Devedora em nome de seus clientes, ou por meio de fundos de investimento por ele geridos.

Em decorrência do relacionamento acima, os investidores deverão estar cientes do potencial conflito de interesses.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário.

O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante da CCI

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Instituição Custodiante da CCI.

O Coordenador Líder e a Instituição Custodiante da CCI não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante da CCI.

O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

A Instituição Custodiante da CCI presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Itaú BBA e a Emissora

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, (b) do relacionamento decorrente da distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Itaú BBA, e (c) de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e a Emissora.

O Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Itaú BBA ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora.

A Emissora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Emissora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Entre o Itaú BBA e a Devedora

Além do relacionamento relativo à Oferta, o Itaú BBA e demais sociedades de seu conglomerado econômico e a Devedora e/ou sociedades de seu conglomerado econômico mantêm relacionamento comercial incluindo operações financeiras dentre as quais se destacam as seguintes:

- Operações de Derivativos (SWAP) com notional de aproximadamente R\$50.7 milhões e exposição de aproximadamente R\$13 milhões, divididos em 3 contratos, todos emitidos em 28 de dezembro de 2021 e detidas hoje na carteira comercial. Vencimentos entre de 30 de maio de 2023 e 20 de junho de 2023 com a empresa Direcional Engenharia S.A, CNPJ/ME 16.614.075/0001-00;
- 183 Convênios de Risco Sacado com diversas empresas do Grupo Econômico, totalizando o valor de R\$45.7 milhões, contratados entre 22 de dezembro de 2016 e 18 de março de 2022; com vencimento indeterminado, sendo cada novo convênio liberado no valor de R\$3 milhões com taxa de CDI + 3,50% a.a
- As sociedades integrantes do Grupo Econômico da Devedora possuem R\$224.5 milhões em investimentos em fundo público Itaú Corp Plus RF Referenciada DI, anexa a relação de cotistas.
- A Devedora possui contratos de Cartão de Crédito, Cobrança, Conta Corrente, DAV, Folha de pagamentos, Rede, Sispag e Tributos com volumetria média mensal de aproximadamente R\$520 milhões
- Operações de CRI no volume total equivalente a aproximadamente R\$250 milhões, divididos em 3 ativos, emitidos em 10 de março de 2015 (15C0052157), 03 de julho de 2019 (19G0269138), 14 de abril de 2021 (21D0737500), detidas hoje na carteira comercial. Vencimentos em 17 de fevereiro de 2027, 04 de julho de 2025, 17 de abril de 2028, e taxa atual 9,25% - conta com mecanismo de step/down de acordo com alterações na taxa selic, 104% CDI e IPCA + 4,84% a.a respectivamente.
- Operação de Debenture no volume total equivalente a aproximadamente R\$40.3 milhões, emitido em 21 de setembro de 2020 (DIRR16), detidas hoje na carteira comercial. Vencimentos em 21 de setembro de 2025, taxa de DI + 2,8500%.

O Itaú BBA e a Devedora entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Entre o Itaú BBA e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

O Itaú BBA e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e o Agente Fiduciário.

O Itaú BBA, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Itaú BBA e a Instituição Custodiante da CCI

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Instituição Custodiante da CCI.

O Itaú BBA e a Instituição Custodiante da CCI não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e a Instituição Custodiante da CCI.

O Itaú BBA, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

A Instituição Custodiante da CCI presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Banco Santander e a Emissora

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, e (b) do relacionamento decorrente da distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Banco Santander, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Banco Santander ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Banco Santander e a Emissora.

O Banco Santander poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Banco Santander ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora.

A Emissora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Banco Santander como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Emissora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Banco Santander ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Entre o Banco Santander e a Devedora

Além dos serviços relacionados: (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Banco Santander e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora. Ainda, as partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Banco Santander e a Devedora.

O Banco Santander poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Devedora e de sociedades controladas pela Devedora, podendo vir a contratar com o Banco Santander ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Devedora.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Banco Santander como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Banco Santander ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Entre o Banco Santander e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Banco Santander e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

O Banco Santander e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Banco Santander e o Agente Fiduciário.

O Banco Santander, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Banco Santander.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Banco Santander e a Instituição Custodiante da CCI

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Banco Santander e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Instituição Custodiante da CCI.

O Banco Santander e a Instituição Custodiante da CCI não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Banco Santander e a Instituição Custodiante da CCI.

O Banco Santander, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

A Instituição Custodiante da CCI presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Banco Santander.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre a Emissora e a Devedora

Além do relacionamento decorrente da Oferta, a Emissora e o grupo econômico do qual faz parte participa de outras Emissões, nas quais a Devedora é parte, seja enquanto devedora ou cedente.

A Emissora e a Devedora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Devedora.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Agente Fiduciário mantém relacionamento comercial com a Emissora, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, na medida em que presta serviços, tais como de Agente Fiduciário, nas séries emissões da Emissora discriminadas no Anexo VIII do Termo de Securitização anexo ao presente Prospecto. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário. As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

Entre a Emissora e a Instituição Custodiante da CCI

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Instituição Custodiante da CCI mantém relacionamento comercial com a Emissora, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, na medida em que presta serviço, nas emissões da Emissora discriminadas no Anexo XI, constante na página 563 deste Prospecto. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Instituição Custodiante da CCI. As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

Entre a Emissora e o Banco Liquidante / Escriturador

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, incluindo a prestação deste serviço em outras Emissões,

não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com o Banco Liquidante e Escriturador. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Devedora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Devedora com o Agente Fiduciário. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Devedora e a Instituição Custodiante da CCI

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Devedora com a Instituição Custodiante da CCI. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Devedora e o Banco Liquidante / Escriturador

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Devedora com o Banco Liquidante e Escriturador. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante da CCI

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante da CCI. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre o Agente Fiduciário e o Banco Liquidante / Escriturador

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário do Agente Fiduciário com o Banco Liquidante e Escriturador. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Instituição Custodiante da CCI e o Banco Liquidante / Escriturador

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Instituição Custodiante da CCI com o Banco Liquidante e Escriturador. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

ANEXO I – ATA DA REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA, ARQUIVADA NA JUCESP

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
22 11 18



JUCESP PROTOCOLO
2.133.773/18-6



ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00

NIRE 35.300.444.957

**ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA
REALIZADA EM 01 DE NOVEMBRO DE 2018.**

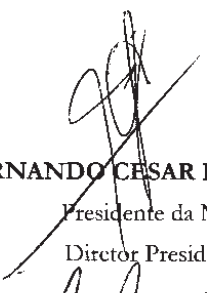
1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 01 de novembro de 2018, às 15:00 horas, na sede da ÁPICE SECURITIZADORA S.A., situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP: 04506-000 ("Companhia").
2. **CONVOCAÇÃO E QUORUM:** Dispensada pelos presentes a realização de convocação, considerando a presença da totalidade dos Diretores eleitos da Companhia.
3. **MESA:** Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro; e Secretário: Sr. Rodrigo Vinícius dos Santos.
4. **PARTICIPANTES:** Diretor de Operações e Estruturação: Sr. Arley Custódio Fonseca.
5. **ORDEM DO DIA:** (a) autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (b) autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; e (c) aprovar a dispensa de aprovação societária específica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a) e (b) desta ordem do dia;
6. **DELIBERAÇÕES:** O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, foram APROVADOS, nos termos do Parágrafo Único, do Art. 16, do Estatuto Social da Companhia, sem quaisquer reservas ou ressalvas: (a) a autorização de emissões, em uma ou mais séries,

JUCESP
22 11 18

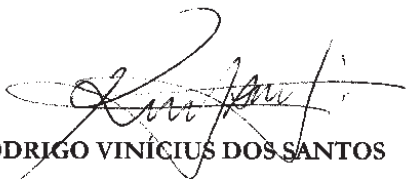
de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; (b) a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; e (c) a aprovação da dispensa de aprovação societária específica para cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão das aprovações acima dos itens (a) e (b);

7. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA: Nada mais havendo a tratar, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, a presente ata foi lida e assinada por todos os Diretores presentes.

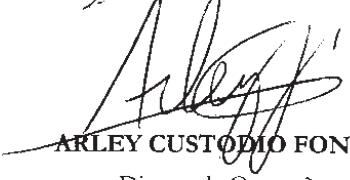
São Paulo, 01 de novembro de 2018.


FERNANDO CESAR BRASILEIRO

Presidente da Mesa
Diretor Presidente

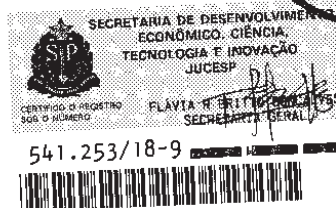

RODRIGO VINÍCIUS DOS SANTOS

Secretário da Mesa


ARLEY CUSTÓDIO FONSECA

Diretor de Operações e
Estruturação

(Página de assinatura da Ata de Reunião de Diretoria da Ápice Securitizadora S.A., realizada em 01 de novembro de 2018.)



Santo Antônio Energia S.A.
 CNPJ/MF nº 09.391.823/0001-40 - NIRE: 35.030.352.891
Edital de Convocação para Assembleia Geral de Debituristas de 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Convertíveis em Ações, da Especie Quirógrafaria, com Garantia Adicional Real e Fiduciária, em Série Única, para Distribuição Pública de Quotões Restritos de Colocação, da Santo Antônio Energia S.A.
 A Santo Antônio Energia S.A. ("Emissora"), inscrita no CNPJ nº 09.391.823/0001-40, com sede em São Paulo, SP, 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Convertíveis em Ações, da Especie Quirógrafaria com Garantia Adicional Real e Fiduciária, em Série Única, para Distribuição Pública de Quotões Restritos de Colocação, da Santo Antônio Energia S.A. ("Emissão"), convoca os Senhores Titulares das Debêntures emitidas no âmbito da Emissão a se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, para deliberar sobre a seguinte ordem de trabalhos:
 1º de 10 de dezembro de 2018, às 10:00 horas, na sede da Emissora, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 6º andar, São 3, Edifício "A", 3º andar, no bairro de Jardim Botânico, Município de São Paulo, para deliberar sobre a seguinte Ordem de Dia: (i) aprovação ou não, para a não manutenção, pela Emissora, nos termos da cláusula 5.1, alínea "f", subitem 1º, do Regulamento da Emissão, das condições de cancelamento das Debêntures Simples, Não Convertíveis em Ações, da Especie Quirógrafaria com Garantia Adicional Real e Fiduciária, em Série Única, para Distribuição Pública de Quotões Restritos de Colocação, da Santo Antônio Energia S.A., celebrado em 27 de setembro de 2012 e posteriormente aditado, de Índice de Bonificação do Serviço da Dívida ("ICSD"), de no mínimo 100%, para o período de 12 meses, a contar da data em que ocorrerá com base nas demonstrações financeiras relativas, exclusivamente, ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2018, a ser aprovada pelo Conselho de Administração da Emissora, qualquer momento até a abertura dos trabalhos da assembleia geral, mediante apresentação de documento de identidade, extrato da respectiva conta bancária e comprovante de residência, e (ii) aprovação ou não, para a instituição depositária e, no caso de constituição de procurador, do competente comitê de acompanhamento da emissão, sob o controle e depósito em nome de procurador e dos documentos societários e financeiros da Emissora, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 6º andar, São 3, Edifício "A", 3º andar, no bairro de Jardim Botânico, Município de São Paulo, bem como o envio ao Agente Fiduciário no e-mail asantoantonio@petrobrantgustoshu.com.br, em até 1 (uma) hora antes do evento. São Paulo, 10 de dezembro de 2018.

Rogério Junqueira Filho - Diretor Presidente

[illegible]

ANEXO II – ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO A

ESTATUTO SOCIAL DA TRUE SECURITIZADORA S.A **CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00**

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

Artigo 1º. A TRUE SECURITIZADORA S.A. é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterações posteriores (“Lei n. 6.404/76”).

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI’s”) e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA’s”), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº. 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.

CAPÍTULO II

CAPITAL SOCIAL E AÇÕES



www.truesecuritizadora.com.br

Av. Santo Amaro, 48 / 1º andar – cj. 12 / Itaim Bibi – São Paulo



Artigo 4º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 (quatrocentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de “Registro de Ações Nominativas”.

Artigo 5º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 (um) voto nas Assembleias Gerais de acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no artigo 9º deste Estatuto Social.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 6º. As Assembleias Gerais de acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social.

Artigo 7º. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas.

Artigo 8º. As Assembleias Gerais de acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas, conforme previsto no art. 123 da Lei n.º 6.404/76, pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário, que poderá ou não ser acionista da Companhia.

Artigo 9º. Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Parágrafo Único. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes com direito a voto, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou, caso existam, os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam quórum maior de aprovação.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA



www.truesecuritizadora.com.br

Av. Santo Amaro, 48 / 1º andar – cj. 12 / Itaim Bibi – São Paulo



Artigo 10. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 1º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados no livro mantido pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral de acionistas deverá estabelecer a remuneração dos administradores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação do Conselho de Administração.

SEÇÃO I

Conselho de Administração

Artigo 11. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral.

Artigo 12. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez a cada ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, e extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado por qualquer um dos membros do Conselho de Administração, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo 1º. As convocações serão realizadas mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico, telegrama ou fac-símile, que deverá conter, além do local, data e



horário da respectiva reunião, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso.

Parágrafo 2º. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência à reunião.

Parágrafo 3º. Independentemente das formalidades de convocação previstas nos parágrafos anteriores, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 4º. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

Artigo 13. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes.

Parágrafo Único. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

Artigo 14. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral;
- (c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;
- (d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;
- (e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

- (f) escolher e destituir os auditores independentes;
- (g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia;
- (h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia;
- (i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;
- (j) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Companhia sem a constituição de patrimônio separado;
- (k) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e
- (l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

SEÇÃO II

Diretoria

Artigo 15. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 (dois) e, no máximo, 07 (sete) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo 01 (um) designado Diretor Presidente; 01 (um) Diretor de Relações com Investidores; 01 (um) Diretor de Distribuição; 01 (um) Diretor de Compliance e os demais Diretores sem designação específica. Os cargos de Diretor Presidente e de Diretor de Relações com Investidores poderão ser cumulados por um único diretor.

Parágrafo Único. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Artigo 16. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.





Parágrafo Único. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

Artigo 17. Compete ao Diretor Presidente e de Relações com Investidores da Companhia, entre outras atribuições:

- (a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
- (b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e
- (c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas.

Parágrafo Único - Compete especificamente ao Diretor Presidente:

- (a) fornecer ao Conselho de Administração os documentos necessários para sua tomada de decisão;
- (b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores;
- (c) coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões;
- (d) substituir o Diretor de Relações com Investidores, em suas ausências e impedimentos.

Artigo 18. Compete ao Diretor de Relações com Investidores representar a Companhia perante a CVM e as instituições participantes do mercado financeiro e de capitais, além de fazer cumprir as normas regulamentares aplicáveis à Companhia no tocante aos registros mantidos junto à CVM e administrar a política de relacionamento com investidores, incluindo:

- (a) prestar informações aos investidores, à CVM e à bolsa de valores ou mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia estejam admitidos à negociação; e
- (b) manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM, bem como cumprir com as obrigações estabelecidas em Lei e nas normas regulamentares aplicáveis à Companhia.

Artigo 19. Compete ao Diretor de Distribuição da Companhia, entre outras atribuições:



www.truesecuritizadora.com.br

Av. Santo Amaro, 48 / 1º andar – cj. 12 / Itaim Bibi – São Paulo

- (a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando CRA's e CRI's de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia;
- (b) gerenciar o relacionamento com os atuais investidores dos CRA's e dos CRI's de emissão da Companhia;
- (c) cumprir com as todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (b) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento;
- (d) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (*Know Your Client* – "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a o a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor;
- (e) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 505 de 27 de setembro de 2011, incluindo normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; e
- (f) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos CRA's e dos CRI's da Companhia, que preveja, no mínimo: (i) o cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis; (ii) políticas de investimentos pessoais e de segurança da informação; e (iii) procedimentos aplicados para KYC adequado, bem como às demais normas aplicadas à atividade de distribuição de CRA's e de CRI's; e cumprir com todas as obrigações relacionadas com a distribuição de CRA e de CRI, previstas na Instrução CVM 414/04 e na Instrução CVM 600/18.

Artigo 19-A – Compete ao Diretor de Compliance da Companhia, entre outras atribuições:

1. (a) fiscalizar e garantir o cumprimento de todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, incluindo as obrigações: (i)



constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (ii) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento;

(b) fiscalizar e garantir o cumprimento de todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de “conheça seu cliente” (Know Your Client – “KYC”) compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor.

Artigo 20. Compete aos demais Diretores sem designação específica, dar o suporte ao Diretor Presidente, ao Diretor de Relações com Investidores, ao Diretor de Distribuição e ao Diretor de Compliance, bem como exercer a administração do dia-a-dia da Companhia.;

Artigo 21. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

- (a) individualmente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Relações com Investidores;
- (b) pelo Diretor de Distribuição e/ou Diretor de Compliance, que deverão assinar em conjunto com outro diretor ou com 01 (um) procurador;
- (c) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) diretores da Companhia ou por 01 (um) diretor em conjunto com 01 (um) procurador; e
- (d) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) procuradores da Companhia, devidamente constituídos em linha com a legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o previsto no ES, admitindo-se a representação isolada da Companhia por apenas 1 (um) procurador caso o seu mandato tenha sido aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Relações com Investidores,

individualmente, ou por qualquer outro diretor, que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 01 (um) procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Parágrafo 2º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Parágrafo 3º. As emissões de CRA's e de CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima.

Artigo 22. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 23. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 24. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Artigo 25. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.





Parágrafo Único. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 26. O exercício social terá duração de 01 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo 1º. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do art. 202 da Lei 6.404/76.

Parágrafo 2º. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 3º. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo 4º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 27. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo Único. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários.

CAPÍTULO VIII FORO





Artigo 28. Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.

CAPÍTULO IX ITENS DIVERSOS

Artigo 29. A Companhia em linha com o disposto no artigo 289 da Lei nº 6.404/1976, conforme alterada e demais normativos eventualmente aplicáveis, indica que suas publicações obrigatórias são realizadas no Jornal Gazeta São Paulo.

*_*_*_*_*



www.truesecuritizadora.com.br

Av. Santo Amaro, 48 / 1º andar – cj. 12 / Itaim Bibi – São Paulo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III – ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
CNPJ/ME 16.614.075/0001-00
NIRE: 31300025837

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 12 DE MAIO DE 2022

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada aos 12 dias do mês de maio de 2022, às 08:00 horas, na sede operacional da DIRECIONAL ENGENHARIA S/A ("Companhia"), na Rua dos Otoni, nº 177, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.150-270.
2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, tendo-se verificado quórum de instalação e aprovação, e dispensando-se, portanto, a convocação.
3. MESA: Presidente: Ricardo Valadares Gontijo.
Secretário: Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo.
4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) autorização para a emissão, pela Companhia, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 9ª (nona) emissão da Companhia ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em Série Única, da 9ª (Nona) Emissão da Direcional Engenharia S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia e a True Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), na qualidade de debenturista ("Escritura de Emissão"); (ii) autorização à Companhia para participação, na qualidade de devedora do crédito imobiliário oriundo das Debêntures, em operação de distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 2ª emissão, em série única, da Securitizadora ("CRI"), de acordo com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que serão lastreados por cédula de crédito imobiliária integral representativa do referido crédito imobiliário oriundo das Debêntures ("CCI"), no valor base de, inicialmente, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que este valor poderá ser aumentado mediante exercício, total ou parcial, de opção de lote adicional, conforme previsto no artigo 14, §2º da Instrução CVM 400, podendo nesse caso chegar a até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) na Data de Emissão ("Oferta"); e (iii) autorização à Diretoria da Companhia ou seus procuradores devidamente constituídos para praticar todos os demais atos e assinar todos os demais documentos necessários à consecução e realização das operações de que tratam os itens (i) e (ii) acima.



DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
CNPJ/ME 16.614.075/0001-00
NIRE: 313.000.258-37

5. DELIBERAÇÕES: As deliberações foram tomadas pela unanimidade dos conselheiros presentes:

5.1. Autorizar, nos termos do §1º do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), e da alínea "t" do artigo 20 do Estatuto Social da Companhia, a emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, que conterá as seguintes e principais características:

- (i) Vinculação à emissão dos CRI. As Debêntures serão emitidas para vinculação à operação de emissão e distribuição pública dos CRI sendo certo que o crédito imobiliário oriundo das Debêntures serão representados por CCI e servirão de lastro para a emissão dos CRI.
- (ii) Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").
- (iii) Quantidade de Debêntures. Serão emitidas, inicialmente, 300.000 (trezentas mil) Debêntures, em série única. Ocorrerá a redução proporcional das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, caso a distribuição pública dos CRI atinja demanda inferior a 300.000 (trezentos mil) CRI, observada a quantidade mínima de 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).
- (iv) Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de, inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) na Data de Emissão, observado que o valor total da Emissão poderá ser reduzido, nos termos do item (iii) acima.
- (v) Data de Emissão. Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será aquela prevista na Escritura de Emissão ("Data de Emissão").
- (vi) Série. A Emissão será realizada em série única.
- (vii) Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 3.652 (três mil, seiscentos e cinquenta e dois)



DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
CNPJ/ME 16.614.075/0001-00
NIRE: 313.000.258-37

dias, contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, na data prevista na Escritura de Emissão ("Data de Vencimento").

(viii) Forma das Debêntures. As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures.

(ix) Colocação. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores e não serão registradas para distribuição e negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

(x) Subscrição. As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora por meio da assinatura do boletim de subscrição, bem como a inscrição do nome da Securitizadora no "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*" da Companhia, na data de assinatura da Escritura de Emissão.

(xi) Conversibilidade. As Debêntures não serão conversíveis em ações da Companhia.

(xii) Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia, ou seja, as Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos bens da Companhia em particular para garantia da debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Companhia decorrentes das Debêntures.

(xiii) Atualização do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado com base no artigo 8º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização, até a data do seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures"). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula descrita na Escritura de Emissão.



DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
CNPJ/ME 16.614.075/0001-00
NIRE: 313.000.258-37

(xiv) Remuneração das Debêntures. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o procedimento de coleta de intenções de investimento a ser organizado pelos coordenadores da Oferta para definição (i) da quantidade e do volume finais dos CRI a serem emitidos e, consequentemente, da quantidade e do volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional; e (ii) da taxa final de remuneração dos CRI, e consequentemente, da taxa final de Remuneração das Debêntures (“Procedimento de *Bookbuilding*”), e ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão, cuja celebração fica, desde já, aprovada pela Companhia e, em qualquer caso, sendo limitado à maior taxa entre (“Taxa Teto”): (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Remuneração das Debêntures”). A Remuneração das Debêntures será calculada obedecendo a fórmula descrita na Escritura de Emissão. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente, a partir da Data de Emissão, sem carência, nos meses previstos na Escritura de Emissão, conforme as datas constantes do Anexo III à Escritura de Emissão (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”).

(xv) Integralização. As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, sendo que o preço de integralização das Debêntures corresponderá ao Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização das Debêntures em mais de uma data, o preço de integralização para as Debêntures que forem integralizadas após a primeira data de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração das Debêntures calculada *pro rata temporis*,



DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
CNPJ/ME 16.614.075/0001-00
NIRE: 313.000.258-37

na forma da Escritura de Emissão, a partir da primeira data de integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures (exclusive), observada a possibilidade de ágio ou deságio, nos termos da Escritura de Emissão, desde que aplicado de forma igualitária a todas as Debêntures em cada data de Integralização ("Preço de Integralização").

(xvi) Amortização das Debêntures. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado em 3 (três) parcelas anuais e consecutivas, nas datas previstas na Escritura de Emissão, sendo que (a) a primeira parcela será equivalente a 33,3333% do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado; (b) a segunda parcela será equivalente a 50,0000% do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado; e (c) a terceira e última parcela será no montante equivalente a 100,0000% do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado.

(xvii) Aquisição Antecipada Facultativa e Amortização Antecipada Facultativa. Será vedada a aquisição antecipada facultativa e a amortização antecipada facultativa das Debêntures pela Companhia.

(xviii) Resgate Antecipado Facultativo. Exclusivamente caso (a) os tributos de responsabilidade da Companhia mencionados na Escritura de Emissão sofram qualquer acréscimo; e (b) a Companhia venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da Escritura de Emissão, a Companhia poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo"). O valor a ser pago pela Companhia a título de Resgate Antecipado Facultativo deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures (inclusive) ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive); e (ii) dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo (exclusive) ("Valor Nominal de Resgate Antecipado"). Não será admitido o Resgate Antecipado Facultativo parcial das Debêntures e as Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo serão obrigatoriamente canceladas.



DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
CNPJ/ME 16.614.075/0001-00
NIRE: 313.000.258-37

(xix) Resgate Antecipado Obrigatório. A Companhia deverá realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures, nas hipóteses de (a) declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (b) não ocorrência de acordo, caso necessário, sobre novo parâmetro de remuneração das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão; (c) descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI; e/ou (d) requerimento da Securitizadora após a realização de operação de cisão, fusão ou incorporação, pela Companhia, que não tenha sido objeto de prévia aprovação pela Securitizadora, nos termos do Art. 231, §1º da Lei das Sociedades por Ações ("Resgate Antecipado Obrigatório"). O valor a ser pago pela Companhia a título de Resgate Antecipado Obrigatório deverá corresponder ao Valor Nominal de Resgate Antecipado. Não será admitido o Resgate Antecipado Obrigatório parcial das Debêntures e as Debêntures objeto de Resgate Antecipado Obrigatório serão obrigatoriamente canceladas.

(xx) Oferta de Resgate Antecipado. A Companhia poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, apresentar à debenturista oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado"). A quantidade de Debêntures a ser resgatada pela Companhia no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado será proporcional à quantidade de CRI cujo titular tenha aderido à Oferta de Resgate Antecipado, conforme informado pela Securitizadora à Companhia, desconsiderando-se eventuais frações. O valor a ser pago pela Companhia a título de Oferta de Resgate Antecipado deverá corresponder ao Valor Nominal de Resgate Antecipado, acrescido ou não, a exclusivo critério da Companhia, de prêmio, que não poderá ser negativo, conforme disposto na Escritura de Emissão.

(xxi) Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados, pela Companhia, até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através de suas Controladas ("SPE Investidas"), para a aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Companhia e pelas SPE Investidas, especificadas no Anexo I.1 à Escritura de Emissão, conforme empreendimentos imobiliários nele listados, de responsabilidade da Companhia e das SPE Investidas em que a Companhia investe ("Empreendimentos Alvo"), devendo a Companhia transferir os recursos obtidos por meio da Emissão para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos



DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
CNPJ/ME 16.614.075/0001-00
NIRE: 313.000.258-37

Alvo, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos e construção de tais Empreendimentos Alvo, na forma prevista na Escritura de Emissão.

(xxii) **Caracterização como Debêntures Sociais e CRI Sociais:** As Debêntures e os CRI, respectivamente, serão caracterizados como “Debêntures Sociais” e “CRI Sociais”, com base (i) no parecer a ser emitido, até a data da obtenção do registro da Oferta dos CRI pela CVM, por consultoria especializada a ser contratada pela Companhia, que seja auditor independente globalmente reconhecido como capacitado para avaliação de matérias relativas a *Environmental Sustainability and Governance – ESG* (“Parecer” e “Consultoria Especializada” ou “Auditor dos Indicadores”, respectivamente), atestando que as Debêntures e os CRI cumprem com as regras emitidas pela *International Capital Market Association* (“ICMA”), conforme atualizado, por meio do qual serão definidos indicadores a serem observados pela Companhia (“Indicadores”); e (ii) no relatório anual, a ser emitido pela Companhia, e enviado à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, até o dia 31 de julho de cada ano, durante a vigência das Debêntures e dos CRI, reportando os benefícios socioambientais auferidos pelos projetos consubstanciados nos Empreendimentos Alvo, conforme Indicadores definidos no Parecer (“Relatório de Impacto”), sendo certo que tal obrigação da Companhia permanecerá vigente até: (a) a data em que ocorrer a comprovação da aplicação da totalidade dos recursos obtidos com as Debêntures, a qual será atestada por meio da publicação do último Relatório de Impacto em sua página na rede mundial de computadores; ou (b) a Data de Vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro.

(xxiii) **Vencimento Antecipado.** Sujeito ao disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, a Securitizadora deverá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, pelo que se exigirá da Companhia o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou última data de pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definidos), quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais documentos relacionados à Oferta, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Escritura de Emissão, e observados, quando expressamente indicados na Escritura de Emissão, os respectivos prazos de cura.



DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
CNPJ/ME 16.614.075/0001-00
NIRE: 313.000.258-37

(xxiv) Local e Horário de Pagamento. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos da Escritura de Emissão, serão realizados pela Companhia, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado necessariamente até às 12:00 horas (inclusive) da respectiva data de pagamento prevista no Anexo III à Escritura de Emissão.

(xxv) Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures e Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

(xxvi) Garantias. As Debêntures não contarão com qualquer garantia.

(xxvii) Demais condições. Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à emissão das Debêntures serão tratadas detalhadamente na Escritura de Emissão.

5.2. Autorizar a participação da Companhia na Oferta, na qualidade de devedora do crédito imobiliário oriundo das Debêntures. Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão e o seu prazo será de até 10 (dez) anos contatos da Data de Emissão dos CRI. Os CRI farão jus a juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, sendo limitado à Taxa Teto, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), sendo que o valor final dos juros remuneratórios será definido conforme Procedimento de *Bookbuilding*, a ser realizado nos termos dos documentos da Oferta.

5.3. Autorizar a Diretoria da Companhia ou seus procuradores devidamente constituídos a praticar todos os demais atos e assinar todos os demais documentos necessários à consecução e realização das operações previstas acima, inclusive no que tange à (i) assunção das obrigações da Companhia



DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
CNPJ/ME 16.614.075/0001-00
NIRE: 313.000.258-37

decorrentes das Debêntures, da Oferta e celebração de todos os documentos a ela relacionados, inclusive eventuais aditamentos a tais documentos; e (ii) contratação de terceiros prestadores de serviços no âmbito da Oferta.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente reunião, da qual se lavrou a presente ata que foi lida e aprovada por todos.

Belo Horizonte, 12 de maio de 2022.

Mesa:

DocuSigned by:

C53F98D225E4438...

Ricardo Valadares Gontijo

Presidente da Mesa e Conselheiro

DocuSigned by:

2945C4113559474...

Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo

Secretário da Mesa e Conselheiro

Conselheiros:

DocuSigned by:

C52D1324028C4C8...

Ana Lúcia Ribeiro Valadares Gontijo

DocuSigned by:

A37D8D04035A488...

Ana Carolina Ribeiro Valadares Gontijo

DocuSigned by:

C77092DDACD04D3...

Alberto Fernandes

DocuSigned by:

C795FD011147488...

Cláudio Carvalho de Lima

DocuSigned by:

C06E742D888D4D...

Christian Caradonna Keleti

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV – ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA,
PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 9ª (NONA) EMISSÃO DA
DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

entre

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.
como emissora,

e

TRUE SECURITIZADORA S.A.
como debenturista

Datado de
12 de maio de 2022

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 9ª (NONA) EMISSÃO DA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“NIRE”) 31.300.025.837, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou “Direcional” ou “Devedora”); e

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Securitizadora” ou “Debenturista”);

sendo a Emissora e a Debenturista denominados, em conjunto, como “**Partes**” e, individual e indistintamente, como “**Parte**”.

CONSIDERANDO QUE

- (A) a Direcional tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, nos termos desta Escritura de Emissão (“**Debêntures**”);
- (B) os recursos a serem captados, por meio das Debêntures, serão destinados ao financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais atualmente desenvolvidas pela Emissora e/ou por suas Controladas (conforme abaixo definido), na forma aqui prevista, e nos empreendimentos listados no Anexo I à presente Escritura de Emissão;
- (C) imediatamente após sua subscrição, pela Securitizadora, será emitida uma cédula de crédito imobiliária integral, sem garantia real imobiliária (“CCI”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emitente da CCI, e a Instituição Custodiante da CCI (conforme abaixo definido) (“**Escritura de Emissão de CCI**”),

de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“**Lei 10.931**”), representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários;

- (D) em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista possuirá direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão;
- (E) a emissão das Debêntures (“**Emissão**”) insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) emissão, em série única, da Securitizadora, que serão emitidos pela Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) decorrentes das Debêntures, representados integralmente pela CCI (“**CRI**”), no valor total de, inicialmente, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que este valor poderá ser aumentado mediante exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), isto é, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, equivalente a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), totalizando até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na forma do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Operação de Securitização**”, “**Termo de Securitização**” e “**Agente Fiduciário dos CRI**”, respectivamente);
- (F) a totalidade dos CRI será distribuída por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), bem como nas demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), e serão destinados a Investidores (conforme definido no Termo de Securitização), considerados os titulares dos CRI, após a subscrição e integralização dos CRI (“**Titulares de CRI**”); e
- (G) o Agente Fiduciário dos CRI acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula Quinta abaixo.

RESOLVEM celebrar este “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em Série Única, da 9ª (Nona) Emissão da Direcional Engenharia S.A.*” (“**Escritura de Emissão**” ou “**Escritura**”), a qual será regida pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão, no singular ou no plural, os termos a seguir:

“**Afiliadas**”: significam quaisquer sociedades Controladas e/ou coligadas, bem como os Controladores da Emissora, conforme definição da Lei das Sociedades por Ações;

“**Agente Fiduciário dos CRI**”: tem o significado previsto no Considerando (E) acima;

“**ANBIMA**”: significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“**Aplicações Financeiras Permitidas**”: significam: **(i)** fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil; **(ii)** certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas emitidos pelo Banco Liquidante; ou **(iii)** títulos públicos federais.

“**Assembleia Geral de Debenturistas**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo.

“**Assembleia Geral de Titulares de CRI**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1.4 abaixo.

“**Assembleia de Pedido de Waiver**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.31.6 abaixo;

“**Atualização Monetária**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.16 abaixo;

“**Auditor dos Indicadores**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 abaixo;

“**Auditor Independente**”: significa o auditor independente registrado na CVM;

“**B3**”: significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

“**Banco Liquidante**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.8 abaixo;

“**Boletim de Subscrição das Debêntures**”: O boletim de subscrição das Debêntures, por meio do qual as Debêntures serão subscritas pela Debenturista, a ser firmado nos termos do modelo que integra o Anexo IV a esta Escritura de Emissão;

“**CCI**”: tem o significado previsto no Considerando (C) acima;

“**Código Civil**” significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

“**Código de Processo Civil**”: significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

“**Código Penal**”: significa o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado;

“**Consultoria Especializada**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 abaixo;

“**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.24.1 abaixo;

“**Conta do Patrimônio Separado**”: significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (vinculada ao patrimônio separado relativo aos CRI) nº 56919-0, mantida na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341);

“**Contrato de Distribuição**”: o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*” a ser celebrado entre a Emissora, a Securitizadora e os Coordenadores, para regular a distribuição pública dos CRI, na forma a ser prevista no Termo de Securitização;

“**Controlada**”: significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Emissora;

“**Controladas Relevantes**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.31.1(ii) abaixo;

“**Controlador**”: significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Emissora;

“**Coordenadores**”: significam, em conjunto, as instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para realizar a colocação dos CRI;

“**CNPJ/ME**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**CPF/ME**”: significa o Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia;

“**Créditos Imobiliários**”: significam os direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures, caracterizados como “créditos imobiliários” em função de sua destinação, nos termos da Cláusula Quinta abaixo, incluindo o Valor Nominal Unitário, a Atualização Monetária, a Remuneração das Debêntures incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão;

“**CRI**”: tem o significado previsto no Considerando (E) acima;

“**CVM**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Data de Aniversário**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.16(iii) abaixo;

“**Data de Emissão das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.11 abaixo;

“**Data de Integralização**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.13 abaixo;

“**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.18 abaixo;

“**Data de Vencimento das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.14 abaixo;

“**Debêntures**”: tem o significado previsto no Considerando (A) acima;

“**Destinação Futura**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1. abaixo;

“**Decreto 8.420**”: significa o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado;

“**Debenturista**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Despesas**”: tem o significado previsto na Cláusula 11.2 abaixo;

“**Dia Útil**”: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“**Documentos Comprobatórios**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1.8 abaixo;

“**Documentos da Operação**”: significam, em conjunto, **(i)** esta Escritura de Emissão, **(ii)** o Boletim de Subscrição das Debêntures, **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI, **(iv)** o Termo de Securitização, **(v)** o Contrato de Distribuição, **(vi)** os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à oferta dos CRI, e **(vii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos nos itens (i) a (vi) acima;

“**Efeito Adverso Relevante**”: significa **(i)** qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias da Emissora, bem como quaisquer eventos ou situações, inclusive ações judiciais ou procedimentos administrativos que (a) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures, conforme o caso; (b) possam afetar, de modo adverso e relevante, a capacidade da Emissora em cumprir pontualmente suas obrigações financeiras, ou que impeça a continuidade das atividades desenvolvidas pela Emissora; ou (c) faça com que as demonstrações financeiras da Emissora ou suas respectivas informações financeiras trimestrais não mais reflitam a real condição financeira da Emissora; **(ii)** ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem, de modo adverso e relevante, a validade ou exequibilidade dos documentos relacionados às Debêntures, inclusive, sem limitação, esta Escritura de Emissão; **(iii)** qualquer alteração adversa relevante nas condições socioambientais ou reputacionais da Emissora, ou dos seus acionistas, diretores e/ou funcionários; ou **(iv)** qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Inadimplemento;

“**Emissão**”: significa esta 9ª (nona) emissão privada das Debêntures, em série única, da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão e da Lei das Sociedades por Ações;

“**Emissão dos CRI**”: significa a 2ª (segunda) emissão, em série única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora;

“**Emissora**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Empreendimentos Alvo**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo;

“**Encargos Moratórios**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.28 abaixo;

“**Escritura de Emissão**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Escritura de Emissão de CCI**”: tem o significado previsto no Considerando (C) acima;

“**Escriturador**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.7 abaixo;

“**Eventos de Inadimplemento**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.31 abaixo;

“**Eventos de Inadimplemento Automático**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.31.1 abaixo;

“**Eventos de Inadimplemento Não Automático**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.31.2 abaixo;

“**Fundo de Despesas**”: significa o fundo de despesas que será constituído na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, conforme previsto no Termo de Securitização.

“**ICMA**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 abaixo;

“**Indicadores**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 abaixo;

“**Índice Financeiro**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.31.2(xiv) abaixo;

“**Instituição Custodiante da CCI**”: significa a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, que realizará a custódia da Escritura de Emissão de CCI;

“**Instrução CVM 400**”: tem o significado previsto no Considerando (F) acima;

“**IPCA**”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“**Jornal de Publicação**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

“**JUCEMG**”: significa a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais;

“**Lei 8.429**”: significa a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada;

“**Lei 9.514**”: significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

“**Lei 9.613**”: significa a Lei nº 9.613, de 3 março de 1998, conforme alterada;

“**Lei 10.931**”: tem o significado previsto no Considerando (C) acima;

“**Lei 12.846**”: significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;

“**Lei das Sociedades por Ações**”: significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“**Lei do Mercado de Valores Mobiliários**”: significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“**Leis Anticorrupção**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.1(v) abaixo;

“**Legislação Socioambiental**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.1(xix) abaixo;

“**Livro de Registro de Debêntures Nominativas**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.6 abaixo;

“**MPv nº 1.103**”: significa a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme e enquanto em vigor;

“**Montante Mínimo**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.4.1 abaixo;

“**Oferta**”: tem o significado previsto no Considerando (F) acima;

“**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.24 abaixo;

“**Opção de Lote Adicional**”: significa a opção da Securitizadora, após consulta e concordância prévia da Emissora e dos Coordenadores, de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, totalizando até 300.000 (trezentos mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400;

“**Operação de Securitização**”: tem o significado previsto no Considerando (E) acima;

“**Parecer**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 abaixo;

“**Parte**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Pedido de Waiver**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.31.6 abaixo;

“**Pedidos de Reserva**” os pedidos de reserva de subscrição dos CRI, a serem apresentados pelos investidores no âmbito da Oferta;

“**Período de Capitalização**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.17. abaixo;

“**Preço de Integralização**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.13 abaixo;

“**Procedimento de Bookbuilding**”: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores dos CRI, a ser organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para definição: (i) da quantidade e do volume finais dos CRI a serem emitidos e, conseqüentemente, da quantidade e do volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional; e (ii) da taxa final de remuneração dos CRI e, conseqüentemente, da taxa final de Remuneração das Debêntures, observada a Taxa Teto. Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidirão a fixação da taxa final da remuneração dos CRI (e, conseqüentemente, da Remuneração das Debêntures), conforme o caso, serão os seguintes: (i) será estabelecida uma taxa máxima (Taxa Teto) para a remuneração dos CRI (e, conseqüentemente, da Remuneração das Debêntures), a qual consta nesta Escritura de Emissão e constará no Termo de Securitização, no Prospecto Preliminar e no aviso ao mercado da Oferta; (ii) no âmbito da Oferta, os Investidores indicarão, nas respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva, conforme aplicável, um percentual mínimo de remuneração dos CRI, observada a taxa máxima (Taxa Teto) estabelecida para a Remuneração dos CRI, para o qual teriam interesse em investir nos CRI; e (iii) serão atendidos os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa final definida no Procedimento de *Bookbuilding*., sendo que, em caso de excesso de demanda, todos os Pedidos de Reserva e todas as ordens de investimento dos CRI admitidas que indicarem a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* ou taxa inferior serão rateados entre os Investidores, pelos Coordenadores, de acordo com os critérios de rateio a serem estabelecidos no Contrato de Distribuição e no Prospecto. A taxa final de Remuneração será obtida observando-se, no mínimo, o valor base da Oferta dos CRI, qual seja, o montante de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), estendendo-se o preço assim definido aos CRI objeto da Opção de Lote Adicional, caso exista, e, por consequência, às Debêntures. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, o qual deverá ser levado a registro na JUCEMG nos termos desta Escritura de Emissão, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI. Participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, para fins de definição da taxa final da

Remuneração dos CRI e, por consequência, da Remuneração das Debêntures, exclusivamente Investidores Institucionais (conforme definido no Contrato de Distribuição), inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Distribuição), observadas as regras a serem previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto em caso de excesso de demanda. Os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais (conforme definido no Contrato de Distribuição), sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, não serão considerados no Procedimento de *Bookbuilding* para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI e, por consequência, da Remuneração das Debêntures;

“**Prospecto**”: o prospecto da Oferta dos CRI;

“**RCA Emissora**”: tem o significado previsto na Cláusula 2.1 abaixo;

“**Remuneração das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.17 abaixo;

“**Relatório de Impacto**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 abaixo;

“**Relatório do Índice Financeiro**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.31.2(xiv)(2) abaixo;

“**Relatório Semestral**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1.7 abaixo;

“**Resgate Antecipado**”: o Resgate Antecipado Facultativo e o Resgate Antecipado Obrigatório, quando referidos em conjunto;

“**Resgate Antecipado Facultativo**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.22 abaixo;

“**Resgate Antecipado Obrigatório**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.23 abaixo;

“**Resolução CVM 44**”: significa a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada e em vigor;

“**Resolução CVM 60**”: significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e em vigor;

“**Resolução CVM 80**”: significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada e em vigor;

“**SPE Investidas**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo;

“**Taxa Teto**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.17 abaixo;

“**Termo de Securitização**”: tem o significado previsto no Considerando (E) acima;

“**Titulares de CRI**”: tem o significado previsto no Considerando (F) acima;

“**Tributos**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.30 abaixo;

“**Valor Base do Fundo de Despesas**”: significa o valor de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais), que corresponderá ao valor inicial do Fundo de Despesas, o qual deverá ser recomposto pela Devedora nos termos desta Escritura de Emissão;

“**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”: significa o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para o Fundo de Despesas;

“**Valor Nominal de Resgate Antecipado**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.23.2 abaixo;

“**Valor Nominal Unitário**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.5 abaixo;

“**Valor Nominal Unitário Atualizado**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.16 abaixo; e

“**Valor Total da Emissão**”: significa o valor total da emissão previsto na Cláusula 7.3 abaixo.

CLÁUSULA SEGUNDA – AUTORIZAÇÃO

2.1. A celebração, pela Emissora, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Emissora seja parte foi aprovada com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 12 de maio de 2022, por meio do qual se aprovou, dentre outros, a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, nos termos do artigo 59, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações (“**RCA Emissora**”).

CLÁUSULA TERCEIRA – REQUISITOS

3.1. A Emissão de Debêntures será realizada em observância aos seguintes requisitos:

3.1.1. Arquivamento e Publicação da ata da RCA Emissora. Nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA Emissora será arquivada na JUCEMG e publicada no jornal “Hoje em Dia” (“**Jornal de Publicação**”), observado o disposto abaixo.

- 3.1.1.1. A Emissora se compromete a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI: (i) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) do comprovante do protocolo de inscrição da ata da RCA Emissora na JUCEMG em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva data de realização; (ii) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da ata da RCA Emissora arquivada na JUCEMG, contendo a chancela digital de inscrição na JUCEMG, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido registro; e (iii) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da publicação da ata da RCA Emissora no Jornal de Publicação, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data da realização da RCA Emissora. A Emissora arcará com todos os custos dos referidos registros e publicações.
- 3.1.1.2. Nos termos do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA Emissora será publicada no Jornal de Publicação, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do Jornal de Publicação na internet, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).
- 3.1.1.3. O arquivamento da ata da RCA Emissora na JUCEMG será condição essencial para a integralização das Debêntures e dos CRI, sendo certo que a RCA Emissora deverá ser registrada na JUCEMG até a data de obtenção do registro da Oferta dos CRI pela CVM (exclusive).
- 3.1.2. Inscrição desta Escritura de Emissão e seus Aditamentos. Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão apresentados para, respectivamente, inscrição e averbação na JUCEMG em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva celebração, observado o disposto na Cláusula 3.1.2.1 abaixo. Esta Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, mediante (i) a eventual redução da quantidade das Debêntures; e (iii) a definição da taxa final de Remuneração das Debêntures.
- 3.1.2.1. A Emissora se compromete a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI: (i) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) do comprovante do protocolo para inscrição desta Escritura de Emissão ou de do protocolo para averbação de seus aditamentos na JUCEMG em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva celebração; e (ii) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) desta Escritura de Emissão ou de seu aditamento, conforme o caso, inscrita ou averbada na JUCEMG, contendo a chancela digital de inscrição na JUCEMG, em até 3 (três) Dias Úteis

contados da data da obtenção da referida inscrição ou averbação. A Emissora arcará com todos os custos dos referidos registros.

- 3.1.2.2. A inscrição desta Escritura de Emissão na JUCEMG será condição essencial para a integralização das Debêntures e dos CRI, sendo certo que esta Escritura de Emissão deverá ser registrada na JUCEMG até a data de obtenção do registro da Oferta dos CRI pela CVM (exclusive).
- 3.1.3. Registro da Emissão pela CVM e pela ANBIMA. A Emissão de Debêntures não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, observado o disposto na Cláusula 3.1.5 abaixo.
- 3.1.4. Colocação. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, e ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto na Cláusula 3.1.3 acima.
- 3.1.5. Negociação. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas conforme os procedimentos do Escriturador.
- 3.1.6. Caracterização como Debêntures Sociais e CRI Sociais: As Debêntures e os CRI, respectivamente, serão caracterizados como “Debêntures Sociais” e “CRI Sociais”, com base: **(i)** no parecer a ser emitido até a data da obtenção do registro da Oferta dos CRI pela CVM, por consultoria especializada a ser contratada pela Emissora, que seja auditor independente globalmente reconhecido como capacitado para avaliação de matérias relativas a *Environmental Sustainability and Governance* – ESG) (“**Parecer**” e “**Consultoria Especializada**” ou “**Auditor dos Indicadores**”, respectivamente), atestando que as Debêntures e os CRI cumprem com os *Princípios para Emissão de Títulos Sociais (Social Bond Principles)*, conforme as regras emitidas pela *International Capital Market Association* (“**ICMA**”), conforme atualizado, por meio do qual serão definidos indicadores a serem observados pela Emissora (“**Indicadores**”); **(ii)** no relatório anual, a ser emitido pela Emissora, e enviado à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, até o dia 31 de julho de cada ano, durante a vigência das Debêntures e dos CRI, reportando os benefícios socioambientais auferidos pelos projetos consubstanciados nos Empreendimentos Alvo, conforme Indicadores definidos no Parecer (“**Relatório de Impacto**”), sendo certo que tal obrigação da Emissora permanecerá vigente até: **(a)** a data em que

ocorrer a comprovação da aplicação da totalidade dos recursos obtidos com as Debêntures, a qual será atestada por meio da publicação do último Relatório de Impacto em sua página na rede mundial de computadores; ou **(b)** a Data de Vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro.

- 3.1.6.1. Após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta dos CRI, o Parecer e todos os compromissos formais exigidos pelo Auditor dos Indicadores serão disponibilizados na íntegra na página da rede mundial de computadores da Emissora (<http://ri.direcional.com.br/>).
- 3.1.6.2. A Emissora deverá disponibilizar cópia eletrônica (no formato .PDF) do Parecer e de todos os compromissos formais exigidos pelo Auditor dos Indicadores para a Debenturista e para o Agente Fiduciário dos CRI até a primeira Data de Integralização, para que estes disponibilizem aos investidores dos CRI, se assim solicitado. Para todos os fins desta Emissão e da Oferta, o Parecer não constitui documento da Oferta e, portanto, não foi objeto de análise e/ou avaliação pelos Coordenadores, pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, sendo enviado apenas para ciência do Coordenadores, da Debenturista e do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso.
- 3.1.6.3. Após sua caracterização, as Debêntures e os CRI poderão receber marcação nos sistemas da B3 como título social, com base nos critérios emitidos pela B3.
- 3.1.6.4. Tendo em vista a caracterização das Debêntures e dos CRI como “Debêntures Sociais” e “CRI Sociais”, respectivamente, a Emissora declara que as externalidades esperadas a partir da emissão de tais títulos e aplicação dos recursos captados, de acordo com o disposto na Cláusula Quinta abaixo, serão, principalmente, a oferta de unidades habitacionais destinadas a famílias de baixa renda.
- 3.1.6.5. As Debêntures e os CRI serão reavaliados pelo Auditor dos Indicadores, por meio do monitoramento das externalidades esperadas, no qual será realizada a verificação da observância dos Indicadores e a manutenção do alinhamento das Debêntures e dos CRI aos *Princípios para Emissão de Títulos Sociais (Social Bond Principles)*, conforme as regras emitidas pela ICMA, mantendo-as caracterizados como “títulos sociais”.
- 3.1.6.6. A primeira reavaliação prevista na Cláusula 3.1.6.4 acima deverá ocorrer no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão (conforme abaixo definido), e, as demais, anualmente, até a Data de Vencimento ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro.

3.1.6.7. Em cada reavaliação prevista nas Cláusulas 3.1.6.4 e 3.1.6.5 acima, o Auditor dos Indicadores deverá atualizar o Parecer, mediante a emissão de um novo parecer, o qual também será disponibilizado pela Emissora conforme Cláusulas 3.1.6.1 e 3.1.6.2 acima.

3.1.6.8. A Emissora declara, ainda, que **(i)** os valores financiados relacionados aos Empreendimentos Alvo objeto da destinação de recursos prevista na Cláusula Quinta desta Escritura de Emissão não foram objeto de outras captações de recursos nominadas a outras certificações de “Debêntures Sociais”, “CRI Sociais” ou denominações semelhantes; e **(ii)** foram atendidos os procedimentos pré-emissão previamente acordados com a Consultoria Especializada, para obtenção do rótulo “Debênture Social” e “CRI Social”, conforme Parecer a ser emitido.

3.1.6.9. Para todos os fins desta Emissão, o Parecer não constitui documento da Oferta e, portanto, não foi objeto de análise e/ou avaliação pelos Coordenadores, ficando os Coordenadores isentos de qualquer responsabilidade sobre o conteúdo do Parecer a ser emitido.

CLÁUSULA QUARTA – OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

4.1. A Emissora tem por objeto social atividades do setor imobiliário, a saber: (a) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; (b) a administração de bens e negócios próprios e de terceiros; (c) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (d) a locação e administração de bens móveis; (e) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; (f) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins; e (g) a compra e venda de insumos e materiais, nacionais ou importados para a construção civil).

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados, pela Emissora, até a data de vencimento dos CRI, qual seja, 15 de junho de 2032, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através de suas Controladas (“**SPE Investidas**”), para a aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Emissora e pelas SPE Investidas, especificadas no Anexo I.1 à presente Escritura de Emissão, conforme empreendimentos imobiliários nele listados, de responsabilidade da Emissora e das SPE Investidas em que a Emissora investe (“**Empreendimentos Alvo**”), devendo a Emissora transferir os recursos

obtidos por meio da presente Emissão para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Alvo, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos e construção de tais Empreendimentos Alvo (“**Destinação Futura**”).

- 5.1.1. Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos à Destinação Futura deverão ser destinados aos Empreendimentos Alvo, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo I.2 à presente Escritura de Emissão (“**Cronograma Indicativo**”), observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar esta Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização; e (ii) tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de Evento de Inadimplemento.
- 5.1.2. A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio desta emissão será a data de vencimento dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.
- 5.1.3. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, e do Termo de Securitização, caso a Emissora deseje incluir na lista de Empreendimentos Alvo constante do Anexo I e do Anexo I.1 a esta Escritura de Emissão novos empreendimentos imobiliários habitacionais desenvolvidos pela Emissora e/ou por suas Controladas, tal inserção deverá ser aprovada em primeira ou segunda convocação em assembleia de Titulares de CRI (“**Assembleia Geral de Titulares de CRI**”), observado os quóruns previstos no Termo de Securitização e o disposto nas Cláusulas 5.1.3.1 e 5.1.3.2 abaixo.
 - 5.1.3.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Alvo, para que sejam também objeto de Destinação Futura, além daqueles inicialmente previstos no Anexo I e no Anexo I.1 desta Escritura de Emissão, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso proposta pela Emissora, tal inserção somente **não** será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Alvo apresentada pela Emissora. Caso a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja

instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Alvo será implementada.

- 5.1.3.2. A inserção de novos Empreendimentos Alvo, nos termos da Cláusula 5.1.3.1 acima, (i) deverá ser solicitada à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emissora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, não votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Alvo objeto de Destinação Futura ou a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a solicitação da Companhia será atendida, e tal inclusão deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
- 5.1.4. A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Alvo objeto da Destinação Futura ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo I.1, a cada um dos Empreendimentos Alvo.
- 5.1.5. A presente Escritura de Emissão, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, caso a Emissora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Alvo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Alvo) objeto da Destinação Futura, conforme descrita no Anexo I.1 à presente Escritura de Emissão, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares de CRI, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Alvo listados no Anexo I.1 à presente Escritura de Emissão, na hipótese de o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Alvo ser alterada após a integralização das Debêntures.
- 5.1.6. A Emissora compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme as Cláusulas acima.

- 5.1.7. A Emissora deverá prestar contas à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, da destinação de recursos descrita na Cláusula 5.1 acima objeto da Destinação Futura, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização, após os respectivos semestres fiscais findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada semestre, sendo devido até o dia 5 (cinco) dos meses de agosto e fevereiro, por meio de relatório na forma do Anexo II a esta Escritura de Emissão, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo objeto da Destinação Futura aplicado durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada relatório (“**Relatório Semestral**”) conforme Cronograma Indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Emissora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário referentes aos gastos incorridos pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas no desenvolvimento do Empreendimento Alvo objeto da Destinação Futura (“**Documentos Comprobatórios**”); e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, o que for menor, disponibilizando cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão.
- 5.1.8. O Agente Fiduciário dos CRI deverá enviar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Relatório Semestral e os Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Emissora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.
- 5.1.9. A Emissora declara que é Controladora das SPE Investidas e assume a obrigação de manter o controle sobre cada SPE Investida até que comprovada, pela Emissora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Empreendimento Alvo.

- 5.1.9.1. Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Alvo, se for o caso, serão transferidos para as SPE Investidas pela Emissora por meio de: **(i)** aumento de capital das SPE Investidas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das SPE Investidas; ou **(iii)** qualquer outra forma permitida em lei.
- 5.1.10. Mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Emissora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto da Emissora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Emissora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 5.1 acima.
- 5.1.11. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.
- 5.1.12. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.
- 5.1.13. Os Empreendimentos Alvo não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Emissora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures de emissão da Emissora.
- 5.1.14. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Emissora em razão do recebimento dos recursos desta Escritura de Emissão.
- 5.1.15. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da

utilização dos recursos oriundos desta Emissão de forma diversa da estabelecida nesta Escritura de Emissão.

- 5.1.16. Os dados orçamentários dos Empreendimentos Alvo, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, é informado na tabela descrita no Anexo I.1 desta Escritura de Emissão.

CLÁUSULA SEXTA – VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

- 6.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

- 6.1.1. A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Debenturista mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo IV desta Escritura de Emissão, a partir da qual constarão do patrimônio da Securitizadora, ainda que não tenha havido a respectiva integralização, que ocorrerá na forma da Cláusula 7.13 abaixo, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em data anterior à data de emissão dos CRI, a ser prevista no Termo de Securitização.

- 6.1.2. Considerando o disposto na Cláusula 6.1.1 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Debenturista dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

- 6.2. As Debêntures e os Créditos Imobiliários representados pela CCI comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

- 6.3. A Emissora obriga-se a tomar todas as providências razoáveis e necessárias e que lhe competirem para a viabilização da operação de securitização a que se refere a Cláusula 6.1 acima.

- 6.4. Em vista da vinculação a que se refere a Cláusula 6.1 acima, a Emissora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 24 da MPv nº 1.103, conforme e enquanto em vigor, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em

decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA – CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

7.1. Número da Emissão de Debêntures. As Debêntures representam a 9ª (nona) emissão de debêntures da Emissora.

7.2. Número de Séries. A Emissão de Debêntures será realizada em série única.

7.3. Valor Total da Emissão de Debêntures. O valor total da Emissão de Debêntures será de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) na Data de Emissão (“**Valor Total da Emissão**”), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo (“**Valor Total da Emissão**”). O valor final da Emissão será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que a presente Cláusula será objeto de aditamento, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais Partes desta Escritura de Emissão, deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

7.4. Quantidade. Serão emitidas 300.000 (trezentos mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo. A quantidade final de Debêntures a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que a presente Cláusula será objeto de aditamento, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais Partes desta Escritura de Emissão, deliberação societária da Emissora ou aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

7.4.1. Na hipótese da demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 300.000 (trezentos mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Debêntures, previstas nas Cláusulas 7.3 e 7.4 acima, respectivamente, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais Partes desta Escritura de Emissão, deliberação societária da Emissora ou aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observada a quantidade mínima de 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e

integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização (“**Montante Mínimo**”).

7.4.2. O aditamento à presente Escritura de Emissão previsto na Cláusula 7.4.1 acima deverá ser averbado na JUCEMG em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva celebração, nos termos da Cláusula 3.1.2 acima.

7.5. Valor Nominal Unitário. As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures (“**Valor Nominal Unitário**”).

7.6. Forma e Comprovação de Titularidade. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista e, imediatamente após sua subscrição, será emitida a CCI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar os Créditos Imobiliários. A Emissora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” (“**Livro de Registro de Debêntures Nominativas**”) e enviar uma cópia da página onde consta a subscrição, ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis a contar da presente data e, no âmbito de qualquer transferência posterior de Debêntures, a inscrição do respectivo titular no Livro de Registro de Debêntures Nominativas deverá ser realizado pela Emissora em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis a contar da respectiva transferência, a qual também deve ser comprovada em 3 (três) Dias Úteis ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora.

7.6.1. Caso as Debêntures sejam transferidas pela Securitizadora a outros titulares, o termo “**Debenturista**” designará todos os titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 7.6.2 abaixo.

7.6.2. Após a subscrição das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas ao patrimônio separado dos CRI, a Debenturista somente poderá promover a transferência da totalidade das Debêntures de sua titularidade, ou dos créditos delas decorrentes, em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

7.6.3. As decisões da Securitizadora no âmbito desta Escritura de Emissão, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.

7.6.4. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

7.7. Escriturador. A instituição prestadora de serviços de escrituração das Debêntures é a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo,

Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64 (“**Escriturador**”).

7.8. Banco Liquidante. A instituição prestadora de serviços de banco liquidante das Debêntures é o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04 (“**Banco Liquidante**”).

7.9. Conversibilidade. As Debêntures serão simples, portanto, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

7.10. Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem qualquer tipo de garantia e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Emissora em particular para garantir a Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

7.11. Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de junho de 2022 (“**Data de Emissão das Debêntures**”).

7.12. Prazo de Subscrição. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 3.1 acima, as Debêntures serão subscritas pela Securitizadora, direta e anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta pela CVM.

7.13. Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização. As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura de Boletim de Subscrição das Debêntures, conforme modelo constante no Anexo IV desta Escritura de Emissão, e serão integralizadas no mesmo dia em que ocorrer o cumprimento integral das Condições Precedentes descritas no Boletim de Subscrição das Debentures, caso estas sejam cumpridas até às 16h00 (inclusive). Na hipótese de serem cumpridas após as 16h00, a integralização das Debentures será realizada no Dia Útil imediatamente subsequente. As Debêntures serão integralizadas nas respectivas datas de integralização dos CRI (“**Data de Integralização**”), à vista e em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização das Debêntures em mais de uma data, o preço de integralização para as Debêntures que forem integralizadas após a primeira Data de Integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, calculada na forma da Cláusula 7.17 desta Escritura de Emissão, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures (exclusive), observada a possibilidade de ágio ou deságio, nos termos da Cláusula 7.13.1 abaixo (“**Preço de Integralização**”).

7.13.1. As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI em cada Data de

Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (1) alteração na taxa SELIC; (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (3) alteração no IPCA e/ou Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400, e, consequentemente, para todas as Debêntures integralizadas na referida data.

7.14. Prazo e Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 3.652 (três mil, seiscentos e cinquenta e dois) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 14 de junho de 2032 (“**Data de Vencimento das Debêntures**”).

7.15. Amortização das Debêntures. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado em 3 (três) parcelas, de acordo com as datas e os percentuais indicados na tabela abaixo:

Data de Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a ser amortizado
14 de junho de 2030	33,3333%
13 de junho de 2031	50,0000%
Data de Vencimento das Debêntures (14 de junho de 2032)	100,0000%

7.16. Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado com base no artigo 8º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada, pela variação acumulada IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, até a data do seu efetivo pagamento (“**Atualização Monetária**”), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures**”). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n;

n = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário referente ao mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário das Debêntures. Caso a atualização seja em data posterior à respectiva Data de Aniversário, o “NI_k” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 14 de julho de 2022, será utilizado o número-índice relativo ao mês de junho de 2022, divulgado em julho de 2022;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo “dup” um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período de Atualização Monetária, deve-se considerar 1 (um) Dia Útil adicional no “dup”; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo “dut” um número inteiro, sendo que para o cálculo da primeira Atualização Monetária, o “dut” será igual a 20 Dias Úteis.

sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
- (iii) considera-se como “**Data de Aniversário**” todo primeiro Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;
- (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dut}{360}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o “*pro rata*” do último Dia Útil anterior.

7.16.1. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Atualização Monetária em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

7.16.2. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA, ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures ou aos

CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados (i) do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do IPCA e/ou do substituto legal do IPCA, conforme o caso, ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar, em comum acordo com a Debenturista e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures e/ou dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Debenturista deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Geral de Titulares de CRI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures.

7.16.3. Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Geral de Debenturistas não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão.

7.16.4. Caso, na Assembleia Geral de Debenturista prevista na Cláusula 7.16.3 acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária das Debêntures entre a Emissora e a Debenturista ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da realização da Assembleia Geral de Debenturista prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem acréscimo de qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para o cálculo, a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

7.17. Remuneração das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, sendo limitado à maior taxa entre (“**Taxa Teto**”): (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“**Remuneração das Debêntures**”). A Remuneração das Debêntures será calculada obedecendo a seguinte fórmula:

$$J = VN_A \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

onde:

“**J**” = valor unitário da Remuneração das Debêntures devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“**VNa**” = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$FatorJuros = \left\{ \left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$$

onde:

“**Taxa**” = determinada taxa de juros, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais;

“**DP**” = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures (inclusive), o que

ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período de Remuneração, deve-se considerar 1 (um) Dia Útil adicional no “DP”.

Para fins de cálculo da remuneração, define-se “**Período de Capitalização**” como o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures.

7.17.1. A Remuneração das Debêntures será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de assembleia geral de Debenturistas.

7.18. Pagamento da Remuneração das Debêntures. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente, a partir da Data de Emissão, sem carência, nos meses de junho e dezembro de cada ano, conforme as datas constantes do Anexo III à presente Escritura de Emissão (cada uma, uma “**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures**”).

7.19. Fundo de Amortização. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

7.20. Repactuação Programada. Não haverá repactuação programada.

7.21. Aquisição Antecipada Facultativa e Amortização Antecipada Facultativa. Será vedada a aquisição antecipada facultativa e a amortização antecipada facultativa das Debêntures pela Emissora.

7.22. Resgate Antecipado Facultativo. Exclusivamente caso (i) os Tributos de responsabilidade da Emissora mencionados na Cláusula 7.30 abaixo sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Emissora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da Cláusula 7.30 abaixo, a Emissora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures (“**Resgate Antecipado Facultativo**”).

7.22.1. A Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o

efetivo Resgate Antecipado Facultativo, informando **(i)** a data em que o pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) será realizado; **(ii)** o valor do Valor Nominal de Resgate Antecipado; **(iii)** descrição pormenorizada da hipótese prevista na Cláusula 7.30 abaixo ocorrida; e **(iv)** demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Facultativo.

7.22.2. Até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, a Emissora deverá acrescer aos pagamentos devidos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

7.23. Resgate Antecipado Obrigatório. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures, nas hipóteses de declaração de **(i)** vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da presente Escritura de Emissão; **(ii)** não acordo sobre a taxa substitutiva do IPCA conforme previsto na Cláusula 7.16.4 acima; **(iii)** descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI; e/ou **(iv)** requerimento da Debenturista após a realização de operação de cisão, fusão ou incorporação, pela Emissora, que não tenha sido objeto de prévia aprovação pela Debenturista, nos termos do Art. 231, §1º da Lei das Sociedades por Ações (“**Resgate Antecipado Obrigatório**” e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo, “**Resgate Antecipado**”).

7.23.1. A Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo Resgate Antecipado Obrigatório, informando **(i)** a data em que o pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) será realizado; **(ii)** o valor do Valor Nominal de Resgate Antecipado; **(iii)** descrição pormenorizada da hipótese prevista na Cláusula 7.16.4 acima ocorrida; e **(iv)** demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório.

7.23.2. Por ocasião de Resgate Antecipado, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); e **(ii)** dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado (exclusive) (“**Valor Nominal de Resgate Antecipado**”).

7.23.3. Não será admitido o Resgate Antecipado parcial das Debêntures.

7.23.4. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado serão obrigatoriamente canceladas.

7.24. Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. A Emissora poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, apresentar à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário

dos CRI, oferta de resgate antecipado facultativo direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures (“**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**”).

7.24.1. A Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, pelo menos, 40 (quarenta) dias corridos de antecedência, informando **(i)** o Valor Nominal de Resgate Antecipado; **(ii)** a data em que o pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado será realizado; **(iii)** o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o Valor Nominal de Resgate Antecipado, se houver, que não poderá ser negativo; **(iv)** a forma e o prazo de manifestação, à Emissora, pela Debenturista sobre o número de Debêntures que aderirão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, prazo esse que não poderá ser superior a 30 (trinta) Dias Úteis contados da data comunicado; e **(v)** quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (“**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**”).

7.24.2. A partir do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Debenturista terá 30 (trinta) dias corridos para responder à Emissora se irá aderir ou não à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e, em caso positivo, o número de Debêntures a ser objeto de resgate antecipado, sendo certo que a adesão da Debenturista seguirá a proporção dos CRI cujos Titulares de CRI aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

7.24.3. A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até às 12:00 (doze) horas do dia da realização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, o montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

7.24.4. Caso a Debenturista não se manifeste no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

7.24.5. O valor a ser pago pela Emissora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá corresponder ao Valor Nominal de Resgate Antecipado, acrescido ou não, a exclusivo critério da Emissora, de prêmio sobre o Valor Nominal de Resgate Antecipado, que não poderá ser negativo, calculado sobre as Debêntures na proporção dos CRI detidos pelos Titulares de CRI que optaram pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização).

7.24.6. Não será admitida Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures parcial, respeitado o disposto na Cláusula 7.24.8 abaixo.

7.24.7. As Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures serão obrigatoriamente canceladas.

7.24.8. A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá abranger a totalidade das Debêntures da Emissão, conforme descrito acima. Sem prejuízo, o resgate antecipado das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures poderá ser parcial, na medida em que poderão existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Nesse caso, o número de Debêntures canceladas será proporcional ao número de CRI cujos Titulares de CRI decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

7.24.9. Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) das Debêntures, as Debêntures que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado terão os CRI de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições que os Titulares dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total dos CRI.

7.24.9.1. Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Debêntures proposto pela Devedora (e, consequentemente, de CRI) por ela estabelecida, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Debêntures, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

7.24.10. A Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

7.25. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aquele que for Debenturista no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

7.26. Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Emissora, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado necessariamente até às 12:00 horas (inclusive) da respectiva data de pagamento prevista no Anexo III à esta Escritura de Emissão.

7.27. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

7.28. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures e Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento) (“**Encargos Moratórios**”).

7.29. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

7.30. Tributos. Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emissora nesta Escritura de Emissão, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Debenturista, nos termos aqui previstos, em decorrência das Debêntures (“**Tributos**”). Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer Tributos e/ou demais valores que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Emissora tiver que reter ou deduzir, dos pagamentos feitos no âmbito desta Escritura de Emissão, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Debenturista, pertinentes a esses tributos, contribuições e/ou demais valores, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Debenturista, sob pena de vencimento antecipado desta Escritura de Emissão. Os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que incidam ou venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares de CRI, desde que não seja a responsável tributária. Adicionalmente, a Emissora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos rendimentos pagos aos Titulares CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Emissora aos Titulares de CRI, sendo certo, porém, que a Emissora deverá arcar com eventual descaracterização do CRI ou optar por realizar resgate antecipado obrigatório dos CRI.

7.31. Vencimento Antecipado. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 7.31.1 a 7.31.8 abaixo, a Debenturista deverá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, dos valores devidos nos termos da Cláusula 7.31.8 abaixo, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.31.1 e 7.31.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada um, um “**Evento de Inadimplemento**”).

7.31.1. Constitui evento de inadimplemento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures (“**Eventos de Inadimplemento Automático**”), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.31.3 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida nesta Escritura de Emissão relativa às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data em que se tornou devida;
- (ii) (a) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Emissora e/ou das Controladas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou revisadas da Emissora, conforme o caso, relativas ao período imediatamente anterior (“**Controladas Relevantes**”); (b) pedido de autofalência pela Emissora e/ou pelas Controladas; (c) pedido de falência da Emissora /ou das Controladas, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora e/ou das Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou das Controladas Relevantes da Emissora, salvo, caso a liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada Relevante seja decorrente de reorganização societária por meio da qual a referida Controlada Relevante seja integralmente vertida para a Emissora e/ou para outras sociedades integralmente controladas pela Emissora no âmbito de tal reorganização;
- (iii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização e/ou do Contrato de Distribuição, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida decisão;

- (iv) questionamento judicial, pela Emissora e/ou suas Controladas, e/ou seus Controladores de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (vi) protesto de títulos contra a Emissora, cujo valor, individual ou agregado, ultrapasse R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), *pro rata temporis*, desde primeira Data de Integralização, exceto se tiver sido comprovado à Debenturista, (a) no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, (b) no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, que o protesto foi sustado, suspenso ou cancelado; (c) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do respectivo protesto, que foi prestada garantia aceita em juízo, no valor do respectivo protesto;
- (vii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou de quaisquer de suas Controladas decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado *pro rata temporis*;
- (viii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos, contra a Emissora, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais) corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*;
- (ix) caso a Emissora deixe de ser uma companhia aberta registrada perante a CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60;

- (x) transformação do tipo societário da Emissora, inclusive transformação em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (xi) não observância da destinação dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, pela Emissora e/ou pelas SPE Investidas, conforme descrito na Cláusula Quinta acima.

7.31.2. Constitui Evento de Inadimplemento não automático (“**Eventos de Inadimplemento Não Automático**”) que pode acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.31.5 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) descumprimento, pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando às Debêntures, não sanada no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de recebimento de comunicação eletrônica, nesse sentido, pela Emissora;
- (ii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora, não decorrente desta Escritura de Emissão, cujo valor, individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado *pro rata temporis*;
- (iii) existência de denúncia decorrente de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei nº 12.846/13), incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act*: (a) pela Emissora, e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emissora; e/ou (b) por quaisquer das SPE Investidas e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da SPE Investida;

- (iv) redução de capital da Emissora e/ou das Controladas Relevantes, exceto: **(a)** se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados; ou **(b)** exclusivamente no caso de redução de capital das Controladas Relevantes, se tal redução de capital venha a ser revertida integralmente para a Emissora;
- (v) mudança ou alteração do objeto social da Emissora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (vi) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou pelas Controladas Relevantes, exceto por aquelas cuja ausência não possa causar Efeito Adverso Relevante e desde que dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora e/ou as Controladas Relevantes comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora e/ou das Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (vii) questionamento judicial, por qualquer coligada da Emissora, de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (viii) cisão da Emissora, exceto **(a)** se atendidos os requisitos do artigo 231, e respectivos §§ 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações, observada a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos da Cláusula 7.23 acima; ou **(b)** se a referida cisão não impactar negativamente a classificação de risco da Emissora existente no momento anterior à cisão;
- (ix) fusão ou incorporação da Emissora, incluindo incorporação de ações, exceto se atendidos os requisitos do artigo 231, e respectivos §§ 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações, observada a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos da Cláusula 7.23 acima;;
- (x) qualquer mudança no controle societário final da Emissora e das SPE Investidas sem o consentimento prévio por escrito da Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada para este fim;

- (xi) revelarem-se inverídicas quaisquer declarações prestadas pela Emissora no âmbito da Emissão;
- (xii) revelarem-se incorretas, inconsistentes ou insuficientes, em quaisquer aspectos relevantes, quaisquer declarações prestadas pela Emissora no âmbito da Emissão que causem um Efeito Material Adverso aos Debenturistas ou às Debêntures;
- (xiii) não pagamento, pela Emissora, das despesas da Emissão e da Operação de Securitização, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data em que a Emissora receber notificação neste sentido; e
- (xiv) não manutenção do seguinte índice financeiro, apurado pela Emissora e validado pelo Agente Fiduciário dos CRI com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Emissora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras (“**Índice Financeiro**”):

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida Corporativa}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,50$$

onde:

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

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

Observadas as seguintes regras:

- (1) o primeiro cálculo do Índice Financeiro será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização;
- (2) o Índice Financeiro deverá ser calculado e disponibilizado pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, para fins de acompanhamento,

em até 10 (dez) Dias Úteis após as datas máximas previstas na Resolução CVM 80, para a divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, ou em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de informações trimestrais – ITR, o que ocorrer primeiro, através de relatório consolidado, preparado pela Emissora, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tal Índice Financeiro (“**Relatório do Índice Financeiro**”);

(3) o Índice Financeiro deverá ser disponibilizado juntamente com declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes nesta Escritura de Emissão;

(4) o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e

(5) a não manutenção pela Emissora do Índice Financeiro apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, tampouco a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes.

7.31.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 7.31.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

7.31.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.31.6 abaixo, para fins de declaração do vencimento antecipado de forma não automática prevista na Cláusula 7.31.2 acima, a Debenturista deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

7.31.5. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos previstos na Cláusula 7.31.2 acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Geral de Titulares de CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização.

7.31.5.1. Ocorridas as hipóteses previstas nos itens na Cláusula 7.31.2 acima, será convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 7.31.5 acima, sendo que, caso em Assembleia Geral, os Titulares de CRI representando, no mínimo (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento)

mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, votem por orientar a Debenturista a manifestar-se pelo não vencimento antecipado das Debêntures, a Debenturista deverá deliberar pelo **NÃO** vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não resgate antecipado obrigatório dos CRI. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, pelo não resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures aprovando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura de Emissão. Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 7.31.5 acima: (1) não seja instalada em segunda convocação; ou (2) a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, o não resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura de Emissão; e

- 7.31.6. A Emissora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 7.31.1 e 7.31.2 acima, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Geral de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Geral de Titulares de CRI previstos no Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Debêntures, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI (“**Pedido de Waiver**” e “**Assembleia de Pedido de Waiver**”, respectivamente).
- 7.31.7. As Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na assembleia ao menos 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.
- 7.31.8. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Debenturista deverá comunicar o referido vencimento antecipado à Emissora, na data em que tomar ciência do vencimento antecipado, devendo a Emissora pagar o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou

a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Emissora receber o comunicado por escrito da Debenturista nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigadas, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula 7.31.8 serão devidos pela Emissora no prazo acima previsto, podendo a Debenturista adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Debêntures.

7.32. Publicidade. Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados, na forma de aviso, no Jornal de Publicação, bem como comunicados à Debenturista, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. A Emissora poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação e de edição nacional que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito à Debenturista e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

8.1. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

- (i) fornecer à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, via correio eletrônico, ou disponibilizar em seu website e no website da CVM, conforme o caso:
 - (a) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social ou em até 15 (quinze) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, (1) cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como; (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; e (3) cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário

dos CRI, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

- (b) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 15 (quinze) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
- (c) uma cópia eletrônica (PDF) com a devida chancela digital da JUCEMG dos atos e reuniões dos Debenturistas que integrem a Emissão, acompanhada da lista de presenças;
- (d) as informações periódicas e eventuais previstas nos artigos 22 a 33 da Resolução CVM 80, nos prazos ali previstos ou, se não houver, prazo determinado neste normativo, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem realizados, sendo que a Emissora ficará dispensada de entregar as cópias das respectivas informações à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI quando as disponibilizar à CVM;

- (e) em até 30 (trinta) dias, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes; e
 - (f) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 4 (quatro) Dias Úteis contados da Data de Vencimento.
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, conforme aplicável;
- (iii) manter os documentos mencionados no item (i) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de, no mínimo, 3 (três) anos contados da disponibilização;
- (iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em observância, no que for aplicável, às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, as definições dos novos pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovados por Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e deliberações da CVM;
- (v) observar, cumprir e zelar para que suas Controladas e seus administradores e empregados agindo em nome da Emissora cumpram, e envidar melhores esforços para que suas coligadas e subcontroladas cumpram, qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei nº 12.846/13), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act* (“**Leis Anticorrupção**”), devendo (a) zelar para que suas Controladas e seus respectivos diretores, membros do conselho de administração e empregados, agindo em nome da Emissora observem os dispositivos das Leis Anticorrupção e envidar os melhores esforços para que suas coligadas e subcontroladas observem os dispositivos das Leis Anticorrupção; (b) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (c) manter políticas e procedimentos internos que visam assegurar o integral cumprimento de tais normas e dá conhecimento de tais normas aos

profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que a Debenturista entender necessárias; (e) realizar eventuais pagamentos devidos na forma prevista nesta Escritura de Emissão; (f) adotar e manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, nos termos do Decreto 8.420, assim como das melhores práticas mundiais relativas ao tema; e (g) quando assim aplicáveis, cumprir todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;

- (vi) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pela CVM;
- (vii) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (viii) manter atualizado o seu registro de companhia aberta na CVM;
- (ix) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (x) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- (xi) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não venham a afetar adversamente sua condição econômica e financeira, seus resultados operacionais, suas atividades, sua capacidade em honrar tempestivamente (a) as obrigações pecuniárias ou não relativas às Debêntures, decorrentes desta Escritura de Emissão e/ou (b) qualquer dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos, e cujo descumprimento e/ou tal questionamento de boa-fé não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

- (xii) obter e manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive as ambientais, ao seu regular funcionamento, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em impacto adverso relevante para suas atividades, e para sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações relativas às Debêntures, decorrentes desta Escritura de Emissão e/ou a qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures, exceto por hipóteses em que a ausência de tais instrumentos não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante;
- (xiii) aplicar, e fazer com que as SPE Investidas apliquem, os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura de Emissão;
- (xiv) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e normas de conduta;
- (xv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores os seus fatos relevantes, conforme definidos pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
- (xvi) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, resultantes de atos de sua gestão, promovendo a publicação das demonstrações financeiras previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações e, pelo menos 1 (uma) vez ao ano, em jornais de grande circulação, dos seguintes documentos, que devem ser complementados com notas explicativas e outros quadros analíticos ou demonstrações contábeis necessárias para o esclarecimento da situação patrimonial e dos resultados do exercício da Emissora:
 - (a) balanço patrimonial;
 - (b) demonstração das mutações do patrimônio líquido;
 - (c) demonstração do resultado do exercício;
 - (d) demonstração de fluxo de caixa;
 - (e) relatório dos auditores independentes; e
 - (f) demais documentos que venham a ser exigidos pela legislação pertinente à matéria;
- (xvii) cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações, na Resolução CVM 80 (inclusive, mas não limitado à atualização do Formulário de Referência) e demais regulamentações aplicáveis;
- (xviii) cumprir todas as normas editadas pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA, necessárias para que a Oferta e a Operação de Securitização possam se concretizar;
- (xix) cumprir e fazer com que as suas Controladas, diretores, administradores, funcionários e membros do conselho, que atuem a mando ou em favor da Emissora, sob qualquer forma, cumpram, durante o prazo de vigência das Debêntures: (a) a legislação

ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e (b) a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, sendo certo que não incentivam a prostituição, tampouco utilizam, direta ou indiretamente, ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos relacionados à raça e gênero e direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, e direitos relacionados à raça e gênero (“**Legislação Socioambiental**”);

- (xx) caso ocorra questionamento judicial desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, por qualquer terceiro, promover a adequada defesa no devido prazo legal, de modo a preservar os interesses da Debenturista e dos Titulares de CRI e a validade e exequibilidade da presente Escritura de Emissão, das Debêntures, dos demais Documentos da Operação, e dos CRI, conforme o caso;
- (xxi) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Agente Fiduciário dos CRI, o Escriturador, o Banco Liquidante e o Auditor Independente;
- (xxii) manter seu registro de companhia aberta;
- (xxiii) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Emissora, conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação;
- (xxiv) apresentar todos os documentos e informações exigidos pela B3, pela ANBIMA e/ou pela CVM no prazo estabelecido por essas entidades, caso e conforme aplicável;
- (xxv) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, bem como disponibilizá-la aos Coordenadores no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal;
- (xxvi) contratar, para o início da oferta dos CRI, às suas expensas, a Standard & Poor’s, a Fitch Ratings ou a Moody’s para atuar como agência de classificação de risco dos

CRI, devendo, ainda, com relação a pelo menos uma de tais agências: (i) atualizar trimestralmente, ou em periodicidade mínima definida pela CVM, a partir da data de emissão do primeiro relatório, até a data de vencimento dos CRI ou data do resgate antecipado da totalidade dos CRI o relatório da classificação de risco elaborado; (ii) divulgar amplamente ao mercado, em seu website, e permitir que agência de classificação de risco divulgue, os relatórios com as súmulas das classificações de risco; (iii) entregar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, conforme aplicável, os relatórios de classificação de risco preparados pela agência de classificação de risco no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento pela Emissora; e (iv) comunicar em até 5 (cinco) dias úteis ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora qualquer alteração e o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco, observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir a classificação de risco dos CRI, a Emissora deverá, a seu exclusivo critério: (1) contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos titulares dos CRI ou da Securitizadora, bastando notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da referida contratação, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's; ou (2) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário dos CRI e convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para que estes definam a agência de classificação de risco substituta;

- (xxvii) manter as Debêntures caracterizadas como “Debêntures Sociais”, na forma da Cláusula 3.1.6 acima, observado que, caso seja verificado, pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário, por meio das declarações ou do Parecer do Auditor dos Indicadores, desvio do capital, a Emissora terá no máximo 30 (trinta) dias para apresentar plano de ação à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, bem como a documentação necessária para que a Consultoria Especializada ou outra empresa qualificada para tanto, observado o disposto na Cláusula 3.1.6 acima, atualize o Parecer, confirmando a caracterização das Debêntures e dos CRI como “Debêntures Sociais” e “CRI Sociais”, respectivamente, mediante a emissão de um novo parecer, a ser emitido em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de apresentação do referido plano de ação;
- (xxviii) não utilizar os Empreendimentos Alvo indicados no Anexo I.1 em outra operação de captação enquadrada em *Environmental Sustainability and Governance* – ESG, evitando a dupla contagem de lastro;
- (xxix) informar o Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência, sobre qualquer Efeito Adverso Relevante; e
- (xxx) constituir o Fundo de Despesas, sendo certo que o Fundo de Despesas poderá ser composto por meio de recursos descontados pela Securitizadora do preço a ser pago

pela aquisição das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização. Caso os recursos do Fundo de Despesas venham a somar valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação nesse sentido da Securitizadora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Base do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a respectiva Conta do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA NONA – ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

9.1. A Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista. Haverá uma única assembleia de Debenturista com a convocação dos titulares de todas as Debêntures (“**Assembleia Geral de Debenturistas**”).

9.2. Após a Emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a Assembleia Geral de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

9.3. As Assembleias Gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pela Emissora ou pela própria Debenturista.

9.4. A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada nos termos da Cláusula 9.3 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias gerais constante da Lei das Sociedades por Ações, qual seja, no prazo de 21 (vinte e um) dias a contar da referida publicação, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias, em segunda convocação, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Debenturista.

9.5. As Assembleias Gerais de Debenturistas instalar-se-ão com a presença da Debenturista.

9.6. A presidência das Assembleias Gerais de Debenturistas caberá à Debenturista.

9.7. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas, a cada uma das Debêntures caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não.

Todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral de Debenturistas dependerão de aprovação da Debenturista, observado o disposto na Cláusula 9.2 acima.

9.8. As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emissora.

9.9. Aplica-se às Assembleias Gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

9.10. As deliberações da Debenturista nos termos desta Cláusula deverão ser tomadas, conforme aplicável, em conformidade com as deliberações dos titulares dos CRI, tomadas em Assembleias Gerais de Titulares dos CRI realizadas em conformidade com o Termo de Securitização.

9.11. As Assembleias Gerais de Debenturistas poderão ser realizadas de modo exclusiva ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada e em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Sem prejuízo das demais declarações prestadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte (conforme aplicável), a Emissora, nesta data, declara que:

- (i) está devidamente autorizada a emitir as Debêntures, a celebrar a presente Escritura de Emissão e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Emissora, quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto e tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (ii) é companhia atuante no ramo de construção civil e imobiliário, especialmente na construção de empreendimentos habitacionais;
- (iii) a celebração desta Escritura de Emissão, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- (iv) é sociedade por ações devidamente organizada e constituída, de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (v) as pessoas que representam a Emissora na assinatura desta Escritura de Emissão têm poderes bastantes para tanto;

- (vi) todas as informações da Emissora, prestadas no âmbito desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e a Emissora se responsabiliza por tais informações prestadas;
- (vii) cumpre, e fará com que seus administradores e as SPE Investidas cumpram, com as regras de destinação dos recursos objeto da captação decorrente da emissão das Debêntures, nos termos da legislação aplicável e desta Escritura de Emissão;
- (viii) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as normas de conduta previstas na Resolução CVM 60 e na Instrução CVM 400, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;
- (ix) esta Escritura de Emissão, os demais Documentos da Operação e as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (x) a emissão das Debêntures, a celebração desta Escritura de Emissão, o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Operação de Securitização: (a) não infringem o estatuto social da Emissora, ou qualquer (1) norma aplicável à Emissora, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas, seja parte ou interveniente, ou pelos quais qualquer de seus ativos esteja sujeito; (2) ordem ou decisão judicial, administrativa ou arbitral em face da Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas; (b) nem resultará em: (1) vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contratos ou instrumentos do qual a Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas, que não os previstos nas Debêntures e nos demais Documentos da Operação;
- (xi) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos, e cujo descumprimento e/ou tal questionamento de boa-fé não possa causar um Efeito Adverso Relevante na situação operacional, reputacional, econômica e financeira da Emissora, de modo que afete adversamente a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações, previstas no âmbito das Debêntures e desta Escritura de Emissão;
- (xii) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase de renovação, exceto por hipóteses em que a ausência de tais instrumentos não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante no exercício de suas atividades de forma regular;

- (xiii) cumpre e faz com que as suas Controladas, diretores, administradores, funcionários e membros do conselho, no exercício de suas funções perante a Emissora e/ou suas Controladas, cumpram a Legislação Socioambiental, incluindo, sem se limitar, (a) o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos, de modo que não cause um Efeito Adverso Relevante; (b) adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais eventualmente apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, exceto por hipóteses em que o descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; (c) cumpre as determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais, exceto aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos, e que o descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante; e (e) é a única e exclusiva responsável por qualquer dano ambiental e/ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio das Debêntures, isentando desde já a Debenturista de quaisquer responsabilidades, ressalvada a possibilidade de regresso contra os proprietários anteriores quanto a fatos pregressos que tenham sido identificados pela Emissora após a aquisição dos imóveis aos quais serão destinados aos recursos das Debêntures;
- (xiv) cumpre e faz com que as suas Controladas, diretores, administradores, funcionários e membros do conselho, no exercício de suas funções perante a Emissora e/ou suas Controladas, cumpram as normas relativas à não utilização de mão de obra infantil ou em condição análoga a de escravo, à não discriminação de raça e gênero, aos direitos do silvícola e ao não incentivo à prostituição;
- (xv) não utilizou, nem utilizará os Empreendimentos Alvo indicados no Anexo I.1 em outra operação que tenha sido caracterizada como *Environmental Sustainability and Governance* – ESG;
- (xvi) inexistente, para fins de emissão das Debêntures e formalização desta Escritura de Emissão: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou descumprimento de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, procedimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem, em qualquer dos casos desta Cláusula visando anular, revisar, invalidar, repudiar ou de qualquer forma afetar as Debêntures, esta Escritura de Emissão e/ou os CRI;

- (xvii) não tomou e não tomará quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos sobre a mesma parcela do custo total dos Empreendimentos Alvo que tenham sido ou venham a ser financiados com recursos oriundos das Debêntures. Ressalva-se, contudo, o direito da Emissora de contratar o financiamento dos recursos complementares da parte correspondente às despesas a incorrer que não forem supridas por meio das Debêntures, para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo descritos nesta Escritura de Emissão;
- (xviii) tem integral ciência da forma e condições de negociação das Debêntures, dos CRI, do Termo de Securitização, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo do valor devido no âmbito das Debêntures e desta Escritura de Emissão;
- (xix) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista nesta Escritura de Emissão;
- (xx) recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização;
- (xxi) não exercerá quaisquer direitos de compensação de forma a extinguir, reduzir ou mudar as obrigações de pagamento da Emissora previstas nas Debêntures;
- (xxii) as demonstrações financeiras, consolidadas e auditadas, datadas de 31 dezembro de 2019, 2020 e 2021, bem como as informações financeiras de 31 de março de 2022, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquela data e para aquele período e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde a data das demonstrações financeiras acima mencionadas não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Emissora;
- (xxiii) as opiniões e análises expressas no Formulário de Referência da Emissora são dadas de boa-fé e consideram todas as circunstâncias materiais relevantes, são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
- (xxiv) as informações constantes do Formulário de Referência da Emissora nos termos da Resolução CVM 80, e eventualmente complementadas por comunicados ao mercado, fatos relevantes e disponíveis na página da CVM na Internet são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Emissora;
- (xxv) a Emissora não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação

governamental que possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações previstas no âmbito das Debêntures e desta Escritura de Emissão;

- (xxvi) as informações a respeito da Emissora prestadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Emissora;
- (xxvii) cumpre e faz com que as suas controladas, diretores, administradores, funcionários e membros do conselho cumpram a Legislação Socioambiental e que a utilização dos valores objeto das Debêntures não implicará na violação da Legislação Socioambiental;
- (xxviii) possui experiência na celebração de contratos financeiros da natureza daqueles envolvidos nesta operação e entendem os riscos inerentes a tal operação;
- (xxix) não há ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Emissora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Direcional, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Emissora;
- (xxx) inexistência ou alegação de violação, pela Emissora, ou por parte de qualquer de suas Controladas, seus administradores e empregados, de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, sob qualquer jurisdição, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;
- (xxxi) cumpre, e faz com que suas Controladas, seus administradores e empregados cumpram as Leis Anticorrupção, sendo que inexistência ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Emissora e suas respectivas Controladas e seus administradores e empregados;
- (xxxii) (a) emenda os melhores esforços para que seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora, observem os dispositivos de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, conforme aplicável; (b) absteve-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Debenturista, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (d) realizará eventuais pagamentos devidos à Debenturista exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xxxiii) possui política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as leis, incluindo, mas não se limitando a, as Leis Anticorrupção, realizados sempre de forma prévia à contratação de terceiros ou prestadores de serviços durante a vigência dos serviços prestados por estes;

(xxxiv) até a presente data, não tem conhecimento da ocorrência das seguintes hipóteses: (a) ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (f) ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pagado propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

(xxxv) tem plena ciência e concorda integralmente com as condições de negociação desta Escritura, inclusive com a forma de cálculo do Valor Nominal Unitário, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, da Remuneração e da forma de apuração do IPCA e do Tesouro IPCA+, sendo certo que a forma de cálculo foi acordada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xxxvi) não consta no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; e

(xxxvii) a Emissora é proprietária ou possuidora, ou as Controladas são proprietárias ou possuidoras, conforme o caso, a qualquer título, dos Empreendimentos Alvo e não tem conhecimento de qualquer impedimento para a destinação de recursos para tais empreendimentos.

10.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1 acima, a Emissora obriga-se a notificar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que tomar conhecimento, a Debenturista (por meio de comunicação individual) caso qualquer das declarações prestadas nos termos

da Cláusula 10.1 acima seja falsa, enganosa, incompleta e/ou incorreta, em qualquer das datas em que foi prestada.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DESPESAS

11.1. Correrão por conta da Emissora (diretamente ou por meio da composição e recomposição do Fundo de Despesas, conforme o caso) todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão das Debêntures e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da operação de securitização dos CRI, conforme o caso, incluindo, sem limitação, publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, da Securitizadora, do Escriturador, do Auditor Independente, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, bem como custos com contratação de terceiros pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI a fim de defender os interesses dos Titulares dos CRI e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à operação de securitização dos CRI, sendo certo que qualquer custo que ultrapasse o valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), dependerá sempre que possível de aprovação prévia pela Emissora, com exceção aos custos elencados na tabela do Anexo V e/ou custos com assembleias e/ou quaisquer outros custos informados nos Documentos da Operação.

11.2. As despesas listadas no Anexo V a esta Escritura de Emissão, sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.1 acima (em conjunto, “**Despesas**”), serão arcadas por meio do Fundo de Despesas. ou em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, serão arcadas pela Emissora, mediante depósito dos valores diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

11.2.1. Caso os recursos do Fundo de Despesas venham a somar valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação nesse sentido da Securitizadora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Base do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a respectiva Conta do Patrimônio Separado.

11.3. A Emissora deverá recompor o Fundo de Despesas na forma desta Cláusula 11 sempre que o saldo do Fundo de Despesas venha a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, este deverá ser recomposto até o Valor Base do Fundo de Despesas. Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com as Despesas, e não seja recomposto pontualmente pela Emissora, o pagamento das mesmas será arcado pela Securitizadora, exclusivamente mediante utilização de recursos do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Emissora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não seja suficiente, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 11.4 abaixo ou solicitar aos Titulares de

CRI que arquear com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos abaixo previstos na Cláusula 11.4, que eventualmente não tenham sido saldados na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

11.4. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emissora (em razão da não recomposição do Fundo de Despesas) não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).

11.5. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Debenturista, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

11.6. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Debenturista à Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação do Agente Fiduciário dos CRI atestando o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ressalvados à Debenturista os benefícios fiscais dos rendimentos.

11.7. A Debenturista deverá enviar mensalmente à Emissora relatório demonstrando os custos arcados com os recursos do Fundo de Despesas, acompanhados de comprovantes de pagamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INDENIZAÇÃO

12.1. A Emissora, por si e por suas Afiliadas, obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do patrimônio separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: (i) do descumprimento, pela Emissora e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação; (ii) declaração falsa ou incorreta prestada pela Emissora nos Documentos da Operação; ou (iii) demandas, ações ou processos judiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, desde que decorrentes de atos praticados por dolo ou culpa da Emissora, conforme constatado em sentença judicial transitada em julgado.

- 12.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Emissora, suas Afiliadas, a Emissora reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.
- 12.1.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 12.1 abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão. As Partes desde já concordam que a Emissora não será responsável por qualquer indenização decorrente ou de qualquer forma relacionada a qualquer custo de oportunidade, negócios ou clientela, ou por danos indiretos ou lucros cessantes alegados pela Securitizadora ou qualquer de suas partes relacionadas.
- 12.1.3. A Emissora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações deste item no prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Securitizadora e/ou parte relacionada indenizável, conforme o caso, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta Cláusula 12.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – COMUNICAÇÕES

13.1. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas **(a)** para as comunicações realizadas em meio físico, quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos e **(b)** para as comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina ou servidor utilizados pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

- (i) para a Emissora:

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia

CEP: 30150-270 – Belo Horizonte, MG

At.: Srs. Paulo Henrique Martins de Sousa e Henrique Assunção Paim

Telefone: (31) 3431-5600
E-mail: ri@direcional.com.br

(ii) para a Debenturista:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Itaim Bibi
CEP 04506-000, São Paulo – SP
At.: Sr. Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

14.2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 14.3.1 abaixo.

14.3. É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

14.3.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 3 acima. Fica desde já dispensada Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; e (v) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens

(i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

14.4. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das Cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

14.5. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

14.6. As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil.

14.7. Para os fins desta Escritura de Emissão, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

14.8. Quaisquer transferências de recursos da Emissora à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Emissora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Devedora, conforme o caso, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais de eventuais rendimentos.

14.9. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização da presente Escritura de Emissão pelos referidos meios.

14.10. Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

14.11. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento digitalmente, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 12 de maio de 2022.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinatura 1/3 do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em Série Única, da 9ª (Nona) Emissão da Direcional Engenharia S.A.*”, celebrado em 12 de maio de 2022)

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Emissora



Nome: Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo

Cargo: Presidente

CPF: 050.843.996-56

E-mail: societario.estrategico@direcional.com.br

(Página de assinatura 2/3 do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em Série Única, da 9ª (Nona) Emissão da Direcional Engenharia S.A.*”, celebrado em 12 de maio de 2022)

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Debenturista



Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora
CPF: 350.460.308-96
E-mail: karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br



Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretor
CPF: 224.171.888-21
E-mail: rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br

(Página de assinatura 3/3 do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em Série Única, da 9ª (Nona) Emissão da Direcional Engenharia S.A.*”, celebrado em 12 de maio de 2022)

Testemunhas:



Nome: Gabriella Gati Ferreira
CPF: 129.459.126.60
E-mail: gabriella.gati@direcional.com.br



Nome: Silvia Caroline Moi
CPF: 434.086.888-42
E-mail: caroline.moi@truesecuritizadora.com.br

ANEXO I**Tabela 1 – Identificação dos Empreendimento Lastro**

#	Denominação do Empreendimento Alvo	Endereço	Cidade / Estado	Matrícula do Imóvel	SPE Investida CNPJ	% lastro
1	FLORES - TERMINAL	Rua Dona Debla Henriques, n. 244, Lago Azul	Manaus, AM	16.426, 16.427, 16.428, 16.429, 16.430, 16.431 e 16.432 Cartório do Sexto Ofício de Registro de Imóveis - Manaus/AM	Céu Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda. 40.726.730/0001-99	32%
2	CR 11	Local denominado Parque das Cachoeiras, na Fazenda Santa Maria	Valparaíso, GO	90835 e 90836 Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Valparaíso de Goiás - GO	Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda. 39.434.978/0001-05	6%
3	RECANTO DAS EMAS	Rua n. 6, lote 01 e 02, Subcentro Urbano 400/600, Recanto das Emas, DF	Recanto das Emas, DF	- 357124 a 357135 - 357139 a 357152 - 357154, 357155 e 357157; - 357160 a 357180 (par); - 357182 a 357191; - 317193, 357195, 357197, 357199 e 357201; - 357203 a 357223; - 357229 a 357280	Arapuá Empreendimentos Imobiliários Ltda. 35.729.601/0001-14	24%

#	Denominação do Empreendimento Alvo	Endereço	Cidade / Estado	Matrícula do Imóvel	SPE Investida CNPJ	% lastro
				- 357282, 357284, 357286, 357288, 357290, 357291, 357292, 357293, 357294 e 357295. 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal		
4	QUINHÃO 10	Gleba "A" da Fazenda Santa Maria, DF	SANTA MARIA/DF	48.667 5º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal	Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. 24.677.985/0001-52	38%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Alvo foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

ANEXO I.1

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (DESPESAS FUTURAS)

Empreendimento Alvo	Possui Habite-se?	Está sob regime de incorporação imobiliária?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Alvo	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Alvo decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento Alvo objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
FLORES - TERMINAL	Não	Sim	R\$ 94.638.190	32%	R\$ 32.531.810	Não
CR 11	Não	Sim	R\$ 19.289.313	6%	R\$ 6.630.687	Não
RECANTO DAS EMAS	Não	Sim	R\$ 70.613.173	24%	R\$ 24.273.227	Não
QUINHÃO 10	Não	Sim	R\$ 115.459.324	38%	R\$ 39.689.060	Não
TOTAL	-	-	R\$ 300.000.000,00	100,00%	-	-

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Alvo foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja,

R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

ANEXO I.2

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Alvo	Valor estimado de recursos da Emissão a ser alocado no Empreendimento em R\$ (milhares)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)																											
		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034			
		1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º		
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S		
		RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS		
FLÓRES - TERMINAL	94.638.190	446.065	10.485.550	15.069.776	15.034.090	14.213.089	13.391.244	11.985.294	10.712.440	3.306.643	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
CR 11	19.289.313	299.756	7.017.741	9.184.606	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
RECANTO DAS EMAS	70.613.173	627.267	14.740.757	20.830.700	14.820.336	9.867.713	7.526.243	2.200.157	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
QUINÍLÃO 10	115.459.324	437.323	10.280.039	14.774.416	14.758.219	14.393.674	14.227.215	14.227.215	14.227.215	13.806.090	4.327.919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
TOTAL	300.000.000	1.810.411	42.554.087	59.859.497	47.399.854	38.474.476	35.144.702	28.412.666	24.939.656	171.066.732	4.327.919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Alvo foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

O cronograma acima é meramente tentativo, indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

Ademais se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

**O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA
COMPANHIA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.**

ANEXO II
MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

TERMO DE DECLARAÇÃO DE RECURSOS DESTINADOS DAS DEBÊNTURES

Belo Horizonte, [DATA]

À
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Ref.: Notificação sobre uso dos recursos da 9ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da Direcional Engenharia S.A. (“Debêntures”).

A **Direcional Engenharia S.A.**, sociedade por ações de capital aberto com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos da Cláusula 5.1.7 da Escritura de Emissão das Debêntures vem, pelo presente termo, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures utilizados até a data do presente termo, corresponde a R\$ [●] ([●] reais), e referente ao período semestral de [●] a [●], sendo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição de terrenos e a construção	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre					[●] %	R\$ [●]			
Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data						R\$ [●]			

Valor líquido da Oferta descontadas retenções previstas na oferta	R\$ [●]
Saldo a destinar	R\$ [●]
Valor Total da Oferta	R\$ [●]

Declara, ainda, que é titular do controle societário das SPE Investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Emissora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os Documentos Comprobatórios necessários à comprovação do controle acima previsto.

Atenciosamente,

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Nome: _____

Cargo: _____

Nome: _____

Cargo: _____

ANEXO III

FLUXO DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Parcela	Datas de Pagamento	Pagamento de Remuneração	Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures
1	14/12/2022	SIM	NÃO	0,0000%
2	14/06/2023	SIM	NÃO	0,0000%
3	14/12/2023	SIM	NÃO	0,0000%
4	14/06/2024	SIM	NÃO	0,0000%
5	13/12/2024	SIM	NÃO	0,0000%
6	13/06/2025	SIM	NÃO	0,0000%
7	12/12/2025	SIM	NÃO	0,0000%
8	12/06/2026	SIM	NÃO	0,0000%
9	14/12/2026	SIM	NÃO	0,0000%
10	14/06/2027	SIM	NÃO	0,0000%
11	14/12/2027	SIM	NÃO	0,0000%
12	14/06/2028	SIM	NÃO	0,0000%
13	14/12/2028	SIM	NÃO	0,0000%
14	14/06/2029	SIM	NÃO	0,0000%
15	14/12/2029	SIM	NÃO	0,0000%
16	14/06/2030	SIM	SIM	33,3333%

17	13/12/2030	SIM	NÃO	0,0000%
18	13/06/2031	SIM	SIM	50,0000%
19	12/12/2031	SIM	NÃO	0,0000%
20	14/06/2032	SIM	SIM	100,0000%

ANEXO IV

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 9ª (NONA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A. (“BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO”)

EMISSIONA
Direcional Engenharia S.A.

CNPJ/ME
16.614.075/0001-00

LOGRADOURO
Rua dos Otoni, nº 177

BAIRRO
Bairro de Fátima

CEP
30150-270

CIDADE
Belo Horizonte

U.F.
MG

CARACTERÍSTICAS

Emissão de [•] ([•]) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, da Direcional Engenharia S.A. (“Debêntures”, “Emissão” e “Emissora”, respectivamente), cujas características estão definidas no “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em Série Única, da 9ª (Nona) Emissão da Direcional Engenharia S.A.*”, datado de 12 de maio de 2022 (“Escritura de Emissão”). A Emissão foi aprovada pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 12 de maio de 2022, a qual será arquivada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais e publicada no jornal “Hoje em Dia”, nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

DEBÊNTURES SUBSCRITAS

**QTDE. SUBSCRITA
DEBÊNTURES**

[•]

**VALOR NOMINAL
UNITÁRIO (R\$)**

1.000,00

**VALOR TOTAL
SUBSCRITO DE
DEBÊNTURES (R\$)**

R\$[•]

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

- ☐ Em conta corrente Banco nº _____ Agência nº _____
☐ Moeda corrente nacional.

As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização, conforme definido na Cláusula 7.13 da Escritura de Emissão.

A Escritura de Emissão está disponível na sede da Emissora no seguinte endereço: Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, CEP 30150-270.

Exceto se expressamente indicado, palavras e expressões iniciadas em letras maiúsculas, não definidas neste Boletim de Subscrição, terão o significado previsto na Escritura de Emissão.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”):

- (i) verificação de que a Instituição Custodiante da CCI efetuou o depósito da CCI na conta da B3 da Securitizadora, conforme registros da B3;
- (ii) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
- (iii) recebimento da RCA Emissora e desta Escritura de Emissão devidamente arquivadas na JUCEMG;
- (iv) efetiva subscrição e integralização de CRI, na quantidade de Debêntures a serem integralizadas;
- (v) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;
- (vi) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão;
- (vii) seja obtido o registro da oferta de certificado de recebíveis imobiliários da 2ª emissão, em série única, da True Securitizadora S.A., lastreada nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures junto à CVM;

(viii) receber cópia das *Legal Opinions* a serem emitidas pelos assessores legais, devidamente assinadas, sendo certo, no entanto, que referidos documentos serão recebidos pela Securitizadora sem qualquer benefício ou "reliance"; e

(vi) sejam atendidas todas as condições precedentes e suspensivas do Contrato de Distribuição.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.

São Paulo, [●] de [●] de 2022.

SUBSCRITOR

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: _____

Cargo: _____

Nome: _____

Cargo: _____

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R\$[●] ([●])

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

1ª via – Emissora 2ª via – Subscritor

ANEXO V**DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS****Despesas Iniciais (Flat)**

Comissões e Despesas	Montante
(com gross up)	(em R\$)
Custo Total	11.314.837,59
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	9.922.523,51
Comissão de Estruturação ^(1a) (flat)	1.000.000,00
Prêmio de Garantia Firme ^(1b) (flat)	125.000,00
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição ^(1c) (flat)	7.840.000,00
Comissão de Sucesso ^(1d) (flat)	Vide nota ^(1d) abaixo
Impostos (Gross up) ^(1e) (flat)	957.523,51
Registros CRI	204.836,00
CVM - Registro da Oferta (flat)	90.000,00
ANBIMA - Registro da Oferta (flat)	15.700,00
ANBIMA - Registro da Base de Dados (flat)	3.136,00
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI (flat)	60.500,00
B3 - Registro CCI (flat)	2.500,00
B3 - Custódia CCI (anual)	33.000,00
Prestadores de Serviço do CRI ⁽²⁾	1.187.478,08
Securitizadora (Implantação) (flat)	25.323,58
Securitizadora (Administração do Patrimônio Separado) (anual)	48.621,27
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	3.414,91
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	16.505,41
Agente Fiduciário (Verificação de Covenants) (anual)	5.463,86
Agente Fiduciário (Verificação de Destinação dos Recursos) (anual)	2.731,93
Custodiante (Implantação) (flat)	5.975,86
Custodiante (Manutenção) (anual)	3.320,42
Agência de Classificação de Risco (Implantação) (flat) ^{(3) (4)}	65.975,00
Agência de Classificação de Risco (Manutenção) (anual) ^{(3) (4)}	50.750,00
Escriturador e Liquidante CRI (Manutenção) (anual)	5.402,36
Advogados Externos (flat)	429.752,07
Audidores Independentes da Devedora (flat) ⁽³⁾	420.000,00
Audidores Independentes do Patrimônio Separado (anual) ⁽³⁾	3.241,42
Formador de Mercado (anual) ⁽³⁾	72.000,00
Avisos e Anúncios da Distribuição (flat) ⁽³⁾	29.000,00

^(1a) A Comissão de Estruturação será de 0,40% (quarenta centésimos por cento) aplicado sobre o montante total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados, incluindo em decorrência de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, na proporção indicada no Contrato de Distribuição.

^(1b) O Prêmio de Garantia Firme será de 0,05% (cinco centésimos por cento) aplicado sobre o volume total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados, independente do exercício da Garantia Firme. O Prêmio de Garantia Firme será dividido entre os Coordenadores, na proporção indicada no Contrato de Distribuição.

^(1c) A Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição será equivalente 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o montante total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados, multiplicado pelo prazo médio dos CRI, incidentes sobre o Preço de Integralização, na proporção indicada no Contrato de Distribuição.

^(1d) A Comissão de Sucesso será de 30% (trinta por cento) sobre o valor presente da diferença entre a Taxa Teto e a taxa final de Remuneração dos CRI conforme apurada após o Procedimento de Bookbuilding, calculada com base no Preço de Integralização, a ser pago a cada um dos Coordenadores na proporção indicada no Contrato de Distribuição.

^(1e) As comissões são acrescidas de 5,00% (cinco por cento) a título de ISS, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) a título de PIS e 4,00% (quatro por cento) a título de COFINS para os Coordenadores e Participantes Especiais.

⁽²⁾ Não foram considerados eventuais reajustes.

⁽³⁾ Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a remuneração do respectivo prestador de serviços (gross up).

⁽⁴⁾ Considerando a cotação estimada pela Companhia do dólar = R\$5,075.

⁽⁵⁾ O valor dos custos acima foram calculados com base no valor de emissão de R\$ 250.000.000,00

A - Despesas de Responsabilidade da Devedora (diretamente, no caso das despesas iniciais, ou por meio do Fundo de Despesas, com relação às despesas recorrentes):

Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Emissora e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas") (i) os valores referentes às Despesas flat listadas neste Anexo serão retidos pela Debenturista quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, por conta e ordem da Emissora, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Debenturista, na qualidade de Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) a ser constituído para os CRI

na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção pela Debenturista quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures,, nos termos da Cláusula 11.2 da Escritura de Emissão:

(a) todos os emolumentos e declarações de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI;

(b) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela emissão dos CRI, no valor único de R\$22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(ii) pela administração do patrimônio separado, no valor mensal de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) as despesas referidas nos itens (i) e (ii) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(iv) o valor devido no âmbito do subitem (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(c) remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante da CCI, nos seguintes termos:

(i) pelo registro e implantação da CCI, será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

(ii) pela Custódia da CCI, será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI

(iii) os valores devidos no âmbito dos subitens (i) e (ii) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao

Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (ii) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário.

(d) remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI: (i) a título de implantação será devido a parcela única de R\$ 3.000,00 (três mil reais); (ii) a título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas anuais de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário dos CRI, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI; (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de julho de 2022 e a segunda em 30 de janeiro de 2023, e as demais devidas a cada semestre acima até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; e (iv) caso a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 371ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, que tem a Devedora como devedora da referida emissão seja encerrada antes da presente Oferta, será devido ao Agente Fiduciário, por cada verificação trimestral dos Índices Financeiro, o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), no último dia de cada trimestre fiscal, sucessivamente até o integral pagamento das obrigações decorrentes dos CRI desta Oferta. As parcelas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento calculada pro rata die, se necessário. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee” Os valores devidos no âmbito dos subitens (i) e (ii) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente

Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Companhia, realização de assembleias ou de reestruturação das condições da Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da Emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias; (iii) comparecimento em reuniões formais, assembleias ou conferências telefônicas com a Emissora, os debenturistas ou demais partes da Emissão; (iv) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Emissão e atas de assembleia; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”;

(e) remuneração do escriturador e liquidante dos CRI no montante equivalente a R\$400,00 (quatrocentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(f) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros no valor inicial de R\$1.080,00 (um mil e oitenta reais) por ano para a elaboração dos relatórios exigidos pela Resolução CVM 60. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida a partir do primeiro pagamento pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(g) remuneração da Agência de Classificação de Risco, correspondente a (i) uma parcela única no valor de US\$ 13,000.00 (treze mil dólares dos Estados Unidos da América), correspondentes a, aproximadamente, R\$ 65.975,00 (sessenta e cinco mil, novecentos e setenta e cinco reais) (considerando a taxa de câmbio de R\$ 5,075/US\$1,00); e (ii) parcelas

anuais de US\$10,000.00 (dez mil dólares dos Estados Unidos da América) correspondentes a, aproximadamente, R\$ 50.750,00 (cinquenta mil, setecentos e cinquenta reais) (considerando a taxa de câmbio de R\$ 5,075/US\$1,00), para fins de monitoramento do rating.

(h) a taxa ANBIMA, conforme tabela ANBIMA, deverá ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, com os recursos retidos do valor a ser pago pela integralização das Debênture;

(i) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Debenturista que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;

(j) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;

(k) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia Geral;

(l) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, bem como em juntas comerciais, quando for o caso, assim como quaisquer despesas relativas a eventuais alterações nos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Geral dos Titulares de CRI, conforme previsto nos Termos de Securitização, cabendo a critério da Securitizadora contratar advogados para a execução de atividades necessárias, realizando o pagamento com os recursos do patrimônio separado dos CRI;

(m) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do patrimônio separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

(n) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(o) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Geral dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização);

(p) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(q) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Geral dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização);

(r) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (vii) quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do patrimônio separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(s) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o patrimônio separado dos CRI ou, ainda, realização do patrimônio separado dos CRI;

(t) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do patrimônio separado dos CRI;

(u) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI, à Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização, aos Contratos de Garantia e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(v) as perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Debenturista ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e

(x) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao patrimônio separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.

As Despesas serão pagas prioritariamente com os recursos do Fundo de Despesas, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes, a Emissora deverá efetuar diretamente tais pagamentos. Caso a Emissora não efetue o pagamento das despesas, estas deverão ser arcadas com eventuais recursos disponíveis no patrimônio separado dos CRI, devendo ser reembolsado pela Emissora à Debenturista no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes. Caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da emissão dos CRI, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 11.4 da Escritura de Emissão, ou somente se a Emissora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 11.4 da Escritura de Emissão, e os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da emissão dos CRI, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado.

Caso os Titulares de CRI não concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos créditos imobiliários representados pela CCI, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emissora, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas nos termos da cláusula 11.1 acima, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Debenturista, necessárias ao exercício pleno de sua função, em benefício dos Titulares dos CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de

colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais (“**Despesas Extraordinárias**”).

As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do patrimônio separado dos CRI, e/ou por meio de recursos próprios da Securitizadora, deverão ser reembolsadas pela Emissora, conforme o caso, à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação por escrito enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

Sem prejuízo da cláusula acima, na hipótese de eventual inadimplência da Emissora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emissora, nos termos dos Documentos da Operação.

Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, descritos neste Anexo V, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora. Será devida ainda a remuneração da Debenturista e do Agente Fiduciário dos CRI mesmo após o vencimento final dos CRI, caso os mesmos ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão.

Em qualquer Reestruturação (conforme definido abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, será devida, pela Emissora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Securitizadora e a Emissora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R\$15.000,00 (quinze mil reais). O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da

remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e também será arcado mediante a utilização do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Securitizadora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Emissora.

Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) aos aditamentos dos Documentos da Operação e realização de assembleias; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures.

C - Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da MPv nº 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: A23E5FC95F4746F08127400E86B3A651

Status: Concluído

Assunto: Please DocuSign: CRI Direcional 400 - Escritura de Emissão de Debêntures - v13 - 13052021 (fina...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 86

Assinaturas: 5

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Allan Souza

Assinatura guiada: Ativado

R FUNCHAL, 418 - ANDAR 11 VILA OLIMPIA

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, SP 04551-060

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Allan.Souza@cesconbarrieu.com.br

Endereço IP: 177.33.42.96

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Allan Souza

Local: DocuSign

13/05/2022 14:00:55

Allan.Souza@cesconbarrieu.com.br

Eventos do signatário

Gabriella Gati Ferreira

gabriella.gati@direcional.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 12945912660

Cargo do Signatário: Testemunha

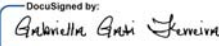
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13/05/2022 15:37:41

ID: 5c943acf-5c79-4701-9879-87d83251eec6

Assinatura

DocuSigned by:



15D91F8626AC4A8...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Assinado pelo link enviado para

gabriella.gati@direcional.com.br

Usando endereço IP: 186.249.5.66

Registro de hora e data

Enviado: 13/05/2022 14:10:10

Visualizado: 13/05/2022 15:44:41

Assinado: 13/05/2022 15:45:19

Karine Simone Bincoletto

karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br

Procuradora

True Securitizadora S.A.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 35046030896

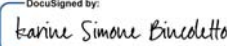
Cargo do Signatário: Diretora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 22/12/2021 16:00:45

ID: b872785c-d52d-4c3c-9947-6c176cd4cc5f

DocuSigned by:



0A81AA86878450...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Assinado pelo link enviado para

karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br

Usando endereço IP: 189.18.160.73

Enviado: 13/05/2022 14:10:09

Visualizado: 13/05/2022 15:34:48

Assinado: 13/05/2022 15:35:14

Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo

societario.estrategico@direcional.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Prodemge RFB

CPF do signatário: 05084399656

Cargo do Signatário: Diretor Presidente

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13/05/2022 15:33:53

ID: 579cb453-5f03-47a0-a5a8-087e36941240

DocuSigned by:



E6185FD80E19427...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Assinado pelo link enviado para

societario.estrategico@direcional.com.br

Usando endereço IP: 200.149.221.195

Enviado: 13/05/2022 14:10:10

Visualizado: 13/05/2022 15:33:53

Assinado: 13/05/2022 15:34:43

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Rodrigo Henrique Botani rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br Diretor True Securitizadora S.A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3 CPF do signatário: 22417188821 Cargo do Signatário: Diretor Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/05/2022 15:48:53 ID: b5c21dd0-de29-4104-aac0-a3da24678707	DocuSigned by:  C503C9397186442 Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada Assinado pelo link enviado para rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br Usando endereço IP: 201.42.125.62	Enviado: 13/05/2022 14:10:10 Visualizado: 13/05/2022 15:48:53 Assinado: 13/05/2022 15:49:18
Sílvia Caroline Moi caroline.moi@truesecuritizadora.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 43408688842 Cargo do Signatário: Testemunha Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/05/2022 14:27:31 ID: c94c8109-465f-45ea-906c-1c5310053628	DocuSigned by:  003665E4DD82488 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para caroline.moi@truesecuritizadora.com.br Usando endereço IP: 191.209.53.62	Enviado: 13/05/2022 14:10:13 Visualizado: 13/05/2022 14:27:31 Assinado: 13/05/2022 14:29:00
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Ana Chaves ana.chaves@xpi.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign	Copiado	Enviado: 13/05/2022 14:10:11
Anaclara Reis Anaclara.Reis@cesconbarrieu.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 08/09/2021 11:45:32 ID: 88696c32-7297-43b7-abf3-fc6af87f7abc	Copiado	Enviado: 13/05/2022 14:10:11
Henrique Paim henrique.paim@direcional.com.br 00363528610 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 13/05/2022 14:10:11

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign		
Laura Henriques laura.henriques@direcional.com.br Diretora Jurídica Direcional Engenharia Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 13/05/2022 14:10:12
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign		
Luiza Trindade luiza.trindade@xpi.com.br Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 13/05/2022 14:10:12 Visualizado: 13/05/2022 14:11:01
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 20/12/2021 18:15:53 ID: 51fb4a34-7360-4a6c-80e4-490cf6f46e25		
Paulo Velozo Paulo.Velozo@cesconbarrieu.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 13/05/2022 14:10:12 Visualizado: 13/05/2022 14:11:35
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign		
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	13/05/2022 14:10:13
Entrega certificada	Segurança verificada	13/05/2022 14:27:31
Assinatura concluída	Segurança verificada	13/05/2022 14:29:00
Concluído	Segurança verificada	13/05/2022 15:49:20
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

ANEXO V – TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA



TRUE SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00

Datado de 12 de maio de 2022.

Índice

1	DEFINIÇÕES	3
2	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	20
3	CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI.....	24
4.	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI	44
5.	PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	50
6.	FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI.....	50
7.	FORMADOR DE MERCADO	52
8.	ESCRITURAÇÃO	52
9.	BANCO LIQUIDANTE	53
10.	VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	53
11.	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	61
12.	REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	66
13.	AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI.....	68
14.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	77
15.	ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI	79
16.	DESPESAS DA EMISSÃO	84
17.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	89
18.	PUBLICIDADE.....	92
19.	REGISTRO DESTE TERMO	93
20.	FATORES DE RISCO.....	93
21.	DISPOSIÇÕES GERAIS	93
22.	NOTIFICAÇÕES.....	97
23.	LEI APLICÁVEL E FORO	98



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 2ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

como Emissora:

(1) TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e

como agente fiduciário dos CRI, nomeado nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 (“**Resolução CVM 17**”):

(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Agente Fiduciário dos CRI**”).

RESOLVEM celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*” (“**Termo**” ou “**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) Emissão, em série única, da Emissora, de acordo com o artigo 17 da MPv nº 1.103 (conforme abaixo definido), o artigo 6º da Lei 9.514/97 (conforme abaixo definido), a Instrução CVM 400 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido) e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 DEFINIÇÕES

1.1 Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

“**Agência de Classificação de Risco**”: significa a Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda., ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, observado o disposto na Cláusula 6.9.1 abaixo, responsável pela classificação

inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 6.9.2 deste Termo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10, da Resolução CVM 60;

“**Agente Fiduciário dos CRI**”: tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares dos CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 13 e ao longo deste Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto na MPv nº 1.103, na Lei 9.514/97 e na Resolução CVM 17, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 13.6 e seguintes deste Termo;

“**ANBIMA**”: significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“**Anúncio de Encerramento**”: significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

“**Anúncio de Início**”: significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

“**Aplicações Financeiras Permitidas**”: significam: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas emitidos pelo Banco Liquidante; ou (iii) títulos públicos federais.

“**Assembleia de Titulares dos CRI**” ou “**Assembleia Geral**”: significa a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

“**Atualização Monetária dos CRI**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

“**Auditor dos Indicadores**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(xviii) abaixo;

“**Auditor Independente do Patrimônio Separado**”: significa a MOORE MSL LIMA LUCCHESI AUDITORES E CONTADORES, com sede na Cidade de São

Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Vereador José Diniz, nº 3707 – 4º andar, conjunto 42, CEP 04603-905, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.159.736/0001-32, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do patrimônio separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

“**Aviso ao Mercado**”: significa o aviso ao mercado a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400;

“**B3**”: significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

“**BACEN**”: significa o Banco Central do Brasil;

“**Banco Liquidante**”: significa o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 9 abaixo.

“**Banco Santander**”: significa o Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, Bloco A, 24º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 90.400.888/0001-42,

“**Boletim de Subscrição das Debentures**”: tem o significado previsto na Cláusula 2.1.2 abaixo.

“**CCI**”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa dos Créditos Imobiliários, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 12.4 abaixo;

“**CETIP21**”: significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“**Circular 1.832**”: significa a Circular do BACEN nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, conforme em vigor;

“**CMN**”: significa o Conselho Monetário Nacional;

“**CNPJ/ME**”: significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia;

“**Código ANBIMA**”: significa o “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*”, em vigor desde 6 de maio de 2021;

“**Código Penal**”: significa o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado.

“**COFINS**”: significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

“**Consultoria Especializada**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(xviii) abaixo;

“**Conta do Patrimônio Separado**”: significa a conta corrente de titularidade da Emissora (patrimônio separado relativo aos CRI) n.º 56919-0, mantida na agência n.º 0350 do Itaú Unibanco S.A.;

“**Contrato de Distribuição**”: significa o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*” celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, em 12 de maio de 2022;

“**Controlada**”: significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;

“**Controladas Relevantes**”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2.1(ii) abaixo;

“**Controlador**”: significa o controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;

“**Controle**”: significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

“**Coordenador Líder**” ou “**XP Investimentos**”: significa a XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 02.332.886/0011-78;

“**Coordenadores**”: significa a XP Investimentos, o Itaú BBA e o Banco Santander, quando em conjunto.

“**Créditos do Patrimônio Separado**”: significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

“**Créditos Imobiliários**”: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, caracterizados como imobiliários em função de sua destinação, incluindo o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a atualização monetária das Debêntures, a Remuneração das Debêntures incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures com a atualização monetária das Debêntures, a partir da primeira data de integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures;

“**CRI**”: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) emissão, em série única, da Securitizadora;

“**CRI em Circulação**”: significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora e/ou da Devedora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores ou pessoa que

esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Gerais;

“CSLL”: significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

“CVM”: significa a Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Aniversário”: tem o significado previsto na Cláusula (c), abaixo;

“Data de Emissão das Debêntures”: significa o dia 15 de junho de 2022;

“Data de Emissão dos CRI”: significa o dia 15 de junho de 2022;

“Data de Integralização”: significa cada a data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.2(x), abaixo;

“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”: significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

“Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.2 abaixo;

“Data de Vencimento das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 7.14 da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Data de Vencimento dos CRI”: tem o significado previsto no item (xv) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

“Debêntures”: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada da 9ª (nona) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures efetivamente integralizadas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Decreto 6.306”: significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

“**Decreto 8.420**”: significa o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme em vigor;

“**Decreto 8.426**”: significa o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

“**Despesas**”: significam as despesas previstas na Cláusula 16 abaixo;

“**Destinação Futura**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

“**Devedora**” ou “**Companhia**”: significa a Direcional Engenharia S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria “A” perante a CVM, com sede na Rua dos Otoni, n.º 177, Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31.300.025.837;

“**Dia Útil**”: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“**Documentos Comprobatórios**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.8 abaixo;

“**Documentos Comprobatórios do Lastro**”: tem o significado previsto na Cláusula 2.1.6 abaixo;

“**Documentos da Operação**”: significam, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) o Boletim de Subscrição das Debêntures, (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) este Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição, (vi) os Prospectos; (vii) os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à oferta dos CRI; e (viii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos nos itens (i) a (vii) acima;

“**Efeito Adverso Relevante**”: significa (i) qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias da Devedora, bem como quaisquer eventos ou situações, inclusive ações judiciais ou procedimentos administrativos que (a) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e das Debêntures, conforme o caso; (b) possam afetar, de modo adverso e relevante, a capacidade da Devedora em cumprir pontualmente suas obrigações financeiras, ou que impeça a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora; ou (c) faça com que as

demonstrações financeiras da Devedora ou suas respectivas informações financeiras trimestrais não mais reflitam a real condição financeira da Devedora; **(ii)** ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem, de modo adverso e relevante, a validade ou exequibilidade dos documentos relacionados às Debêntures, inclusive, sem limitação, a Escritura de Emissão de Debêntures; **(iii)** qualquer alteração adversa relevante nas condições socioambientais ou reputacionais da Devedora, ou dos seus acionistas, diretores e/ou funcionários; ou **(iv)** qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Inadimplemento;

“Emissão”: significa a presente emissão de CRI a qual constitui a 2ª (segunda) emissão, em série única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, a qual foi aprovada pela RD Emissora, conforme disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo, no valor total de, inicialmente, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, sendo certo que o valor inicial da emissão de CRI poderá ser aumentado em razão do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional;

“Empreendimentos Alvo”: significa os empreendimentos imobiliários descritos no Anexo VII deste Termo;

“Escritura de Emissão de CCI”: significa o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças”*, celebrado em 12 de maio de 2022 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante da CCI, conforme aditado de tempos em tempos;

“Escritura de Emissão de Debêntures”: significa o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em Série Única, da 9ª (Nona) Emissão da Direcional Engenharia S.A.”*, celebrado em 12 de maio de 2022 entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado de tempos em tempos;

“Escrutador”: significa a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela Escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 8 abaixo;

“Evento de Inadimplemento”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo;

“Evento de Inadimplemento Automático”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo;

“Evento de Inadimplemento Não Automático”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo;

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”: tem o significado previsto na Cláusula 14.1 abaixo;

“Fundo de Despesas”: significa o fundo de despesas que será constituído na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, conforme previsto neste Termo de Securitização;

“ICMA”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(xviii) abaixo;

“Indicadores”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(xviii) abaixo;

“Instituição Custodiante da CCI”: significa a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, que realizará a custódia da Escritura de Emissão de CCI, na qual será registrado o presente Termo, nos termos da Cláusula 12.4.1 abaixo;

“Instituições Participantes da Oferta”: significa os Coordenadores em conjunto com os Participantes Especiais;

“Instrução CVM 400”: significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;

“Instrução RFB 1.585”: significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015;

“Investidores”: significam os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando referidos em conjunto;

“Investidores Institucionais”: significam os investidores que sejam fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como pessoas físicas ou jurídicas

que formalizem Pedido de Reserva e/ou apresentem ordem de investimento em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou que sejam Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados;

“Investidores Não Institucionais”: os investidores, pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva em valor individual ou agregado igual ou inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta (conforme definido no Contrato de Distribuição), nos termos e prazos que venham a ser descritos e detalhados nos Documentos da Oferta;

“Investidores Profissionais”: significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30;

“Investidores Qualificados”: significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30;

“IOF”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

“IOF/Câmbio”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

“IOF/Títulos”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

“IPCA”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“IRPJ”: significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

“IRRF”: significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

“ISS”: significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

“Itaú BBA”: significa o Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30;

“JUCEMG”: significa a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

“**JUCESP**”: significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

“**Lei 8.429/92**”: significa a Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada;

“**Lei 8.981/95**”: significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

“**Lei 9.249/95**”: significa a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;

“**Lei 9.514/97**”: significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;

“**Lei 9.613/98**”: significa a Lei n.º 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor;

“**Lei 10.931/04**”: significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

“**Lei 11.033/04**”: significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

“**Lei 12.846/13**”: significa a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

“**Lei das Sociedades por Ações**”: significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

“**Leis Anticorrupção**”: significa qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei n.º 12.846/13), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act*;

“**MDA**”: significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

“**MPv n.º 1.103**”: significa a Medida Provisória n.º 1.103, de 15 de março de 2022, conforme e enquanto em vigor;

“**MPv nº 2.158-35**”: significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

“**Montante Mínimo das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2 (iv) abaixo;

“**Oferta**”: significa a presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

“**Oferta de Resgate Antecipado**”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.6 abaixo;

“**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

“**Opção de Lote Adicional**”: significa a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia da Devedora e dos Coordenadores, de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, totalizando até 300.000 (trezentos mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400;

“**Parecer**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(xviii) abaixo;

“**Participantes Especiais**”: significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelos Coordenadores, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;

“**Patrimônio Separado**”: significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

“**Pedido de Reserva**”: significa o documento por meio do qual qualquer Investidor interessado em investir nos CRI poderá realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, inexistindo valores mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos

Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, bem como o montante máximo para os Investidores Não Institucionais. Neste sentido, será admitido o recebimento de reservas, a partir da data indicada no Aviso ao Mercado e no Prospecto Preliminar.

“Período de Capitalização dos CRI” significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI (inclusive), ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI (inclusive), e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração dos CRI correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;

“Período de Reserva”: significa o período indicado no cronograma estimado constante nos Prospectos;

“Pessoas Vinculadas”: significam os Investidores que sejam: (i) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora ou à Devedora; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, a Emissora ou a Devedora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), pela Emissora, pela Devedora ou por pessoas a elas vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “i” a “iv” acima; e (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM 35, conforme aplicável;

“Prazo Máximo de Colocação”: tem o significado atribuído na Cláusula 6.7 abaixo;

“Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado”: tem o significado atribuído na Cláusula 3.6 abaixo;

“Preço de Integralização”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (ix) abaixo;

“Procedimento de *Bookbuilding*”: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores dos CRI, a ser organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para definição: **(i)** da quantidade e do volume finais dos CRI a serem emitidos e, consequentemente, da quantidade e do volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional; e **(ii)** da taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, da taxa final de Remuneração das Debêntures, observada a Taxa Teto. Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidirão a fixação da taxa final da remuneração dos CRI (e, consequentemente, da Remuneração das Debêntures), conforme o caso, serão os seguintes: **(i)** será estabelecida uma taxa máxima (Taxa Teto) para a remuneração dos CRI (e, consequentemente, da Remuneração das Debêntures), a qual consta na Escritura de Emissão de Debêntures, neste Termo de Securitização, no Prospecto Preliminar e no aviso ao mercado da Oferta; **(ii)** no âmbito da Oferta, os Investidores indicarão, nas respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva, conforme aplicável, um percentual mínimo de remuneração dos CRI, observada a taxa máxima (Taxa Teto) estabelecida para a Remuneração dos CRI, para o qual teriam interesse em investir nos CRI; e **(iii)** serão atendidos os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa final definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que, em caso de excesso de demanda, todos os Pedidos de Reserva e todas as ordens de investimento dos CRI admitidas que indicarem a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* ou taxa inferior serão rateados entre os Investidores, pelos Coordenadores, de acordo com os critérios de rateio a serem estabelecidos no Contrato de Distribuição e no Prospecto. A taxa final de Remuneração será obtida observando-se, no mínimo, o valor base da Oferta dos CRI, qual seja, o montante de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), estendendo-se, o preço assim definido aos CRI objeto da Opção de Lote Adicional, caso exista, e, por consequência, às Debêntures. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou da Devedora, ou de qualquer deliberação pelos Titulares de CRI. Participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, para fins de definição da taxa final da Remuneração dos CRI e, por consequência, a Remuneração das Debêntures, exclusivamente Investidores Institucionais (conforme definido no Contrato de Distribuição), inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Distribuição), observadas as regras a serem previstas no Contrato de Distribuição

e no Prospecto em caso de excesso de demanda. Os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais (conforme definido no Contrato de Distribuição), sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, não serão considerados no Procedimento de *Bookbuilding* para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI e, por consequência, da Remuneração das Debêntures;

“Prospecto Definitivo”: significa o prospecto definitivo da Oferta;

“Prospecto Preliminar”: significa o prospecto preliminar da Oferta;

“Prospectos”: significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

“RD Emissora” significa a reunião da diretoria da Emissora realizada em 1º de novembro de 2018, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9, e publicada no Diário Comércio Indústria e Serviços e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, a qual aprovou, de forma genérica, a realização da Emissão, considerando que por meio da desta foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite global de R\$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sendo certo que, até a presente data, a Emissora já emitiu certificados de recebíveis imobiliários (inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão) no valor de R\$35.136.132.635,33 (trinta e cinco bilhões, cento e trinta e seis milhões, centos e trinta e dois mil e seiscentos e trinta e cinco reais e trinta e três centavos), não tendo, portanto, atingido o limite estabelecido;

“Relatório de Impacto”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(xviii) abaixo;

“Regime Fiduciário”: significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 24 da MPv nº 1.103, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

“Remuneração das Debêntures”: significa a Remuneração das Debêntures conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

“Remuneração dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.8 abaixo;

“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 3.4 abaixo;

“Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 3.5 abaixo

“Resgate Antecipado dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 3.4 abaixo;

“Resolução CMN 4.373”: significa a Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014;

“Resolução CVM 17”: significa a Resolução CVM nº 17 de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada e em vigor;

“Resolução CVM 27”: significa a Resolução CVM nº 27 de 08 de abril de 2021, conforme alterada e em vigor;

“Resolução CVM 35”: significa a Resolução CVM nº 35 de 26 de maio de 2021, conforme alterada e em vigor;

“Resolução CVM 44”: significa a Resolução CVM nº 44 de 23 de agosto de 2021, conforme alterada e em vigor;

“Resolução CVM 60”: significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e em vigor;

“Resolução CVM 80”: significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada e em vigor;

“SPE Investidas”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

“Taxa Teto”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.6 abaixo;

“Termo” ou **“Termo de Securitização”**: significa o presente *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.”*;

“Titulares dos CRI”: significam os titulares dos CRI;

“Valor da Integralização das Debêntures”: significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários;

“Valor Base do Fundo de Despesas”: significa o valor de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais), que será utilizado para o pagamento das Despesas, presentes e futuras, ordinárias e extraordinárias, e corresponderá ao valor inicial do Fundo de Despesas, o qual deverá ser recomposto pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”: Significa o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para o Fundo de Despesas.

“Valor Nominal Unitário dos CRI”: significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

“Valor Nominal de Resgate Antecipado” tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo;

“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures”: significa o valor nominal unitário atualizado das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

“Valor Nominal Unitário das Debêntures”: significa o valor nominal unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures; e

“Valor Total da Emissão”: significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que a quantidade originalmente ofertada equivalente a R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, passando a ser de até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

- 1.2 Adicionalmente, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer

documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo.

2.1.1 Vinculação. A Emissora declara que, por meio deste Termo, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto na Cláusula 3.1.2, itens (iii) e (iv), abaixo, a quantidade total das Debêntures, das quais decorrem os Créditos Imobiliários, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da Cláusula 3.1.2, item (iv), abaixo, a quantidade final de Debêntures e, conseqüentemente, de CRI, será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em assembleia geral dos Titulares de CRI.

2.1.2 Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Boletim de Subscrição das Debêntures**”), a partir da qual constarão do patrimônio da Emissora, ainda que não tenha havido a respectiva integralização, que ocorrerá na forma da Cláusula 7.13 da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à emissão dos CRI. Considerando o disposto nesta Cláusula, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que

lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

- 2.1.3 Sem prejuízo do presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI será eficaz a partir da data de assinatura.
- 2.1.4 Para fins do artigo 17, parágrafo único, da MPv nº 1.103, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários representados pela CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, conforme aplicável, nos termos da CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 2.1.5 Os Créditos Imobiliários representados pela CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.
- 2.1.6 Uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante da CCI, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/04. Adicionalmente, o Instituição Custodiante da CCI fará a custódia dos demais documentos que representam os direitos creditórios vinculados à emissão, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, quais sejam a Escritura de Emissão de Debêntures; o Livro de Registro de Debêntures Nominativas; e o Boletim de Subscrição das Debêntures, que em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização são definidos como “**Documentos Comprobatórios do Lastro**”.
- 2.1.7 A Instituição Custodiante poderá contratar os serviços de depositário para os Documentos Comprobatórios do Lastro, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.
- 2.1.8 A Instituição Custodiante e deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios do Lastro.
- 2.1.9 Os Documentos Comprobatórios são aqueles em que a Emissora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de

comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia, no caso, a Emissão de Debêntures.

2.1.10 O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo, será registrado (a) na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04, sendo que uma vez devidamente registrado este Termo, a Instituição Custodiante da CCI prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo II a este Termo e (b) na B3, conforme previsto no artigo 25, §1º, da MPv nº 1.103.

2.1.11 A Emissora pagará à Devedora o Valor da Integralização das Debêntures em contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures.

2.1.12 As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures, conforme modelo previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizada até às 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília).

2.1.13 Para fins do artigo 23 da Lei 10.931/04, a CCI, emitida pela Securitizadora, conta com as seguintes características principais, sendo certo que as demais características constam na Escritura de Emissão de CCI:

- (i) Emissora: a Securitizadora;
- (ii) Devedor: a Devedora;
- (iii) Valor: inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado o disposto no Anexo I e na Cláusula 7.4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iv) Número e série da CCI: Número 1, Série Única;
- (v) Prazo e data de vencimento: 3.652 (três mil, seiscentos e cinquenta e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de junho de 2032;
- (vi) Atualização monetária: variação acumulada do IPCA, nos termos da Cláusula 7.16 da Escritura de Emissão de Debêntures;

- (vii) Remuneração: equivalente à Remuneração das Debêntures, a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, sendo limitado à Taxa Teto, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada obedecendo a fórmula constante da Cláusula 7.17 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (viii) Pagamento do principal: será amortizado em 3 (três) parcelas, de acordo com as datas e os percentuais indicados na tabela abaixo:

Data de Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a ser amortizado
14 de junho de 2030	33,3333%
13 de junho de 2031	50,0000%
Data de Vencimento das Debêntures (14 de junho de 2032)	100,0000%

- (ix) Pagamento de juros: será pago nas datas de pagamento constantes do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures e da CCI;
- (x) Encargos moratórios: juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e multa moratória de 2% (dois por cento);
- (xi) Garantia real imobiliária: não há;
- (xii) Instituição Custodiante da CCI: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI

3.1.1 *Aprovação Societária da Emissora.* A presente Emissão foi autorizada, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, nos termos da RD Emissora, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite global de R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sendo certo que, até a presente data, a Emissora já emitiu certificados de recebíveis imobiliários (inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão) no valor de R\$35.136.132.635,33 (trinta e cinco bilhões, cento e trinta e seis milhões, centos e trinta e dois mil e seiscentos e trinta e cinco reais e trinta e três centavos), não tendo, portanto, atingido o limite estabelecido. A Emissão dos presentes CRI não depende de qualquer aprovação específica da Emissora, nos termos do artigo 21, parágrafo 4º, do estatuto social da Emissora e conforme entendimento do Colegiado da CVM constante do Ofício nº 106/2021/CVM/SRE/GER-1, de 26 de fevereiro de 2021.

3.1.2 *Características dos CRI.* Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) Número da Emissão dos CRI: a presente Emissão corresponde à 2ª (segunda) emissão de CRI da Emissora;
- (ii) Número de Séries: a Emissão será realizada em série única.
- (iii) Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, equivalentes a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
- (iv) Quantidade de CRI: serão emitidos, inicialmente, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, observado que a quantidade poderá ser aumentada em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, totalizando até 300.000 (trezentos mil) CRI. A quantidade de CRI a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade de CRI será

formalizada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, ficando, desde já, as partes aplicáveis autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, da Emissora ou aprovação em assembleia geral dos titulares de CRI;

- (v) Distribuição Parcial: não será admitida a distribuição parcial dos CRI;
- (vi) Valor Nominal Unitário dos CRI: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (vii) Atualização Monetária dos CRI: o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será objeto de atualização monetária, pela variação acumulada do IPCA, nos termos da Cláusula 4.1.1 abaixo;
- (viii) Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI: os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos das Cláusula 4.1.8 e 4.2 abaixo;
- (ix) Preço de Integralização: o preço de integralização dos CRI será o correspondente, (i) na primeira data de integralização dos CRI (“**Data de Integralização**”) ao seu Valor Nominal Unitário; e (ii) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI (“**Preço de Integralização**”);
- (x) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos previstos no Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI em cada Data

de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (1) alteração na taxa SELIC; (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (3) alteração no IPCA e/ou Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio deverá ser o mesmo à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400;

- (xi) Amortização dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em 3 (três) parcelas, de acordo com as datas e os percentuais indicados na tabela abaixo:

Data de Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI a ser amortizado
17 de junho de 2030	33,3333%
16 de junho de 2031	50,0000%
Data de Vencimento das Debêntures (15 de junho de 2032)	100,0000%

- (xii) Regime Fiduciário: será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 24 da MPv nº 1.103, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
- (xiii) Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

- (xiv) Data de Emissão dos CRI: para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com data de emissão em 15 de junho de 2022;
- (xv) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vigência de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de junho de 2032 (“**Data de Vencimento dos CRI**”);
- (xvi) Encargos Moratórios: na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de: **(a)** atraso no pagamento dos Créditos do Imobiliários pela Devedora, serão devidos os valores em atraso vencidos e não pagos, devidamente acrescidos da Atualização Monetária e da Remuneração dos CRI e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa moratória de 2% (dois por cento) (“**Encargos Moratórios**”), os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora; e/ou **(b)** não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares de CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, hipótese em que incidirão **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e **(2)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações, acrescido da Atualização Monetária e Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a serem pagos pela Emissora, ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada. Todos os encargos serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser, na seguinte ordem: **(i)** destinados ao pagamento dos Encargos Moratórios; e **(ii)** rateados entre os Titulares de CRI, observada sua respectiva participação no valor total da Emissão, e deverão, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de amortização devida a cada Titular de CRI;

- (xvii) *Forma e Comprovação de Titularidade*: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (xviii) *CRI Sociais*: As Debêntures e os CRI, respectivamente, serão caracterizados como “Debêntures Sociais” e “CRI Sociais”, com base: **(i)** no parecer a ser emitido até a data da obtenção do registro da Oferta dos CRI pela CVM, por consultoria especializada a ser contratada pela Devedora, que seja auditor independente globalmente reconhecido como capacitado para avaliação de matérias relativas a *Environmental Sustainability and Governance – ESG* (“**Parecer**” e “**Consultoria Especializada**” ou “**Auditor dos Indicadores**”, respectivamente), atestando que as Debêntures e os CRI cumprem com os *Princípios para Emissão de Títulos Sociais (Social Bond Principles)*, conforme as regras emitidas pela *International Capital Market Association* (“**ICMA**”), conforme atualizado, por meio do qual serão definidos indicadores a serem observados pela Devedora (“**Indicadores**”); **(ii)** no relatório anual, a ser emitido pela Devedora, e enviado à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, até o dia 31 de julho de cada ano, durante a vigência das Debêntures e dos CRI, reportando os benefícios socioambientais auferidos pelos projetos consubstanciados nos Empreendimentos Alvo, conforme Indicadores definidos no Parecer (“**Relatório de Impacto**”), sendo certo que tal obrigação da Devedora permanecerá vigente até: **(a)** a data em que ocorrer a comprovação da aplicação da totalidade dos recursos obtidos com as Debêntures, a qual será atestada por meio da publicação do último Relatório de Impacto em sua página na rede mundial de computadores; ou **(b)** a Data de Vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro. Após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta dos CRI, o Parecer e todos os compromissos formais exigidos pelo Auditor dos Indicadores serão disponibilizados na íntegra na página da rede mundial de computadores da Devedora (<http://ri.direcional.com.br/>). A Devedora deverá disponibilizar cópia eletrônica (no formato .PDF) do Parecer e de todos os compromissos formais exigidos pelo Auditor dos Indicadores para a Emissora e para o Agente Fiduciário dos CRI até a primeira Data de Integralização, para que estes disponibilizem aos investidores dos CRI, se assim solicitado. Para todos os fins desta Emissão e da Oferta, o

Parecer não constitui documento da Oferta e, portanto, não foi objeto de análise e/ou avaliação pelos Coordenadores, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, sendo enviado apenas para ciência do Coordenadores, da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso. Após sua caracterização, as Debêntures e os CRI poderão receber marcação nos sistemas da B3 como título social, com base nos critérios emitidos pela B3. Tendo em vista a caracterização das Debêntures e dos CRI como “Debêntures Sociais” e “CRI Sociais”, respectivamente, na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou que as externalidades esperadas a partir da emissão de tais títulos e aplicação dos recursos captados, de acordo com o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures abaixo, serão, principalmente, a oferta de unidades habitacionais destinadas a famílias de baixa renda. As Debêntures e os CRI serão reavaliados pelo Auditor dos Indicadores, por meio do monitoramento das externalidades esperadas, no qual será realizada a verificação da observância dos Indicadores e a manutenção do alinhamento das Debêntures e dos CRI aos *Princípios para Emissão de Títulos Sociais (Social Bond Principles)*, conforme as regras emitidas pela ICMA, mantendo-as caracterizados como “títulos sociais”. A primeira reavaliação prevista acima deverá ocorrer no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão (conforme abaixo definido), e, as demais, anualmente, até a Data de Vencimento ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro. Em cada reavaliação prevista acima, o Auditor dos Indicadores deverá atualizar o Parecer, mediante a emissão de um novo parecer, o qual também será disponibilizado pela Devedora conforme acima. Na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou, ainda, que (i) os valores financiados relacionados aos Empreendimentos Alvo objeto da destinação de recursos prevista na Cláusula Quinta da Escritura de Emissão não foram objeto de outras captações de recursos nominadas a outras certificações de “Debêntures Sociais”, “CRI Sociais” ou denominações semelhantes; e (ii) foram atendidos os procedimentos pré-emissão previamente acordados com a Consultoria Especializada, para obtenção do rótulo “Debênture Social” e “CRI Social”, conforme Parecer a ser emitido. Para todos os fins desta Emissão, o Parecer não constitui documento da Oferta e, portanto, não foi objeto de análise e/ou avaliação pelos Coordenadores, ficando os Coordenadores isentos de qualquer responsabilidade sobre o conteúdo do Parecer a ser emitido

- (xix) Locais de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;
- (xx) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: sem prejuízo no disposto no item (xxi) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xvi) acima;
- (xxi) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;
- (xxii) Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;
- (xxiii) Ordem de Alocação dos Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (a) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data de pagamento mensal, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados

da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado; (b) Encargos Moratórios eventualmente incorridos; (c) Remuneração dos CRI vencida; (d) Remuneração dos CRI; e (e) amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.;

- (xxiv) Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado da Emissão, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI;
- (xxv) Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (xxvi) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: os imóveis referentes aos Empreendimentos Lastro listados no Anexo VII ao presente Termo de Securitização;
- (xxvii) Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários têm “habite-se”? conforme tabela constante do Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;
- (xxviii) Os Imóveis Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591? conforme tabela constante do Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;
- (xxix) Código ISIN dos CRI: BRAPCSCRICD0;
- (xxx) Classificação ANBIMA dos CRI: de acordo com as *Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021* da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a) Categoria**: Residencial, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, das referidas regras e procedimentos, **(b) Concentração**: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos, **(c) Tipo de Segmento**: Apartamentos ou Casas, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “a”, das referidas regras e procedimentos, e **(d) Tipo de Contrato com Lastro**: Valores

Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;**

(xxxi) Classificação de Risco dos CRI: a Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(a)** manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e **(b)** divulgar trimestralmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://true securitizadora.com.br/emissoes/> (no campo de busca, digitar “Direcional”, clicar no botão “ver +” para acessar a página referente à Emissão, na qual deve-se clicar no campo “selecione...” localizado abaixo de “Rating” e clicar sobre o nome do relatório de rating mais recente), nos termos da legislação e regulamentação aplicável; e

(xxxii) Não utilização de contratos derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI: não será utilizado qualquer instrumento derivativo seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor.

3.2 Destinação dos Recursos: o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora, em sua integralidade, descontado o montante necessário para a composição do Fundo de Despesas e eventualmente utilizados para pagamento das Despesas incorridas no início da Operação, para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

3.2.1 Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures deverão ser destinados, nos termos da Cláusula 5 da Escritura de

Emissão de Debêntures, à aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Devedora e por suas controladas (“**SPE Investidas**”), especificadas no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, conforme empreendimentos imobiliários nele listados, de responsabilidade da Devedora e das SPE Investidas em que a Devedora investe (“**Empreendimentos Alvo**”), devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Alvo, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos e construção de tais Empreendimentos Alvo (“**Destinação Futura**”).

- 3.2.2** Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos à Destinação Futura deverão ser destinados aos Empreendimentos Alvo, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo XI deste Termo de Securitização, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou este Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de Evento de Inadimplemento.
- 3.2.3** A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio desta Emissão será a data de vencimento dos CRI, definida neste Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação de recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.
- 3.2.4** Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, e da Cláusula 5.1.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso a Devedora deseje incluir na lista de Empreendimentos Alvo constante do Anexo VII deste Termo de Securitização novos empreendimentos imobiliários habitacionais desenvolvidos pela Devedora e/ou por suas Controladas, tal inserção deverá ser aprovada em primeira ou segunda convocação em Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.
- 3.2.4.1** A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Alvo, para que sejam também objeto de Destinação Futura, além daqueles inicialmente previstos no Anexo VII deste

Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção somente **não** será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Alvo apresentada pela Devedora. Caso a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Alvo será implementada.

3.2.4.2 A inserção de novos Empreendimentos Alvo, nos termos da Cláusula 3.2.4.1 acima, (i) deverá ser solicitada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, não votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Alvo objeto de Destinação Futura ou a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a solicitação da Devedora será atendida, e tal inclusão deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, a este Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.2.5 A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Alvo objeto da Destinação Futura ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo X deste Termo de Securitização, a cada um dos Empreendimentos Alvo.

- 3.2.6** A Escritura de Emissão de Debêntures, este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Alvo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Alvo) objeto da Destinação Futura, conforme descrita no Anexo X deste Termo de Securitização, independentemente de anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares de CRI, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Alvo listados no Anexo VII deste Termo de Securitização, na hipótese de o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Alvo ser alterada após a integralização das Debêntures.
- 3.2.7** A Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, comprometeu-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme as cláusulas acima.
- 3.2.8** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá prestar contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, da Destinação Futura dos recursos, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da primeira data de integralização das Debêntures após os respectivos semestres fiscais findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada semestre, sendo devido até o dia 5 (cinco) dos meses de agosto e fevereiro, por meio de relatório na forma do Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo objeto da Destinação Futura aplicado durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada relatório (“**Relatório Semestral**”) conforme Cronograma Indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário referentes aos gastos incorridos pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas no desenvolvimento do Empreendimento Alvo objeto da Destinação Futura (“**Documentos Comprobatórios**”); e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, o que for menor, disponibilizando cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem

a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários.

- 3.2.9** O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao Relatório Semestral e os Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Devedora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.
- 3.2.10** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou que é Controladora das SPE Investidas, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assumiu a obrigação de manter o controle sobre cada SPE Investida até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Empreendimento Alvo.
- 3.2.10.1** Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Alvo, se for o caso, serão transferidos para as SPE Investidas pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das SPE Investidas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das SPE Investidas; ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei.
- 3.2.11** Mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 3.2.2 acima.
- 3.2.12** A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos relatórios e documentos previstos acima.

Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

- 3.2.13** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.
- 3.2.14** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou que os Empreendimentos Alvo não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures de emissão da Devedora.
- 3.2.15** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.2.16** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de forma diversa da estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.2.17** Os dados orçamentários dos Empreendimentos Alvo, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, estão descritos no Anexo X deste Termo de Securitização.
- 3.3** Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação

com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor da Integralização das Debêntures e dos valores devidos aos Titulares dos CRI;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da MPv nº 2.158-35, e observados os fatores de risco previstos nos Prospectos e o disposto no item 12.4.2 abaixo; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo.

3.4. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. será considerado como evento de resgate antecipado facultativo dos CRI (“**Resgate Antecipado dos CRI**”), todas e quaisquer hipóteses de resgate antecipado facultativo das Debêntures, conforme descritas na cláusula 3.4.1 abaixo, sendo certo que todos os valores devidos pela Devedora à Emissora serão repassados pela Emissora aos Titulares de CRI (“**Regate Antecipado Facultativo das Debêntures**”).

3.4.1. Exclusivamente caso **(i)** os tributos de responsabilidade da Devedora mencionados na Cláusula 7.30 da Escritura de Emissão de Debêntures sofram qualquer acréscimo; e **(ii)** a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da Cláusula 7.30 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos do que a totalidade, das Debêntures, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora.

- 3.4.2. A Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, deverá publicar, na forma da Cláusula 18.1 abaixo, às expensas da Devedora, comunicado aos Titulares de CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, informando (i) a data em que o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); e dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado (exclusive) (“**Valor Nominal de Resgate Antecipado**”) será realizado; (ii) o valor do Valor Nominal de Resgate Antecipado; (iii) descrição pormenorizada da hipótese prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ocorrida; e (iv) demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Facultativo. As informações contidas no referido comunicado deverão ser idênticas às informações contidas no comunicado a ser enviado pela Devedora ao titular das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, referente ao resgate antecipado das Debêntures, observado que o pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente posterior à data do pagamento do valor nominal de resgate antecipado das Debêntures pela Devedora ao titular das Debêntures.
- 3.4.3. O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado dos CRI será o Valor Nominal de Resgate Antecipado.
- 3.4.4. Não será admitido o Resgate Antecipado Facultativo parcial.
- 3.4.5. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo serão obrigatoriamente cancelados.
- 3.4.6. A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito do Resgate Antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo Resgate Antecipado dos CRI.
- 3.5. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures. Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 14 deste Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI, na ocorrência de qualquer das hipóteses de resgate antecipado obrigatório das Debêntures, conforme previstas na

Cláusula 7.23 da Escritura de Emissão de Debêntures, quais sejam: **(i)** vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** não acordo sobre a taxa substitutiva do IPCA como índice de atualização monetária das Debêntures e dos CRI, **(iii)** descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI e/ou **(iv)** requerimento da Debenturista após a realização de operação de cisão, fusão ou incorporação, pela Emissora, que não tenha sido objeto de prévia aprovação pela Debenturista, nos termos do Art. 231, §1º da Lei das Sociedades por Ações (“**Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures**” e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, “**Resgate Antecipado das Debêntures**”).

3.5.1. A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo Resgate Antecipado Obrigatório, informando **(i)** a data em que o pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado será realizado; **(ii)** o valor do Valor Nominal de Resgate Antecipado; **(iii)** descrição pormenorizada da hipótese de não haver acordo sobre a taxa substitutiva do IPCA como índice de atualização monetária das Debêntures e dos CRI; e **(iv)** demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório.

3.5.2. Por ocasião de Resgate Antecipado, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, devendo realizar o Resgate Antecipado dos CRI.

3.5.3. A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito do Resgate Antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo Resgate Antecipado dos CRI.

3.6. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures. A Devedora poderá, nos termos da Cláusula 7.24 da Escritura de Emissão de Debêntures, a qualquer tempo, a partir da data de emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado das Debêntures (“**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures**”), mediante o envio de um comunicado de oferta de resgate antecipado direcionada à totalidade e não menos que a totalidade das Debêntures, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures. Neste caso, a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, deverá comunicar todos os Titulares de CRI, às expensas da Devedora, por meio de publicação de anúncio a ser amplamente divulgado nos termos abaixo, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da

Oferta de Resgate Antecipado, o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, que deverão ser idênticos aos termos e condições propostos pela Devedora para a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo: **(i)** o preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado, que deverá corresponder ao mesmo valor a ser pago pela Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, conforme estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a data em que o pagamento do preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado será realizado, sendo certo que o pagamento deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente posterior à data do pagamento do valor a ser pago pela Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures pela Devedora; **(iii)** o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado, se houver, que não poderá ser negativo, prêmio este que poderá ou não ser proposto pela Devedora na Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures; **(iv)** a forma e o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado, que não poderá ser superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado (“**Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado**”); e **(v)** quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado (“**Edital de Oferta de Resgate Antecipado**”), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre a realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (“**Oferta de Resgate Antecipado**”).

3.6.1. Os Titulares de CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado deverão manifestar a sua adesão à Oferta de Resgate Antecipado diretamente à Emissora e ao Agente Fiduciário, mediante envio de e-mail para operacoes@truesecuritizadora.com.br e para af.controles@oliveiratrust.com.br, conforme modelo de resposta constante no Anexo VI deste Termo de Securitização, que deve estar devidamente assinado pelo respectivo Titular de CRI, e acompanhado dos seguintes documentos: **(i)** cópia do RG e CPF, se pessoa física, ou do cartão CNPJ e dos documentos societários de representação, se pessoa jurídica; **(ii)** documento que comprove a titularidade do CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e **(iii)** contato do custodiante. Cada Titular de CRI poderá aderir à Oferta de Resgate Antecipado para apenas parte dos CRI de sua titularidade, devendo indicar na respectiva resposta à Oferta de Resgate Antecipado, a quantidade de CRI de sua titularidade que será objeto de resgate.

- 3.6.2. Findo o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora consolidará as manifestações recebidas e comunicará ao Agente Fiduciário e à Devedora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI: **(i)** a quantidade dos CRI que aderiu à Oferta de Resgate Antecipado; **(ii)** a quantidade dos CRI que não aderiu Oferta de Resgate Antecipado; **(iii)** a quantidade dos CRI que não se manifestou acerca da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo aqueles que se manifestaram após o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado; e **(iv)** a quantidade de Debêntures a serem resgatadas e o valor necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado.
- 3.6.3. A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12h00 (doze horas) do dia da realização do resgate antecipado das Debêntures, o montante necessário para realização do resgate antecipado da quantidade de Debêntures referente aos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado.
- 3.6.4. Observado o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI, comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, a data do resgate antecipado dos CRI. O resgate antecipado dos CRI, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação, validação dos investidores realizado fora do âmbito da B3.
- 3.6.5. Não será admitida oferta de resgate antecipado parcial de Debêntures e, consequentemente, de CRI.
- 3.6.6. Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente cancelados.
- 3.6.7. Apesar de a Oferta de Resgate Antecipado ser sempre endereçada à totalidade dos CRI, conforme descrito acima, o resgate antecipado dos CRI decorrente de Oferta de Resgate Antecipado poderá ser parcial, na medida em que existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado. Nesse caso, serão resgatados somente os CRI cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate

Antecipado, subsistindo, entretanto, os CRI cujos respectivos titulares recusarem a Oferta de Resgate Antecipado.

3.6.8. Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) dos CRI, os Titulares de CRI que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado terão os CRI de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições que os Titulares dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total dos CRI.

3.6.8.1. Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Debêntures proposto pela Devedora (e, consequentemente, de CRI) por ela estabelecida, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Debêntures, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

3.6.9. O procedimento de Oferta de Resgate Antecipado será iniciado pela Emissora no ambiente da B3, sendo que a continuidade do processo de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será totalmente vinculado as ordens emitidas pelos Titulares dos CRI no ambiente da B3, em conjunto com o Banco Escriturador e Liquidante dos CRI, sendo que a Emissora não terá ingerência sobre estas próximas etapas.

3.6.10. A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito do resgate antecipado dos CRI decorrentes de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo resgate antecipado de CRI.

4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.1. Atualização Monetária dos CRI e Remuneração dos CRI

- 4.1.1. Atualização Monetária dos CRI:** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado com base no artigo 8º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, até a data do seu efetivo pagamento (“**Atualização Monetária**”), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI**”) de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n ;

n = número total de números-índice considerados na Atualização Monetária, sendo “ n ” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário referente ao mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI. Caso a atualização seja em data posterior à respectiva Data de Aniversário, o “ NI_k ” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 15 de julho de 2022, será utilizado o número-índice relativo ao mês de junho de 2022, divulgado em julho de 2022;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo “dut” um número inteiro, sendo que para o cálculo da primeira Atualização Monetária, o “dut” será igual a 21 Dias Úteis.

Sendo que:

- (a) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (b) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
- (c) considera-se como “**Data de Aniversário**” todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;
- (d) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (e) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados

intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

- (f) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o “pro rata” do último Dia Útil anterior.

- 4.1.2.** Caso, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, previstas neste Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, será utilizado para apuração dos valores devidos em razão da Emissão dos CRI, o último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações pela Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.
- 4.1.3.** Caso seja utilizado o último IPCA divulgado para fins de cálculo da Atualização Monetária da Debêntures, o mesmo será aplicado para no cálculo da Atualização Monetária dos CRI, conforme descrito na Atualização Monetária acima, mesmo que a divulgação do NIK ocorra entre os dois eventos, sendo que não será devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Titulares de CRI neste caso e quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável
- 4.1.4.** Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Atualização Monetária dos CRI em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

- 4.1.5.** Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA, ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados (i) do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do IPCA e/ou do substituto legal do IPCA, conforme o caso, ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures e dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da Atualização Monetária das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, quando do cálculo da Atualização Monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, conforme o caso, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro da Atualização Monetária das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.
- 4.1.6.** Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, conforme o caso.

- 4.1.7.** Caso, na Assembleia Geral prevista na Cláusula 4.1.5 acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária dos CRI ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento e resgate dos CRI, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da realização da Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem acréscimo de qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstos neste Termo, será utilizado, para o cálculo, a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.
- 4.1.8.** Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, sendo limitado à maior taxa entre (“**Taxa Teto**”): **(i)** a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(ii)** 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“**Remuneração dos CRI**”). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração dos CRI devida no final do i-ésimo Período de Capitalização dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left[(taxa + 1)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:

taxa = determinada taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração, define-se “**Período de Capitalização**” como o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.

A Remuneração dos CRI será ratificada por meio de aditamento a este Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora, da Emissora ou de Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

4.2. Pagamento da Remuneração dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das

Debêntures, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI será paga, a partir da Data de Emissão, nos meses de junho e dezembro de cada ano, conforme datas de pagamento constantes do Anexo III a este Termo (“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI**”).

5. PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados até às **12:00 horas (inclusive)** da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo certo que os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional serão colocados sob o regime de melhores esforços.

6.2. A garantia firme de colocação dos CRI será prestada pelos Coordenadores com relação ao montante inicial da Emissão, ou seja, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), e somente será exercida (i) desde que verificado o atendimento de todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, de forma satisfatória a cada um dos Coordenadores, ou se ocorrer a renúncia ao seu integral cumprimento por todos os Coordenadores, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, observado o disposto na Cláusula 4.1.5 do Contrato de Distribuição; e (ii) caso seja verificada, após o Procedimento de *Bookbuilding*, que a demanda pelos CRI foi inferior ao Valor Total da Emissão (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), observado que os Coordenadores deverão subscrever e integralizar os respectivos CRI de forma individual e não solidária, pela Taxa Teto do Procedimento de *Bookbuilding*, na proporção e limitada aos valores de responsabilidade de cada Coordenador, observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição.

6.3. A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 50.000 (cinquenta mil) CRI, será conduzida pelos Coordenadores, caso aplicável, sob regime de melhores esforços de colocação.

6.4. O Público Alvo da Oferta é composto pelos Investidores.

6.5. A Oferta terá início após: (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do anúncio de início de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

6.6. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

6.7. O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“**Prazo Máximo de Colocação**”).

6.8. Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60 e o art. 56 e item 4.4 do Anexo VIII da Instrução CVM 400, os Anexos IV e V ao presente Termo de Securitização contêm as declarações do Coordenador Líder, da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, respectivamente.

6.9. A Emissão foi submetida à apreciação da Standard & Poor’s. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco, observado o disposto abaixo, não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10, da Resolução CVM 60, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, até a Data de Vencimento dos CRI ou data de resgate antecipado da totalidade dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, da B3 e dos Titulares dos CRI, em seu site (www.truasecuritizadora.com.br), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento e dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

6.9.1. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Geral: **(i)** Moody’s América Latina Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob o

nº 02.101.919/0001-05; e (ii) Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.813.375/0001-33.

6.9.2. A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração (i) uma parcela única no valor de US\$ 13,000.00 (treze mil dólares dos Estados Unidos da América), correspondentes a, aproximadamente, R\$ 65.975,00 (sessenta e cinco mil, novecentos e setenta e cinco reais) (considerando a taxa de câmbio de R\$ 5,075/US\$1,00); e (ii) parcelas anuais de US\$10,000.00 (dez mil dólares dos Estados Unidos da América) correspondentes a, aproximadamente, R\$ 50.750,00 (cinquenta mil, setecentos e cinquenta reais) (considerando a taxa de câmbio de R\$ 5,075/US\$1,00), para fins de monitoramento do rating.

7. FORMADOR DE MERCADO

7.1. Nos termos do inciso XII do artigo 9º do Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. Com base em referida recomendação, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010 e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 será contratada pela Devedora para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI (“**Formador de Mercado**”).

7.2. A contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários.

7.3. O Formador de Mercado deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes, e conforme o contrato celebrado entre a Devedora e o Formador de Mercado.

8. ESCRITURAÇÃO

8.1. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica

constante da B3, em nome de cada Titular de CRI, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

9. BANCO LIQUIDANTE

9.1. O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

10. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

10.1. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 10.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

10.2. Vencimento Antecipado das Debêntures. A Emissora poderá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 7.31.1 da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Eventos de Inadimplemento Automáticos**”) e na Cláusula 7.31.2 da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Eventos de Inadimplemento Não Automáticos**”) e, em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automáticos, os “**Eventos de Inadimplemento**”), e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura.

10.2.1. Nos termos da Cláusula 7.31.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, constitui Evento de Inadimplemento Automático, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.31.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures relativa às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data em que se tornou devida;
- (ii) (a) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora e/ou das Controladas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da

Devedora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou revisadas da Devedora, conforme o caso, relativas ao período imediatamente anterior (“**Controladas Relevantes**”); (b) pedido de autofalência pela Devedora e/ou pelas Controladas; (c) pedido de falência da Devedora /ou das Controladas, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou das Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou das Controladas Relevantes da Devedora, salvo, caso a liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada Relevante seja decorrente de reorganização societária por meio da qual a referida Controlada Relevante seja integralmente vertida para a Devedora e/ou para outras sociedades integralmente controladas pela Devedora no âmbito de tal reorganização;

- (iii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização e/ou do Contrato de Distribuição, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida decisão;
- (iv) questionamento judicial, pela Devedora e/ou suas Controladas, e/ou seus Controladores de qualquer disposição da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (vi) protesto de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, ultrapasse R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, *pro rata temporis*, desde primeira Data de Integralização, exceto se tiver sido comprovado à Emissora, (a) no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, (b) no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, que o protesto foi susinado, suspenso ou cancelado; (c) no prazo

de até 30 (trinta) dias contados da data do respectivo protesto, que foi prestada garantia aceita em juízo, no valor do respectivo protesto;

- (vii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou de quaisquer de suas Controladas decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado *pro rata temporis*;
- (viii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos, contra a Devedora, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais) corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*;
- (ix) caso a Devedora deixe de ser uma companhia aberta registrada perante a CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60;
- (x) transformação do tipo societário da Devedora, inclusive transformação em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (xi) não observância da destinação dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures.

10.2.2. Nos termos da Cláusula 7.31.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, constitui Evento de Inadimplemento Não Automático que pode acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.31.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) descumprimento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando às Debêntures, não sanada no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da data de recebimento de comunicação eletrônica, nesse sentido, pela Devedora;

- (ii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora, não decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures, cujo valor, individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado *pro rata temporis*;
- (iii) existência de denúncia decorrente de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei nº 12.846/13), incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act*: (a) pela Devedora, e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; e/ou (b) por quaisquer das SPE Investidas e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da SPE Investida;
- (iv) redução de capital da Devedora e/ou das Controladas Relevantes, exceto: **(a)** se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados; ou **(b)** exclusivamente no caso de redução de capital das Controladas Relevantes, se tal redução de capital venha a ser revertida integralmente para a Devedora;
- (v) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (vi) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelas Controladas Relevantes, exceto por aquelas cuja ausência não possa causar Efeito Adverso Relevante e desde que dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não

renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou as Controladas Relevantes comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou das Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

- (vii) questionamento judicial, por qualquer coligada da Devedora, de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (viii) cisão da Devedora, exceto **(a)** se atendidos os requisitos do artigo 231, e respectivos §§ 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações, observada a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; ou **(b)** se a referida cisão não impactar negativamente a classificação de risco da Devedora existente no momento anterior à cisão;
- (ix) fusão ou incorporação da Devedora, incluindo incorporação de ações, exceto se atendidos os requisitos do artigo 231, e respectivos §§ 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações, observada a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures;
- (x) qualquer mudança no controle societário final da Devedora e das SPE Investidas sem o consentimento prévio por escrito da Emissora, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada para este fim;
- (xi) revelarem-se inverídicas quaisquer declarações prestadas pela Devedora no âmbito da Emissão;
- (xii) revelarem-se incorretas, inconsistentes ou insuficientes, em quaisquer aspectos relevantes, quaisquer declarações prestadas pela Devedora no âmbito da Emissão que causem um Efeito Material Adverso à Devedora ou às Debêntures;
- (xiii) não pagamento, pela Devedora, das despesas da Emissão e da Operação de Securitização, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data em que a Devedora receber notificação neste sentido;
e

- (xiv) não manutenção do seguinte índice financeiro, apurado pela Devedora e validado pelo Agente Fiduciário dos CRI com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras (“**Índice Financeiro**”):

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida Corporativa}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,50$$

onde:

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

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

Observadas as seguintes regras:

- (1) o primeiro cálculo do Índice Financeiro será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização;
- (2) o Índice Financeiro deverá ser calculado e disponibilizado pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, para fins de acompanhamento, em até 10 (dez) Dias Úteis após as datas máximas previstas na Resolução CVM 80 para a divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, ou em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de informações trimestrais – ITR, o que ocorrer primeiro, através de relatório consolidado, preparado pela Devedora, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tal Índice Financeiro (“**Relatório do Índice Financeiro**”);

- (3) o Índice Financeiro deverá ser disponibilizado juntamente com declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (4) o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e
- (5) a não manutenção pela Devedora do Índice Financeiro apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, tampouco a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes.

10.2.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

10.2.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Geral de Titulares de CRI.

10.2.5. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, será convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 10.2.4 acima, sendo que, caso os Titulares de CRI representando, no mínimo **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, votem por orientar a Emissora a manifestar-se pelo não vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora deverá deliberar pelo **NÃO** vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não resgate antecipado obrigatório dos CRI. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, pelo não resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures aprovando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.2.4 acima: (1) não seja instalada em segunda convocação; ou (2) a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, o não resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de

Assembleia Geral de Titulares de Debêntures consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures.

10.3. A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 7.31.1 e 7.31.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, solicitar à Emissora que convoque Assembleia Geral, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Geral previstos abaixo, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Debêntures, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório (“**Pedido de Waiver**” e “**Assembleia de Pedido de Waiver**”, respectivamente).

10.3.1. As deliberações nas Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na assembleia ao menos 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não se aplica nas deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

10.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático) ou da hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento integral, com relação a todos os CRI, do Valor Nominal de Resgate Antecipado.

10.5. Os pagamentos referentes à amortização do principal e à Remuneração, ou quaisquer outros valores a que fizerem jus os Titulares de CRI, inclusive o Valor Nominal de Resgate Antecipado, serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, através da B3. A data do Resgate Antecipado Obrigatório deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil, sendo que a B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

10.6. Os CRI resgatados pela Securitizadora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados. Fica a Securitizadora autorizada a realizar o Resgate Antecipado Obrigatório previsto neste Termo de Securitização de maneira unilateral no ambiente da B3.

10.7. Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada

CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

11. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

11.1. *Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora:* A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação, na forma da Cláusula 18.1 abaixo, assim como informar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

11.2. *Relatório Mensal:* A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório até o 20º dia de cada mês e enviá-lo ao Agente Fiduciário dos CRI, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI.

11.3. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) data de Emissão dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos CRI;
- (iii) critério de atualização monetária dos CRI;
- (iv) valor pago aos Titulares dos CRI no ano;
- (v) data de vencimento final dos CRI;
- (vi) valor recebido da Devedora; e
- (vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

11.4. *Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais:* Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora.

11.5. *Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas:* A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares

dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

11.5.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

11.6. Dever de Diligência. A Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

- (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;
- (ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e
- (iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

11.6.1. A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

11.7. Fornecimento de Informações Relativas à CCI: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pela CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

11.8. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos

da Emissão, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

11.9. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 11.10 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as Controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social da Emissora.

11.10. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

11.11. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

11.12. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não existindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (vi) não foi notificada ou cientificada da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) verificou a existência e a validade as garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (x) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (xi) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos investidores;
- (xii) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xiii) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação.

11.13. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11.14. Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) controles de presenças das atas de Assembleia Geral;
 - (b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;
 - (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e
 - (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;
- (ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM à Emissora, desde que o fato gerador da multa tenha sido ocasionado por esta;
- (iii) manter as Debêntures e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, vinculados aos CRI:
 - (a) registrados em entidade registradora; ou
 - (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (iv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica.

11.15. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.15.1. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula 15 abaixo, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

11.15.2. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 29 da MPv nº 1.103.

12. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Na forma dos artigos 24 e 25 da MPv nº 1.103 e nos termos deste Termo, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretrável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo IX deste Termo de Securitização.

12.2. Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

12.2.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26 da MPv nº 1.103.

12.3. Na forma do artigo 26 da MPv nº 1.103, os Créditos do Patrimônio Separado **(a)** constituirão patrimônio separado, titularizado pela Emissora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis; **(b)** serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até que se complete a amortização integral dos CRI, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste Termo de Securitização, quando aplicáveis; **(c)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização; **(d)** não responderão perante os credores da Emissora por qualquer obrigação; **(e)** não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, observado o disposto no artigo 76 da MPv nº 2.158-35 e o disposto na cláusula 12.4.2 abaixo.

12.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

12.4.1. Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante da CCI;
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

12.4.2. Observado o disposto na Cláusula 12.4.3 abaixo, a Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

12.4.3. Independentemente da previsão da Cláusula 12.4 acima, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista exclusivamente da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da MPv nº 2.158-35.

12.4.4. Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

12.4.5. Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de

CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

12.4.6. Na hipótese prevista na Cláusula 12.4.5 acima, os recursos captados estão sujeitos ao regime fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

12.4.7. Na hipótese prevista na Cláusula 12.4.5 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

12.4.8. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

12.4.9. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 12.4.8 acima, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

13. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

13.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

13.2. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

- (i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (iii) o representante legal do Agente Fiduciário dos CRI que este Termo tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI,

as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

- (iv) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) a celebração, os termos e condições deste Termo e o cumprimento das obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário dos CRI; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário dos CRI seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos;
- (vi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;
- (viii) verificou a consistência das informações contidas neste Termo com base nas informações prestadas pela Devedora, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas, bem como verificará a regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures não se encontram constituídos e exequíveis, uma vez que a AGE da Devedora e a Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser inscritas na Junta Comercial competente;
- (ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- (x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- (xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

- (xii) não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções;
- (xiii) na data de celebração deste Termo, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo VIII de Termo; e
- (xiv) assegurará tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e todos os titulares de valores mobiliários em que atue ou venha a atuar como agente fiduciário.

13.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares dos CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v) verificar a consistência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores

cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;

- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;
- (x) convocar, quando necessário, Assembleia de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 15.5 abaixo;
- (xi) comparecer às assembleias gerais Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;
- (xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Emissora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das assembleias gerais de Titulares dos CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;
- (xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

- (xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xviii) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pelo Agente Fiduciário;
- (xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora;
- (xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado;
- (xxi) fornecer nos termos do §1º do artigo 31 da Mpv 1.103 à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 17 da Mpv 1.103; e
- (xxii) verificar trimestralmente o Índice Financeiro, conforme previsto neste Termo de Securitização.

13.4. Não obstante o disposto na Cláusula 13.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não se limitando aos documentos fornecidos pela Emissora e declarações apresentadas, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável, conforme orientações da CVM em vigor.

13.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer obrigações e condições previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no Artigo 12 na Resolução CVM 17.

13.4.2. Os resultados da verificação prevista nos itens da Cláusula 13.3 (xix) acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiii) da Cláusula 13.3 acima.

13.5. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser contatado por meio do Sr. Antonio Amaro, telefone (210 3514-0000, e-mail af.controles@oliveiratrust.com.br . Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas na Cláusula 13.15 abaixo.

13.6. O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Emissora, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora, ou com os recursos do Patrimônio Separado em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência pela Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, (i) a título de implantação será devido a parcela única de R\$ 3.000,00 (três mil reais); (ii) a título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas anuais de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário dos CRI, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI; (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de julho de 2022 e a segunda em 30 de janeiro de 2023, e as demais devidas a cada semestre acima até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; e (iv) caso a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 371ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, que tem a Devedora como devedora da referida emissão seja encerrada antes da presente Oferta, será devido ao Agente Fiduciário, por cada verificação trimestral dos Índices Financeiro, o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), no último dia de cada trimestre fiscal, sucessivamente até o integral pagamento das obrigações decorrentes dos CRI desta Oferta.. As parcelas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento calculada *pro rata die*, se necessário. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

13.6.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, da Emissora ou da Devedora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em

reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. O valor máximo anual das horas trabalhadas acima será de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), observado que os valores que excederem o referido teto acima descrito deverão ser objeto de aprovação em Assembleia Geral.

13.6.2. As remunerações definidas acima continuarão sendo devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja em exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

13.6.3. Os valores indicados acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), CSLL, IRRF de responsabilidade da fonte pagadora, bem como de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento.

13.6.4. As remunerações definidas acima também não inclui as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, ou do Agente Fiduciário dos CRI e para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI integrantes do Patrimônio Separado, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou contra o Agente Fiduciário dos CRI intentadas,

no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, que serão suportadas pela Emissora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora.

13.6.5. O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Devedora.

13.6.6. O Agente Fiduciário dos CRI, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero.

13.6.7. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

13.6.8. A remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada *pro rata temporis*, se necessário.

13.6.9. Todas as despesas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos, que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pela Emissora exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora, ou com os recursos do Patrimônio Separado, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência pela Devedora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, e posteriormente conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pela Emissora incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais serão igualmente suportadas pela Emissora, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.7. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

13.8. A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação considerando os CRI em Circulação.

13.9. Se a convocação da referida Assembleia Geral não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.7 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.10. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Geral realizada pelos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 28 da MPv nº 1.103 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 11.3 acima.

13.11. O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.12. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo na Instituição Custodiante da CCI.

13.13. É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

13.14. O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Geral, caso a Emissora não o faça na forma do §1º do artigo 29 da Mpv 1.103, para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

13.15. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo VIII contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente nesta data.

14. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral realizada pelos Titulares dos CRI, deliberar sobre tal liquidação (“**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**”):

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados.

14.2. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia de Titulares dos CRI, com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, na forma estabelecida na

Cláusula 15 abaixo e na MPv 1.103, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

14.3. A Assembleia Geral realizada pelos Titulares dos CRI, deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação.

14.3.1. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 14.3 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e **(b)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 14.3 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.4. Caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

14.5. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula 14.

14.6. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 14.1 acima.

15. ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI

15.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

15.2. Compete privativamente à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

- (a) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (b) alterações no presente Termo de Securitização;
- (c) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observados o item 15.4 abaixo; e
- (d) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser tomado pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação na forma do §4º do artigo 29 da Mpv 1.103 e nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
 - (i) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;
 - (ii) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; ou
 - (iii) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

15.2.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI.

15.3. A Assembleia Geral poderá ser convocada:

- (i) pela Emissora;
- (ii) pela CVM;
- (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação; ou
- (iv) pelo Agente Fiduciário dos CRI

15.4. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Geral, desde que conte com a concordância da Emissora.

15.4.1. Na hipótese prevista no subitem (i) da Cláusula 15.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI convocar Assembleia Geral caso a Emissora não o faça na forma do §1º do artigo 29 da Mpv 1.103, para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

15.4.2. Na hipótese prevista no subitem (ii) da Cláusula 15.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

15.5. Deverá ser convocada Assembleia de Titulares dos CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

15.5.1. A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada nesta Cláusula 15 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à

Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 15.8 abaixo.

15.5.2. Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

15.5.3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

15.6. Aplicar-se-á à Assembleia Geral o disposto na MPv nº 1.103 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

15.7. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia de Titulares de CRI à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação nos termos do § 4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

15.8. A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado uma única vez, na forma da Cláusula 18.1 abaixo, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

15.9. O edital de convocação da Assembleia Geral referido na Cláusula 15.8 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Geral ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e
- (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Geral.

15.10. Nos termos do artigo 27 da Mpv 1.103, a Assembleia Geral pode ser convocada por iniciativa própria da companhia Securitizadora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação dos Titulares dos CRI que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou da parcela da classe de títulos de securitização em específico que estiver sendo convocada, se for o caso. No caso acima, conforme parágrafo único do artigo 27 da Mpv 1.103, a convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Geral às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

15.11. A Assembleia Geral poderá ser realizada:

- (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

15.1.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

15.1.2. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral.

15.12. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na

Assembleia Geral, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

15.13. Caso as deliberações da Assembleia Geral sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

15.14. Cada CRI, nas Assembleias Gerais corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

15.15. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.16. O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.17. A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes; ou
- (ii) à pessoa designada pela CVM.

15.18. Não podem votar na Assembleia Geral:

- (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

15.18.1. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 15.18 acima quando:

- (i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 15.18 acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

15.19. Exceto de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas pela não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático dependerá de aprovação (a) em primeira convocação, de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e, (b) em segunda convocação, de titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia geral, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

15.19.1. Exceto de outra forma prevista neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou na redação dos Eventos de Inadimplemento, (d) alteração e/ou criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou do Resgate Antecipado Obrigatório, (e) alterações da cláusula de Assembleia Geral, ou (f) alteração das disposições desta Cláusula 15.19.1, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.20. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Gerais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI.

16. DESPESAS DA EMISSÃO

16.1. Remuneração da Emissora: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$3.600,00 (três mil e seiscentos reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die,

se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da Data de Integralização, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

16.1.1. A remuneração definida na Cláusula 16.1 acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

16.1.2. Os valores referidos na Cláusula 16.1 acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

16.2. *Despesas do Patrimônio Separado:* São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à transferência do Patrimônio Separado para o Agente Fiduciário, bem como sua administração, e/ou sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, bem como as despesas de liquidante para o caso de liquidação do Patrimônio Separado;
- (ii) as despesas com terceiros especialistas, Instituição Custodiante, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, Agência de Classificação de Risco, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (iii) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;

- (iv) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (v) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (vi) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, assim como os demais prestadores de serviços elencados neste Termo de Securitização (Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Escriturador, Instituição Custodiante da CCI), bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, incluindo a taxa de administração; e
- (vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

16.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da MPv nº 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas das Cláusulas 16.1 e 16.2 acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Geral para deliberação de realização de aporte (“**Obrigações de Aporte**”), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

16.3.1. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a

compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

16.4. *Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI:* Observado o disposto nas Cláusulas 16.2 e 16.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 16.2 acima, acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

16.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

16.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b)” da Cláusula 16.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das Debêntures; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

16.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora abaixo.

16.5.1. Será devida pela Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, uma remuneração adicional equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

16.5.2. Em qualquer Reestruturação (conforme definido abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, será devida, pela Emissora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Securitizadora e a Emissora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R\$15.000,00 (quinze mil reais). O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e também será arcado mediante a utilização do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Securitizadora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Emissora.

16.5.3. Entende-se por “**Reestruturação**” a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) aos aditamentos dos Documentos da Operação e realização de assembleias; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures.

16.6. *Fundo de Despesas:* Será constituído um Fundo de Despesas na Conta do Patrimônio Separado. As Despesas incorridas até a Data de Integralização dos CRI, bem como o Valor Base do Fundo de Despesas, será descontado pela Emissora do preço a ser pago pela aquisição das Debêntures, nos termos deste Termo de Securitização.

16.6.1. Se, eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora, deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Base do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a respectiva Conta do Patrimônio Separado.

16.6.2. Os recursos do Fundo de Despesas deverão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

16.6.3. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação do Agente Fiduciário atestando o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ressalvados os benefícios fiscais dos rendimentos à Emissora.

17. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

17.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil.

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“**IRRF**”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (“**IRPJ**”) apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“**CSLL**”), para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social (“**PIS**”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“**COFINS**”) às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei n.º 7.689/88, conforme alterada pela Lei n.º 14.183/21, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a", da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.605/95.

17.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

17.3. IOF

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

18. PUBLICIDADE

18.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros serão realizados mediante publicação de aviso ou edital, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (www.truesecuritizadora.com.br) (“**Avisos aos Titulares dos CRI**”), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM e a Mpv 1.103 devendo, a Securitizadora, avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação acima na mesma data da sua ocorrência.

18.1.1. A presença da totalidade dos investidores em Assembleias Gerais supre a falta de convocação para fins de instalação da assembleia especial de investidores, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60/21.

18.2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

18.3. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

18.4. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, bem como a publicação de convocações de Assembleias Gerais da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

19. REGISTRO DESTE TERMO

19.1. Nos termos do artigo 3º, inciso II, do Suplemento A da Resolução CVM 60, o presente Termo, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04, que assinará a declaração constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização, e (ii) registrados na B3 nos termos do §1º do artigo 25 da Mpv 1.103.

20. FATORES DE RISCO

20.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

21. DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

21.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

21.3. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

21.4. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

21.5. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

21.6. Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo e o disposto na Cláusula 21.8.1 abaixo.

21.7. Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

21.8. Qualquer alteração a este Termo, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, observado o disposto na Cláusula 15 acima.

21.8.1. Fica desde já dispensada Assembleia Geral para deliberar a alteração deste Termo, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; e (v) modificações já permitidas expressamente neste Termo e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

21.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de

documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

21.10. A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

21.11. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

21.11.1. Observado o disposto na Cláusula 21.11 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

21.12. O Agente Fiduciário dos CRI não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

21.13. A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio na prestação deste serviço, devendo atualizar as informações dos CRI e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização, independentemente de aprovação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

21.14. A substituição do Auditor Independente deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores

mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

21.15. A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

21.16. Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

21.17. A Emissora declara, nesta data, por si, seus controladores, controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração e respectivos funcionários, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas ou não a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; (iv) mantém políticas e/ou procedimento internos objetivando o cumprimento das Leis Anticorrupção; e (v) envida os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar as Leis Anticorrupção.

21.18. A Emissora declara, ainda, que cumpre e se obriga a cumprir, e faz com que suas controladas cumpram, a legislação ambiental em vigor, inclusive, mas não limitado à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, tampouco utiliza, direta ou indiretamente, ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos relacionados à raça e gênero e direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, e direitos relacionados à raça e gênero.

21.19. O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e da Lei 12.846/13, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este

instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e (iv) se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

21.20. As Partes assinam este Termo por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

21.21. Este Termo produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

22. NOTIFICAÇÕES

22.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

(viii) se para a Emissora:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000
São Paulo – SP
At.: Sr. Arley Custódio Fonseca
Telefone: +55 (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br /
juridico@truesecuritizadora.com.br

(ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar,
Itaim Bibi,
CEP 04534-004

São Paulo – SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br;
af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br
(esse último para preço unitário do ativo)

22.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

23. LEI APLICÁVEL E FORO

23.1. *Lei Aplicável:* Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

23.2. *Foro:* As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 12 de maio de 2022.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.” firmado entre a True Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Karine Simone Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTTO 3504603086
CPF: 3504603086
Paper: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 13/05/2022 21:57:41 BRT

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora
CPF: 350.460.308-96
E-mail: karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br

DocuSigned by:
Rodrigo Henrique Botani
Assinado por: RODRIGO HENRIQUE BOTANI
CPF: 22417188821
Paper: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 13/05/2022 21:43:19 BRT

Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretor
CPF: 224.171.888-21
E-mail: rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br

(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.” firmado entre a True Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Bianca Galdino Batistela
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA (09076647763)
CPF: 090.766.477-63
Papel: Procuradora
DataHora da Assinatura: 13/05/2022 22:30:18 BRT

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF: 090.766.477-63
E-mail: af.estrutura@oliveiratrust.com.br

DocuSigned by:
Nilson Raposo Leite
Assinado por: NILSON RAPOSO LEITE (01115598473)
CPF: 011.155.984-73
Papel: Procurador
DataHora da Assinatura: 13/05/2022 22:34:36 BRT

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador
CPF: 011.155.984-73
E-mail: af.estrutura@oliveiratrust.com.br

(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.” firmado entre a True Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Testemunhas:

DocuSigned by:
Gabriella Gati Ferreira
Assinado por: GABRIELLA GATI FERREIRA 12945912660
CPF: 12945912660
Papel: Testemunha
DataHora da Assinatura: 13/05/2022 20:20:19 BRT
ICP-Brasil

Nome: Gabriella Gati Ferreira
CPF: 129.459.126.60
E-mail: gabriella.gati@direcional.com.br

DocuSigned by:
Silvia Caroline Moi
Assinado por: SILVIA CAROLINE MOI 4340868842
CPF: 4340868842
Papel: Testemunha
DataHora da Assinatura: 13/05/2022 20:31:00 BRT
ICP-Brasil

Nome: Silvia Caroline Moi
CPF: 434.086.888-42
E-mail: caroline.moi@truesecuritizadora.com.br

ANEXO I

Descrição dos Créditos Imobiliários

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

Valor Total: O valor total da Emissão de Debêntures será de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures observado que o valor total da Emissão de Debêntures poderá ser diminuído, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo (conforme abaixo definido);

Quantidade: Inicialmente, 300.000 (trezentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo (conforme abaixo definido). Na hipótese da demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 300.000 (trezentos mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o valor total da emissão e a quantidade das Debêntures, previstas acima, respectivamente, após o Procedimento de Bookbuilding, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, na forma da Cláusula 7.4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, observada a quantidade mínima de 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização (“**Montante Mínimo**”).

Data de Emissão das Debêntures: 15 de junho de 2022;

Valor Nominal Unitário: As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão de Debêntures;

Devedora: Direcional Engenharia S.A.;

Prazo e Data de Vencimento das Debêntures: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das

Debêntures será de 3.652 (três mil, seiscentos e cinquenta e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de junho de 2032;

Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures: o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado com base no artigo 8º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada, pela variação acumulada IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, até a data do seu efetivo pagamento (“**Atualização Monetária**”), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures**”). Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, sendo limitado à maior taxa entre (“**Taxa Teto**”): (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“**Remuneração das Debêntures**”). A Remuneração das Debêntures será calculada conforme fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures;

Pagamento da Remuneração das Debêntures: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga a partir da Data de Emissão, nas datas de pagamento constantes no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.

Amortização das Debêntures: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 3 (três) parcelas, de acordo com as datas e os percentuais indicados na tabela abaixo:

Data de Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a ser amortizado
14 de junho de 2030	33,3333%
13 de junho de 2031	50,0000%
Data de Vencimento (14 de junho de 2032)	100,0000%

Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os Empreendimentos Alvo listados no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, com a indicação do número da matrícula e do Cartório do Registro de Imóveis;

Os Empreendimentos Alvo objeto do crédito têm “habite-se”: conforme tabela constante do Anexo X ao presente Termo de Securitização; e

Os Empreendimentos Alvo estão sob regime de incorporação: conforme tabela constante do Anexo X ao presente Termo de Securitização.

Anexo II

Declaração de Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante (**“Instituição Custodiante”**), nomeada nos termos do *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças”*, celebrado em 12 de maio de 2022, entre a **True Securitizadora S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (**“CVM”**), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (**“Emissora”**) e a Instituição Custodiante (**“Escritura de Emissão de CCI”**), **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (**“Lei 10.931/04”**), que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI encontra-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª emissão, em série única, da Emissora (**“CRI”** e **“Emissão”**, respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.”*, 12 de maio de 2022, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (**“Termo de Securitização”**), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei 10.931/04, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de maio de 2022.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Nome: Vitoria Guimaraes Havir
Cargo: Procuradora
CPF: 409.470.118-46
E-mail: vgh@vortex.com.br

Nome: Tatiana Scarparo Araujo
Cargo: Procuradora
CPF: 396.270.368-38
E-mail: tsa@vortex.com.br

ANEXO III**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI**

Parcela	Datas de Pagamento	Pagamento de Remuneração	Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures
1	15/12/2022	SIM	NÃO	0,0000%
2	15/06/2023	SIM	NÃO	0,0000%
3	15/12/2023	SIM	NÃO	0,0000%
4	17/06/2024	SIM	NÃO	0,0000%
5	16/12/2024	SIM	NÃO	0,0000%
6	16/06/2025	SIM	NÃO	0,0000%
7	15/12/2025	SIM	NÃO	0,0000%
8	15/06/2026	SIM	NÃO	0,0000%
9	15/12/2026	SIM	NÃO	0,0000%
10	15/06/2027	SIM	NÃO	0,0000%
11	15/12/2027	SIM	NÃO	0,0000%
12	16/06/2028	SIM	NÃO	0,0000%
13	15/12/2028	SIM	NÃO	0,0000%
14	15/06/2029	SIM	NÃO	0,0000%
15	17/12/2029	SIM	NÃO	0,0000%

16	17/06/2030	SIM	SIM	33,3333%
17	16/12/2030	SIM	NÃO	0,0000%
18	16/06/2031	SIM	SIM	50,0000%
19	15/12/2031	SIM	NÃO	0,0000%
20	15/06/2032	SIM	SIM	100,0000%

ANEXO IV

Declaração do Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04.543-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definida) (“**Coordenador Líder**”), neste ato representada por seus diretores Bernardo Amaral Botelho e Fabricio Cunha de Almeida, na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) emissão, em série única, da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 22276, com sede na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506- 000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**CRI**”, “**Oferta**”, “**Emissão**” e “**Emissora**”, respectivamente), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“**Instrução CVM 400**”), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI.

CONSIDERANDO QUE: (A) a **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, n.º 177, Bairro Santa Efigênia, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 16.614.075/0001-00, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários lastro dos CRI (“**Companhia**”), e o Coordenador Líder constituíram assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta (“**Assessores Legais**”); (B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e na Emissora, iniciada em 7 de março de 2022, a qual prosseguirá até a divulgação do prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”); (C) foram disponibilizados pela Companhia e pela Emissora os documentos considerados, pela Companhia e pela Emissora, respectivamente, relevantes para a Oferta; (D) além dos documentos a que se refere o item (C) acima, foram solicitados pelos Assessores Legais, em nome do Coordenador Líder, documentos e informações adicionais relativos à Companhia e à Emissora; (E) a Companhia e a Emissora confirmaram ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seus Assessores Legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e (F) a Companhia e a Emissora, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio dos seus Assessores Legais.

DECLARA, que:

(i) agiu, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário (conforme definido abaixo), com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto Preliminar (e que constarão no Prospecto Definitivo) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*”, celebrado em 12 de maio de 2022, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Termo de Securitização**”) que regula os CRI e a Emissão;

(ii) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Companhia, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021; e

(iv) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: **(a)** as informações prestadas pela Emissora e pela Companhia são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de maio de 2022.

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.**

Nome: Bernardo Amaral Botelho
Cargo: Diretor

Nome: Fabricio Cunha de Almeida
Cargo: Diretor

ANEXO V

Declaração da Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 22276, com sede na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**Emissora**”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por seus diretores Karine Simone Bincoletto e Rodrigo Henrique Botani, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª emissão, em série única, da Emissora (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo como coordenador líder a **XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.332.886/0011-78, **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“**Instrução CVM 400**”) e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, (“**Resolução CVM 60**”), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

- (i) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*”, 12 de maio de 2022, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Agente Fiduciário dos CRI**”), na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Termo de Securitização**”);

- (ii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora e da **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, n.º 177, Bairro Santa Efigênia, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 16.614.075/0001-00, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM 60;
- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 12 de maio de 2022.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VI

Modelo de Resposta Oferta de Resgate Antecipado

Modelo de Manifestação – Adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

[Local], [data].

À

True Securitizadora S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 01506-000

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br

Ref.: **Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 2ª
Emissão, em Série Única da True Securitizadora S.A.**

Prezados,

Eu, [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI], [contato: telefone e e-mail], na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 2ª Emissão, em Série Única da True Securitizadora S.A., companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Securitizadora”), venho, por meio desta, me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado de Debêntures proposta pela Devedora, conforme comunicado publicado pelo Agente Fiduciário e consequente resgate antecipado dos CRI de minha titularidade (“Resgate Antecipado”), conforme abaixo:

[] estou ciente e de acordo com os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Obrigatório, bem como com os procedimentos para a realização da Oferta de Resgate Antecipado Obrigatório previstos no Termo de Securitização.

[] **SIM**, aceito a Oferta de Resgate Antecipado Obrigatório e desejo resgatar [QUANTIDADE DE CRI] dos CRI de minha titularidade.

☐ **NÃO** aceito a Oferta de Resgate Antecipado Obrigatório e não desejo resgatar os CRI de minha titularidade.

Atenciosamente,

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]

(reconhecer firma)

ANEXO VII
Identificação dos Empreendimentos Alvo

#	Denominação do Empreendimento Alvo	Endereço	Cidade / Estado	Matrícula do Imóvel	SPE Investida CNPJ	% lastro
1	FLORES - TERMINAL	Rua Dona Debla Henriques, n. 244, Lago Azul	Manaus, AM	16.426, 16.427, 16.428, 16.429, 16.430, 16.431 e 16.432 Cartório do Sexto Ofício de Registro de Imóveis - Manaus/AM	Céu Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda. 40.726.730/0001-99	32%
2	CR 11	Local denominado Parque das Cachoeiras, na Fazenda Santa Maria	Valparaíso, GO	90835 e 90836 Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Valparaíso de Goiás - GO	Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda. 39.434.978/0001-05	6%
3	RECANTO DAS EMAS	Rua n. 6, lote 01 e 02, Subcentro Urbano 400/600, Recanto das Emas, DF	Recanto das Emas, DF	- 357124 a 357135 - 357139 a 357152 - 357154, 357155 e 357157; - 357160 a 357180 (par); - 357182 a 357191; - 317193, 357195, 357197, 357199 e 357201; - 357203 a 357223; - 357229 a 357280 - 357282, 357284, 357286, 357288, 357290, 357291, 357292, 357293, 357294 e 357295. 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal	Arapuá Empreendimentos Imobiliários Ltda. 35.729.601/0001-14	24%

#	Denominação do Empreendimento Alvo	Endereço	Cidade / Estado	Matrícula do Imóvel	SPE Investida CNPJ	% lastro
4	QUINHÃO 10	Gleba "A" da Fazenda Santa Maria, DF	SANTA MARIA/DF	48.667 5º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal	Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. 24.677.985/0001-52	38%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Alvo foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

ANEXO VIII
HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE
FIDUCIÁRIO

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 22	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00	Quantidade de ativos: 525
Data de Vencimento: 07/12/2027	
Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório anual de Rating realizado pela S&P, com data de emissão a partir de Junho de 2021;	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.880, 32.881, 10.365 e 42.254 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, bem como futuramente contará também com o imóvel objeto da matrícula 5.983 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, conforme cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Imóvel Adicional"); (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Restituição do Preço ou que venham a receber dos Locatários, decorrentes dos Contratos de Locação, que não integrem os Créditos Imobiliários, sendo certo que deve ser mantido na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva em montante equivalente às próximas 2 (duas) parcelas da Amortização Programada dos CRI; (iv) Fiança prestada pela Grupo Fatura de Hortifruti Ltda no âmbito do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 42	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 274.000.000,00	Quantidade de ativos: 274
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 500.000 cotas do fundo de investimento imobiliário FL3500 I FII, representando 100% das cotas do Fundo; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula n.º 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Imóvel, sob condição suspensiva, consistente na quitação do financiamento tomado pela TS-4 para a construção do Imóvel por meio da Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção nº 101.2186160-003012, emitida em 16 de novembro de 2011, conforme	

R.03 da matrícula nº 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como na liberação da cessão fiduciária que pesa sobre os Recebíveis.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 45	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50
Data de Vencimento: 22/03/2024	
Taxa de Juros: 8,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: - Atualização Mensal referente aos Contratos de Locação Vigentes e os Direitos Creditórios de Sublocação em vigor - Dezembro 2021 - Cópia do Relatório de Rating, com vigência a partir de Junho de 2021; - DF anual da Fiduciante para verificação do valor atribuído ao imóvel ou o novo laudo de avaliação para verificação do maior valor e posterior aditamento ao referido contrato de garantia para fins de atualização do Valor de Venda do Imóvel; Realização do Aditamento anual do Contrato de Cessão e demais contratos, com o fim de adequar as características dos Créditos Imobiliários, caso seja necessário; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de Nova Lima/MG, BH/MG, e São Paulo/SP do Instrumento Particular de Constituição de Fiança firmado em 28/08/2018; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do novo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sublocação firmado em 24/07/2017; - da Devedora: relatório semestral do andamento da averbação da construção do Imóvel, referente ao 1º e 2º semestres de 2021;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela Semeear Participações S.A. e pela Seculus Empreendimentos e Participações S.A.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da Sublocação do Contrato de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 50	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 46.369.059,00	Quantidade de ativos: 46
Data de Vencimento: 07/01/2027	
Taxa de Juros: 8,86% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel registrado sob a Matrícula nº 15.280 do 1º Ofício de Registro de Imóveis São Gonçalo do Amarante/RN; (ii) Fiança bancária emitida pelo Banco HSBC Brasil S.A., no valor de R\$ 19.035.092,52 (Fiança Locação); (iii) Alienação da totalidade das quotas da Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda; (iv) Fiança bancária emitida pelo Banco Safra S.A., no valor de R\$ 1.500.000,00 (Fiança CND); (v) Fiança prestada pela Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda, Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão no Contrato de Cessão (Fiança Obrigação de Adimplemento); (vi) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 51	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	

Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: A presente operação conta com as seguintes garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes da prestação de serviços de administração de shopping centers compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo decorrente do eventual sobejo de recursos após a realização do primeiro ou segundo leilão dos Imóveis em garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iv) Endosso das apólices de seguro dos Imóveis em Garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (v) Em 04/07/18 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de nova garantia relativa a Cessão Fiduciária de Cash Colateral compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (vi) Em 07/07/2020 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de novas garantias relativas a Alienação Fiduciária da fração ideal de 48% do imóvel Parque Shopping Barueri, Cessão Fiduciária Parque Shopping Barueri, Alienação Fiduciária da fração ideal de 84,4% do imóvel Shopping do Vale, Cessão Fiduciária Shopping do Vale, Alienação Fiduciária da fração ideal de 85,5% do imóvel Shopping Cascavel, Cessão Fiduciária Shopping Cascavel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada, compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 61	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 100
Data de Vencimento: 14/12/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Atualizadas: -Demonstrações Financeiras Anuais da Brashop, em conjunto com a FIM Davos referente ao ano de 2021;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 62	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 104.000.000,00	Quantidade de ativos: 1040
Data de Vencimento: 14/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Atualizadas: -Demonstrações Financeiras Anuais da Brashop, em conjunto com a FIM Davos referente ao ano de 2021;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

Série: 73	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 140.000.000,00	Quantidade de ativos: 140000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: 5,7913% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do QMM (Ajuste do Valor de Cessão), referente aos meses de Janeiro a Fevereiro de 2022.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 87	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.000.000,00	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 88	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.000.000,00	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 119	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 19/02/2025
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) o Aval consubstanciados por duas pessoas físicas no âmbito da CCB; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas elencadas no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Liquidez.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 137	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.634.532,20	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 17/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Estão sendo constituídas as seguintes garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Sobregarantia; e (iv) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que integrarão o Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 143	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.214.253,34	Quantidade de ativos: 40214
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras consolidadas da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 144	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.418.622,37	Quantidade de ativos: 7418
Data de Vencimento: 25/07/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 22% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras consolidadas da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

Série: 147	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 27/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Confirmação da realização da amortização antecipada compulsória devido ao descumprimento do índice de cobertura; - Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures cuja nova devedora é Ilhas do Lado, registrada no RTD de São Paulo/SP; - Cópias dos 2º, 3º e 4º Aditamentos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com data base de março de 2019, setembro de 2019 e março de 2020, março de 2021 e setembro de 2021 tendo em vista a periodicidade semestral de aditamento ao referido contrato; - Envio das minutas de aditamento aos Documentos da Operação para atualização do novo fluxo, em razão da concessão de carência da amortização deliberada na AGT de 18/11/2020.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda. (Fiadora); (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 29.685 do Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO; (iii) Cessão Fiduciária (a) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do Condomínio Ilhas do Lago Eco Resort, bem como (b) da conta vinculada, por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Liquidez.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 153	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Nos termos da AGT de 06/08/2020 aguardamos o 2º Aditamento ao Contrato de Cessão.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 154ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 154	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	

Série: 155	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 156	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 157	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª, e 156ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 160	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.210.000,00	Quantidade de ativos: 62210
Data de Vencimento: 26/10/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório Anual de Rating renovado a partir de fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária registrado no 05º RI/SP - SEI Luís e suas	

respectivas matrículas constando o registro da garantia; e - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária registrado no 15º RI/SP - SEI Tendência e suas respectivas matrículas constando o registro da garantia.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis do estoque das unidades imobiliárias dos Empreendimentos; e (ii) Alienação Fiduciária das Quota sobre a totalidade das quotas de titularidade das Intervenientes Anuentes (Sei Olga Empreendimentos SPE Ltda., Sei Republica Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., e Sei Genebra Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.), bem como sobre quaisquer novas quotas que venham a ser emitidas pelas Intervenientes Anuentes,.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 168	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários contarão com garantias de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis descritos e caracterizados nos Contratos de Garantia, entregues pelas Garantidoras, sendo estas 7 pessoas jurídicas, devendo representar no mínimo 180% do saldo devedor das Obrigações Garantidas ao longo de sua vigência.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 169	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 240.000.000,00	Quantidade de ativos: 240000
Data de Vencimento: 20/11/2023	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 172	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.390.411,80	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.397.260,51	Quantidade de ativos: 2500

Data de Vencimento: 28/10/2032
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.198.630,26	Quantidade de ativos: 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 175	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 258.000.000,00	Quantidade de ativos: 258000
Data de Vencimento: 18/12/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre os Créditos Imobiliários	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 189	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 06/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, referente ao período de novembro de 2019 a abril de 2020; - Cópia dos Contratos Imobiliários Garantia que tenham sido firmados, bem como a cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia	

para fins de execução, caso tenha ocorrido; e - No que se refere a AGT de 28/10/2020, conforme rerratificada em 16/11/2020, aguardamos os aditamentos aos documentos da oferta para fins de alteração dos juros remuneratórios e da carência (cobrança em 08/12/2020).

Garantias: (i) Fiança, (ii) Coobrigação da Cedente e das Fiadoras, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Compartilhada, (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 192	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.600.000,00	Quantidade de ativos: 18600
Data de Vencimento: 12/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Observado que há uma divergência de cláusula no Contrato de Cessão quanto a periodicidade de revisão (se a cada 12 meses ou a cada 24 meses) do Laudo de Avaliação (Parecer Independente) definitivo elaborado pela Agente de Avaliação Externa, a Securitizadora emitirá um Aviso ao Mercado para fins de esclarecimentos quanto a periodicidade correta (a cada 24 meses) tendo em vista as características do ativo, de forma que posteriormente será assinado um aditamento ao contrato de cessão, no sentido de constar que a periodicidade do laudo é a cada 24 meses exclusivamente.	
Garantias: Regime Fiduciário, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Obras e o Fundo de Liquidez	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 193	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 250.000.000,00	Quantidade de ativos: 250000
Data de Vencimento: 04/07/2025	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI tampouco sobre o Crédito Imobiliário.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 208	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRI que contarão com as garantias dos créditos imobiliários, quais sejam: Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 209	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 13/12/2035
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRI que contarão com as garantias dos créditos imobiliários, quais sejam: Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 212	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 16/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia Fidejussória; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 215	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.000.000,00	Quantidade de ativos: 380
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2021 a Fevereiro de 2022.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 216	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.815.000,00	Quantidade de ativos: 16815
Data de Vencimento: 20/07/2028	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São (i) a Alienação Fiduciária; (ii) a Cessão Fiduciária; e (iii) o Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 220	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de abril a dezembro de 2021; - Relatório Gerencial realizado pelo Servicer, contemplando todas as informações constante na cláusula 1.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente ao mês fevereiro de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura e Razão de Garantia, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; e - Fundo de Obras referente aos meses de dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022;	
Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 221	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de abril a dezembro de 2021; - Relatório Gerencial realizado pelo Servicer, contemplando todas as informações constante na cláusula 1.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de abril a dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura e Razão de Garantia, referente aos meses de abril a dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022; - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; e - Fundo de Obras referente aos meses de agosto de 2020 a dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022.	
Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 222	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de Abril a Dezembro de 2021; - Relatório Gerencial realizado pelo Servicer, contemplando todas as informações constante na cláusula 1.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente ao meses de Abril a Dezembro de 2021, Janeiro e Fevereiro de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura e Razão de Garantia, referente aos meses de Abril a Dezembro de 2021, Janeiro e Fevereiro de 2022; - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; e - Verificação do Fundo de Obras, referente a Dezembro de 2021, Janeiro e Fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 224	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34000
Data de Vencimento: 16/09/2039	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 226	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00	Quantidade de ativos: 650
Data de Vencimento: 24/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Procuração da Turquesa outorgando poderes ao Debenturista (True) renovada; - Apólice de Seguro com cobertura de no mínimo R\$ 65.000.000,00, tendo a True (Credora) como beneficiária, devidamente atualizada a partir de abril de 2021; - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Garantias, devidamente registrado no RTD de SP; - Cópia da Alteração Contratual da Vitacon Participações S.A., devidamente registrado na JUCESP, constando as alterações previstas do 1º Aditamento ao Contrato de Garantias; - Cópia do 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, que teve por objeto a alteração das características das Debêntures devidamente registrada no RTD SP; - Celebração dos Aditamentos aos Documentos da Operação para atualização das condições alteradas pela AGT realizada em 07 de dezembro de 2020; - Prorrogação do prazo para constituição das novas garantias, previsto na AGT realizada em 27 de outubro de 2020 até 26 de fevereiro de 2020, período no qual o Depósito permanecerá depositado na Conta Centralizadora da Emissão; - Relatório de Gestão referente ao mês de março de 2022; e - Formalização das assinaturas e registros dos documentos societários integrantes da Reorganização Societária, incluindo, mas não se limitando, os livros e/ou extratos das ações e/ou cotas em garantia e da Devedora; cópia registrada do instrumento de cisão da Devedora, da Turquesa, da transferência à Vitacon Investimentos, à Vitacon Properties e à Holding, bem como o Reestabelecimento da garantia de AF de Cotas da Turquesa e o aditamento ao TS e a Escritura de Debêntures prevendo alteração da destinação dos recursos, nos termos da AGT de 12/08/2020.	
Garantias: Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 229	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	

Ativo: CRI	
Série: 230	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 232	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 233	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 235	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 15/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: - Verificamos que na DF da Devedora constou que o Agente Fiduciário é responsável pelo cálculo dos Índices Financeiros, conforme página 48 da DF. No entanto, na Escritura de Debêntures, cláusula 5.1.2 (p) e o Termo de Securitização 6.2.4 (p), é claro que a obrigação de cálculo/apuração dos índices financeiros é devida pelo Auditor Independente para fins de acompanhamento pela Securitizadora e não pelo Agente Fiduciário. Arquivamos as DF e o cálculo dos índices financeiros em excel, onde não há clara a identificação de que o Auditor Independente tenha procedido com os cálculos. Enviamos à Securitizadora pedidos de esclarecimentos junto à Devedora, para fins de retificação de sua DF, de forma que aguardamos da Devedora a retificação acima junto às suas DF/ índices financeiros; e	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoas sobre os CRI.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 237	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.500.000,00	Quantidade de ativos: 15500
Data de Vencimento: 05/11/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As garantias são as seguintes: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 238	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00	Quantidade de ativos: 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 239	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00	Quantidade de ativos: 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 240	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00	Quantidade de ativos: 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificar se ocorreu o Leilão para adquirir os CEPACs por parte das Emissoras das Debêntures; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Realizar o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória, conforme o caso, das Debêntures em valor correspondente aos CEPAC por ela adquiridos e não vinculados em até 18 (dezoito) meses contados do final do Prazo para Vinculação dos CEPAC. O procedimento para o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória seguirá o disposto na Cláusula 6.22.7 acima, mutatis mutandi; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso. Gentileza, informar se os documentos foram recebidos. Estamos ciente das postergações; - Balanço do Patrimônio Separado anual, (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período ano (pode ser em excel), (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário no respectivo período ano (pode ser em excel); - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro, fevereiro e março de 2022 - Fundo de despesas deve ser recomposto (mínimo de R\$70.000,00) sendo que apenas existe R\$35.295,45 na conta da operação; e - Demonstrações financeiras completas da BREF III, IV, V e VI, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2021.	
Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 241	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00	Quantidade de ativos: 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificar se ocorreu o Leilão para adquirir os CEPACs por parte das Emissoras das Debêntures; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Realizar o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória, conforme o caso, das Debêntures em valor correspondente aos CEPAC por ela adquiridos e não vinculados em até 18 (dezoito) meses contados do final do Prazo para Vinculação dos CEPAC. O procedimento para o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória seguirá o disposto na Cláusula 6.22.7 acima, mutatis mutandi; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso. Gentileza, informar se os documentos foram recebidos. Estamos ciente das postergações; - Balanço do Patrimônio Separado anual, (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período ano (pode ser em excel), (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário no respectivo período ano (pode ser em excel); - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro, fevereiro e março de 2022 - Fundo de despesas deve ser recomposto (mínimo de R\$70.000,00) sendo que apenas existe R\$35.295,45 na conta da operação; e - Demonstrações financeiras completas da BREF III, IV, V e VI, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2021.	
Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 244	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.064.579,53	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Celebração seguintes documentos: 1º Aditamento ao Termo de Securitização, 1º Aditamento a Escritura de CCI, 1º Aditamento ao Contrato de Cessão e do 1º Aditamento a AF de Imóveis, com vistas a formalizar a alteração do índice de IGP-M para IPCA conforme AGT realizada em 05/08/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 245	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 22/02/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Coobrigação; e (v) Fundo de Liquidez Temporário.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 246	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 88.750.000,00	Quantidade de ativos: 88750
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da Blumenau Norte Shopping Participações S.A., referente ao ano de 2021; e	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 247	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 232.000.000,00	Quantidade de ativos: 232000
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da G.C Participações S.A., referente ao ano de 2021; e - Declaração do Fiador Jaimes Bento de Almeida Junior) atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Debêntures; e (iii) que possui patrimônio suficiente para quitar as obrigações da Fiança.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Continente; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Neumarkt; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 248	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.250.000,00	Quantidade de ativos: 84250
Data de Vencimento: 19/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da G.C Participações S.A., referente ao ano de 2021; - Destinação de Recursos - 2º Semestre de 2021; - Verificação da observância do índice de cobertura de serviço da dívida (ICSD), mínimo de 1,10 vezes à partir de abril de 2022 tendo em vista a carência entre mar/2020 a março/2022; - Cópia digitalizada do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e das matrículas 132.745, 132.746 e 132.747, devidamente registrado no 1º RI de Criciúma/SC; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Almeida Junior da Ata de Reunião do Conselho de Administração; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Devedora da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior; - Cópia digitalizada da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior, realizada em 21/01/2020, devidamente assinada e registrada JUCES; - Cópia digitalizada da Ata de Assembleia Geral de acionistas da Devedora, realizada em 21/01/2020, devidamente registrada JUCES;	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Estacionamento; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 249

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.845.767,12

Quantidade de ativos: 10000

Data de Vencimento: 14/03/2030

Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Confirmação se ocorreu o não registro e/ou averbação da construção do imóvel, na referida matrícula, conforme cl. 4.1.2 (ii) do Contrato de Cessão de Créditos - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial do Imóvel em Locação (Canindé 4.673). Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, que não sendo cumprida poderá acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato; - Cópia da Declaração, nos termos do Anexo III, da Cedente (CCP 001) à Cessionária (True) acerca dos cumprimentos da cláusula 2.5, (g) do Contrato de Cessão de Créditos. Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, era devida até 30/04/2020 e podia acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato; - Cópia autenticada do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado no RTD de SP/SP;.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 254

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00

Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 06/11/2026

Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Tecebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar

(em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 255	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Tecebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Tecebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores	

independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 257	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Tecebemos a - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 258	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Tecebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 259	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Tecebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar	

(em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 18/10/2024	
Taxa de Juros: IGP-M + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da apólice de seguro patrimonial dos Imóveis em garantia, constando endosso à Securitizadora, conforme cláusula 10.1, alínea (g) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis dos seguintes imóveis: (a) Torre 1: apartamentos 401, 1104, 1306, 1406, 1701, 1706, 1901, 1906; (b) Torre 2: apartamentos 102, 103, 106, 204, 206, 1405; (c) Torre 3: apartamentos 203, 303, 304, 501, 604, 804, 901, 1002, 1203, 1601, 1904, 2003; (d) Torre 4: apartamentos 301, 402, 604, 1003, vale ressaltar que só identificamos as vendas dos imóveis destacados em negrito). Além disso, precisamos da confirmação de quitação dos imóveis vendidos e o termo de liberação das garantias para a baixa as pendências do seguro.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas IPTU; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 270	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.521.556,75	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 09/12/2029	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Atualização quanto a constituição ou não de garantia suspensiva referente à Cessão Fiduciária de sublocação, pois ocorrendo sublocação deverá ser firmado o contrato de garantia; e	
Garantias: (i) Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Coobrigação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 271	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.948.000,00	Quantidade de ativos: 44948
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 272	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.932.000,00	Quantidade de ativos: 7932
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 41,89% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 277	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 203.045.000,00	Quantidade de ativos: 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: - Declaração de Regularidade assinada por representante legais atestando a não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures, que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Almeida Junior e inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias da Almeida Junior perante a True e o AF; e	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 278	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 203.045.000,00	Quantidade de ativos: 203045
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: - Declaração de Regularidade assinada por representante legais atestando a não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures, que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Almeida Junior e inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias da Almeida Junior perante a True e o AF; e	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 279	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 16/11/2021	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências : - Apólice de Seguro renovada e endossada para as Salas Comercias Módulo Rebouças e Carlos Bratke; - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia; - Atualização dos processos de renegociação de alugueis das Salas Comercias que compõe os Créditos Imobiliários, bem como ações de despejo (Matéria deliberada na AGT de 13 de novembro de 2020); e	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 280	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/03/2024	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências : - Apólice de Seguro renovada e endossada para as Salas Comercias Módulo Rebouças e Carlos Bratke; - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia; - Atualização dos processos de renegociação de alugueis das Salas Comercias que compõe os Créditos Imobiliários, bem como ações de despejo (Matéria deliberada na AGT de 13 de novembro de 2020); e	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 98.000.000,00	Quantidade de ativos: 980
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 282	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 700
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 283	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.482.590,00	Quantidade de ativos: 7482590
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro de Perda de Receitas tendo a cláusula beneficiária a True Securitizadora renovado em 2021; - Envio do Termo de Vistoria Inicial que deverá atestar a situação do Imóvel cujo prazo expirou em julho de 2020; Cópia dos demais comprovante(s) de transferência bancária do Valor de Cessão Líquido; - Informações sobre a eventual Conclusão da Obras do BTS em caso concluído, confirmação se já foi contratado Seguro de Perda de Receitas em garantia do pagamento dos alugueis equivalente a 12 (doze) meses, com cláusula de beneficiária em favor da True à ser devido em até 15 (quinze) dias contados da data da efetiva conclusão, entrega e aceite das obras do respectivo Imóvel. Caso o Devedor não o faça, deverá contratar e manter contratado, o Seguro Fiança e o Seguro Patrimonial dos Imóveis;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI	
Série: 284	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.327,00	Quantidade de ativos: 9900327
Data de Vencimento: 11/03/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro de Perda de Receitas tendo a cláusula beneficiária a True Securitizadora renovado em 2021; - Envio do Termo de Vistoria Inicial que deverá atestar a situação do Imóvel cujo prazo expirou em julho de 2020; Cópia dos demais comprovante(s) de transferência bancária do Valor de Cessão Líquido; - Informações sobre a eventual Conclusão da Obras do BTS em caso concluído, confirmação se já foi contratado Seguro de Perda de Receitas em garantia do pagamento dos alugueis equivalente a 12 (doze) meses, com cláusula de beneficiária em favor da True à ser devido em até 15 (quinze) dias contados da data da efetiva conclusão, entrega e aceite das obras do respectivo Imóvel. Caso o Devedor não o faça, deverá contratar e manter contratado, o Seguro Fiança e o Seguro Patrimonial dos Imóveis;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 285	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.000.000,00	Quantidade de ativos: 77000
Data de Vencimento: 28/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 286	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 25/11/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 290	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.700.000,00	Quantidade de ativos: 28700
Data de Vencimento: 19/11/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Demonstração Financeira Anual da Brasol Aluguel de módulos do ano de 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Penhor de Equipamentos.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	

Série: 293	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.000.000,00	Quantidade de ativos: 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios emergentes de indenizações ou prêmios devidos no âmbito da apólice do Seguro Pagamento, com objetivo de garantir o pagamento da integralidade dos valores devidos à Devedora nos termos dos Contratos SCP, o qual foi constituído por meio da Apólice de Seguro nº 1007607000016 renovado e válido até 04/05/2021, com endosso à Securitizadora e objeto do 1º Aditamento ao Contrato de AF de Quotas SCP; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (v) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens (ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 294	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.000.000,00	Quantidade de ativos: 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL, bem como a matrícula com o referido registro; - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL; e - Cópia do alvará da execução da Torre JFL previsto na cláusula 2.4 do SCP; Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios emergentes de indenizações ou prêmios devidos no âmbito da apólice do Seguro Pagamento, com objetivo de garantir o pagamento da integralidade dos valores devidos à Devedora nos termos dos Contratos SCP, o qual foi constituído por meio da Apólice de Seguro nº 1007607000016 renovado e válido até 04/05/2021, com endosso à Securitizadora e objeto do 1º Aditamento ao Contrato de AF de Quotas SCP; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (v) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens (ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 303	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 03/05/2032	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança, (iii) Coobrigação, e (iv) Fundos de Liquidez.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 309	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 29/08/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 311	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.138.812,82	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,23% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado; - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 312	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.716.060,84	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 27,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado; - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 313	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.155.434,72	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 12/05/2038	

Taxa de Juros: IPCA + 7,07% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 314	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.692.527,20	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 34,47% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 319	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 13/03/2024	
Taxa de Juros: CDI + 1,11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 320	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 13/03/2026	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro;	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 325	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.066.609,00	Quantidade de ativos: 64066609
Data de Vencimento: 07/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 326	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.016.651,00	Quantidade de ativos: 16016651
Data de Vencimento: 06/03/2036	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 334	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 26/10/2022	
Taxa de Juros: 8% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Cessão Fiduciária	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 341	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 175.390.000,00	Quantidade de ativos: 175390
Data de Vencimento: 15/01/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2166% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo V do Termo de Securitização, bem como o Relatório de Medição de Obras elaborado pelo responsável técnico e o Registro de Movimentações Operacionais (RMO) que contém o detalhamento descritivo dos gastos realizados durante o respectivo semestre. Adicionalmente deverá ser enviado os atos societários que comprovem a participação acionária da Devedora junto às suas SPEs Investidas, referente ao período de Janeiro a Junho de 2021 e de julho a dezembro de 2021; - Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora (BRZ), bem	

como memória do cálculo dos índices financeiros contendo todas as rubricas necessárias, devidamente apurados pela Devedora (BRZ) e verificados pelo Auditor Independente. Adicionalmente Declaração firmada por representantes legais da Devedora, atestando (i) a veracidade do Índice Financeiro; (ii) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (iii) a não ocorrência de qualquer evento de inadimplemento; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Companhia, referente ao ano de 2021.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 343	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 11/12/2024	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 344	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, acompanhado dos documentos societários atualizados das SPEs, dos cronogramas físico-financeiro e dos relatórios de medição de obras, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; e	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 349	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 31/01/2041	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Confirmação da Conclusão das Obras; e - Cópia do Contrato de Cessão registrado no RTD da Cidade de Amparo/SP.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 354	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.000.000,00	Quantidade de ativos: 54000
Data de Vencimento: 24/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Apólice de Seguro constando o Endosso a True Securitizadora renovada em dezembro de 2021; - Confirmação de Quitação da 3ª Parcela da NP, no valor de R\$ 7.406.295,68 (a ser ajustada pelo CDI). Após a confirmação da quitação da NP, a Fração Ideal Nancy (15%), deverá ser constituída na operação por meio de Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel para inclusão da Fração Ideal mencionada. Sendo certo que após a constituição da Fração ideal Nancy, será automaticamente extinta a garantia Fidejussória, independente de autorização do Titulares de CRI; - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Emissora Derry, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de	

Debêntures, referente ao ano de 2021; - Cópia do livro de registro de ações da Derry constando o gravame das ações em favor da True; - Confirmação de eventual desembolso à devedora no valor de R\$ 21.172,40, pois havendo tal desembolso deverá ocorrer aditamento à escritura de emissão de debêntures para fins de destinação imobiliária específica; e - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como declaração de Conformidade nos moldes da Escritura de Debêntures.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 365	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.056.560,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 15/03/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.667.125,40	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/11/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 7,69% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.000.000,00	Quantidade de ativos: 170000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fiança Bancária 1ª Integralização; (iii) Fiança Bancária 2ª Integralização; (iv) Coobrigação; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) Alienação Fiduciária de Ações; (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (ix) Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 33	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 275.000.000,00	Quantidade de ativos: 275
Data de Vencimento: 26/09/2026	
Taxa de Juros: TR + 9,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 304	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 305	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.500.000,00	Quantidade de ativos: 35500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 347	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 16/04/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Consolidadas: Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao último semestre civil, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pelas obras dos imóveis, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; Relatório de Espelhamento, referente ao controle do recebimento dos Direitos Creditórios do mês de março e abril de 2022; Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento, referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de Despesas (R\$55.000,00) referente ao mês de abril de 2022; Verificação da Razão de Garantia (180%) referente ao mês de abril de 2022; Relatório de Gestão referente aos meses de Março e Abril de 2022; Demonstrações Financeiras Anuais das Construtoras CAPITAL, SIMOIS, ERIDANO e SÃO SINFRÔNIO de 31/12/2021; Apesar de termos recebido o	

Laudo, não recebemos a validação pela Securitizadora dos valores e informações apresentadas pela Devedora e pelas Sociedades Proprietárias no Anexo III à Escritura de Debêntures, por meio do Laudo de Avaliação Inicial de abril de 2021. De forma que, caso a Securitizadora constate que o Laudo de Avaliação Inicial aponte uma diferença a menor, superior a 5% (cinco) por cento dos valores totais informados, a Securitizadora deverá submeter a postura a ser adotada à deliberação da assembleia de titulares dos CRI.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 348	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 7,72% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao último semestre civil, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pelas obras dos imóveis, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; Relatório de Espelamento, referente ao controle do recebimento dos Direitos Creditórios do mês de março e abril de 2022; Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento, referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de Despesas (R\$55.000,00) referente ao mês de abril de 2022; Verificação da Razão de Garantia (180%) referente ao mês de abril de 2022; Relatório de Gestão referente aos meses de Março e Abril de 2022; Demonstrações Financeiras Anuais das Construtoras CAPITAL, SIMOIS, ERIDANO e SÃO SINFRÔNIO de 31/12/2021; Apesar de termos recebido o Laudo, não recebemos a validação pela Securitizadora dos valores e informações apresentadas pela Devedora e pelas Sociedades Proprietárias no Anexo III à Escritura de Debêntures, por meio do Laudo de Avaliação Inicial de abril de 2021. De forma que, caso a Securitizadora constate que o Laudo de Avaliação Inicial aponte uma diferença a menor, superior a 5% (cinco) por cento dos valores totais informados, a Securitizadora deverá submeter a postura a ser adotada à deliberação da assembleia de titulares dos CRI.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 371	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 4,8444% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCEMG.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 378	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros:	

Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 382	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 20/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Comerciais; (v) Cessão Fiduciária Sobre Hipoteca; e (vi) Cessão Fiduciária Sobre CFQ.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 384	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 09/07/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 391	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 71.770.140,00	Quantidade de ativos: 72000
Data de Vencimento: 10/05/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 397	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do 2º Aditamento à Escritura de Debêntures, devidamente registradas na Junta Comercial.	
Garantias: Não foram constituídas garantias. Os CRI contam com o Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre os créditos imobiliários lastro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 399	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.850.000,00	Quantidade de ativos: 22850
Data de Vencimento: 15/08/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 401	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 20/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP; Relatório Semestral na forma do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, contendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período referente ao segundo semestre de 2021 contendo o valor destinado à quitação da dívidas, já que segundo informado pelo Modal as obras ainda não haviam sido iniciadas, além do extrato comprovando a quitação da dívida ali descrita e do termo de quitação emitido pelo referido credor da dívida quitada, na forma da cl. 5.2 da Escritura, e cópia do extrato do valor desembolsado à devedora; e	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 414	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.486.333,16	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 25/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.611.433,77	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 416	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.804.716,89	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 417	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 418	Emissão: 418
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança, a Cessão Fiduciária e o Seguro de Garantia Financeira.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 425	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 426	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 29/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias para a Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Ecopark); (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Imperial V.I); (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Novo Oriente); (iv) Fundos de Despesa e Liquidez; e (v) Aval Paulo Cesar Malvezi e Bruno Maccagnan Malvezi.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0804% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias da Emissão: (i) Coobrigação da Cedente perante a Emissora solidariamente com a Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/07/2027	

Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: Aval, Cessão Fiduciária e o Seguro Garantia Financeira.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 439	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: - Verificação da Razão Mínima de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis (Mínimo 153% do saldo devedor dos CRI) referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 440	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: - Verificação da Razão Mínima de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis (Mínimo 153% do saldo devedor dos CRI) referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 445	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 20/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente assinado; - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como a memória do cálculo dos Índices Financeiros, devidamente verificado pela Securitizadora e declaração de conformidade, conforme previsto na cláusula 6.1 (ix) (a); - Índices Financeiros com a memória de cálculo e Declaração de Conformidade; - Relatório de Gestão - Janeiro/2022 e Fevereiro/2022; - Relatório de Destinação de Recursos nos termos do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures acompanhado dos Relatório de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre relativos a construção do imóvel; e - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como a memória do cálculo dos Índices Financeiros, devidamente verificado pela Securitizadora e declaração de conformidade, conforme previsto na cláusula 6.1 (ix) (a) ref. ano de 2021.	

Garantias: (i) Fiança dos Fiadores da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) alienação fiduciária dos Imóveis por meio do Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos das vendas dos imóveis objeto dos empreendimentos desenvolvidos pelas Cedentes por meio do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iv) o Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 655.500.000,00	Quantidade de ativos: 655000
Data de Vencimento: 15/03/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 5,93% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 454	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 455	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 456	Emissão: 456
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência atualizadas: - Atualização sobre a anuência da Sodexo, nos moldes do Anexo II, haja vista que não há prazo para satisfação da referida Condição;	

Garantias: São garantias da Emissão: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrente da exploração desenvolvidas no imóvel de matrícula 135.871; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrículas nº 23.037 e 23.038 da cidade de Duque de Caxias/RJ (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel de matrícula nº 135.871 da cidade de Barueri/SP; (v) Fundo de Despesas no montante de 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) e (vi) Patrimônio Separado.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 459	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.367.466,00	Quantidade de ativos: 40367466
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 460	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.911.644,00	Quantidade de ativos: 26911644
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 462	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00	Quantidade de ativos: 185000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Hipoteca; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 465	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 81.000.000,00	Quantidade de ativos: 81000
Data de Vencimento: 08/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrado no RGI de São Paulo - SP referente ao imóvel de matrícula 413.176 e as respectivas matrículas 395 (unidades em estoque na época do contrato ou eventual saldo de estoque após as vendas) comprovando tal	

registro, observado; - Demonstrações Financeiras Auditadas consolidadas e Contrato Social Atualizado da (i) GAFISA S.A e (ii) GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES SA (Fiduciantes) do ano de 2021 e Contrato Social da Devedora atualizado para verificação do valor nominal atualizado das Quotas.
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Fundo de Juros; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Alienação fiduciária de Quota; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (viii) Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 473	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 256.568.000,00	Quantidade de ativos: 256568
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.940.000,00	Quantidade de ativos: 34940
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 478	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 69.880.000,00	Quantidade de ativos: 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 69.880.000,00	Quantidade de ativos: 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 480	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 23/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis e (ii) Cessão Fiduciária, sendo ambas compartilhadas entre os CRI das 473ª e 486ª séries da 1ª emissão da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 493	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/03/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 500	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 115.000.000,00	Quantidade de ativos: 115000
Data de Vencimento: 25/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Fundos; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 509	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 510	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Seguro Garantia Financeira.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00	Quantidade de ativos: 600000
Data de Vencimento: 15/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação por parte da Securitizadora, no âmbito da CPR-F como Credora, do Valor de Participação atualizado que deverá ser igual ou superior a 1,2 vezes o somatório dos valores devidos no âmbito da CPR-Financeira, nos termos previstos da Cessão Fiduciária na cláusula 3.5.	
Garantias: Os Créditos do Agronegócio gozarão das seguintes garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária das Obrigações Garantidas.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 28/06/2023	
Taxa de Juros: CDI + 3,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRA não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Direitos Creditórios do Agronegócio contam com o Aval e a Hipoteca, observada a Condição Suspensiva prevista na CPR Financeira da operação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 16
Volume na Data de Emissão: R\$ 480.000.000,00	Quantidade de ativos: 480000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9849% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como os Índices Financeiros apurados pela Devedora e confirmado pela True Securitizadora, referente ao ano de 2020.	
Garantias: Os Créditos do Agronegócio gozaram da seguinte garantia: (i) Aval.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 218.414.000,00	Quantidade de ativos: 218414
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3104% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 15	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 16/09/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 16	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 23/05/2022	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não será constituída nenhuma garantia específica, real ou pessoal, sobre os CRA em favor de seus titulares, que gozam indiretamente das garantias constituídas no âmbito da CPR-F e Direitos Creditórios do Agronegócio, qual seja o Aval prestado pelos Avalistas Leandro Pinto da Silva e Manoel. Carlos Alves da Cunha.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 23	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 350.000.000,00	Quantidade de ativos: 350000
Data de Vencimento: 21/01/2025	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Demonstrações Financeiras completas da Devedora relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.	

ANEXO IX

Declaração do Regime Fiduciário

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 22276, com sede na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**Emissora**”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por seus diretores Karine Simone Bincoletto e Rodrigo Henrique Botani, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª emissão, em série única, da Emissora (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo como coordenador líder a **XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.332.886/0011-78, **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“**Instrução CVM 400**”) e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, (“**Resolução CVM 60**”), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que, nos termos da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, será instituído regime fiduciário sobre **(a)** os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI (“**Créditos Imobiliários**”); **(b)** a conta corrente nº 56919-0, mantida na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora (“**Conta do Patrimônio Separado**”) e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e **(c)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o patrimônio separado da presente emissão dos CRI;

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 12 de maio de 2022.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Karine Simone Bincoletto

Cargo: Diretora

CPF: 350.460.308-96

E-mail: karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br

Nome: Rodrigo Henrique Botani

Cargo: Diretor

CPF: 224.171.888-21

E-mail: rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br

ANEXO X

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (DESPESAS FUTURAS)

Empreendimento Alvo	Possui Habite-se?	Está sob regime de incorporação imobiliária?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Alvo	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Alvo decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento Alvo objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
FLORES - TERMINAL	Não	Sim	R\$ 94.638.190	32%	R\$ 32.531.810	Não
CR 11	Não	Sim	R\$ 19.289.313	6%	R\$ 6.630.687	Não
RECANTO DAS EMAS	Não	Sim	R\$ 70.613.173	24%	R\$ 24.273.227	Não
QUINHÃO 10	Não	Sim	R\$ 115.459.324	38%	R\$ 39.689.060	Não
TOTAL	-	-	R\$ 300.000.000,00	100,00%	-	-

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Alvo foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

ANEXO XI

Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos

Empreendimento Alvo	Valor estimado de emissão a serem alocados no empreendimento Alvo (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)																							
		1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
2022																									
		RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS
FLORES - TERMINAL	94.638.190	446.065	10.485.550	15.069.776	15.034.090	14.213.089	13.391.244	11.985.294	10.712.440	3.300.643	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CR 11	19.289.313	299.756	7.017.741	9.184.606	2.797.209	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECANTO DAS EMAS	70.613.173	627.267	14.740.757	20.830.700	14.820.336	9.867.713	7.526.243	2.200.157	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
QUINHÃO 10	115.459.324	437.323	10.280.039	14.774.416	14.758.219	14.393.674	14.227.215	14.227.215	14.227.215	13.806.090	4.327.919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	300.000.000	1.810.411	42.524.087	59.859.497	47.299.884	38.474.476	35.144.702	28.412.666	24.939.656	17.106.732	4.327.919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Alvo foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

O cronograma acima é meramente tentativo, indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

Ademais se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA COMPANHIA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

Certificate Of Completion

Envelope Id: 328E6D5956CE424AA2A002F481176FD1

Status: Completed

Subject: Please DocuSign: CRI Direcional 400 - Termo de Securitização - v05 - 13052022 (final - assinatu...

Source Envelope:

Document Pages: 166

Signatures: 6

Envelope Originator:

Certificate Pages: 7

Initials: 0

Allan Souza

AutoNav: Enabled

R FUNCHAL, 418 - ANDAR 11 VILA OLIMPIA

Enveloped Stamping: Enabled

SP, SP 04551-060

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Allan.Souza@cesconbarrieu.com.br

IP Address: 177.33.42.96

Record Tracking

Status: Original

Holder: Allan Souza

Location: DocuSign

5/13/2022 8:14:52 PM

Allan.Souza@cesconbarrieu.com.br

Signer Events

Bianca Galdino Batistela

af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC VALID RFB v5

Signer CPF: 09076647763

Signer Role: Procuradora

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/13/2022 10:29:31 PM

ID: f5bac01a-fe65-4e0c-849f-bc1d6a6673b5

Signature

DocuSigned by:

 E6839B95AFFA487...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to

af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Using IP Address: 186.205.6.37

Timestamp

Sent: 5/13/2022 8:20:24 PM

Resent: 5/13/2022 9:17:50 PM

Resent: 5/13/2022 9:40:38 PM

Resent: 5/13/2022 10:01:37 PM

Resent: 5/13/2022 10:13:15 PM

Viewed: 5/13/2022 10:29:31 PM

Signed: 5/13/2022 10:30:21 PM

Gabriella Gati Ferreira

gabriella.gati@direcional.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC VALID RFB v5

Signer CPF: 12945912660

Signer Role: Testemunha

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/13/2022 3:37:41 PM

ID: 5c943acf-5c79-4701-9879-87d83251eec6

DocuSigned by:

 15D91F8626AC4A8...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to

gabriella.gati@direcional.com.br

Using IP Address: 168.197.156.235

Sent: 5/13/2022 8:20:21 PM

Viewed: 5/13/2022 8:24:05 PM

Signed: 5/13/2022 8:25:23 PM

Karine Simone Bincoletto

karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br

Procuradora

True Securitizadora S.A.

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Signer CPF: 35046030896

Signer Role: Diretora

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/22/2021 4:00:45 PM

ID: b872785c-d52d-4c3c-9947-6c176cd4cc5f

DocuSigned by:

 0A61AAB86878450...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to

karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br

Using IP Address: 189.18.160.73

Sent: 5/13/2022 8:20:22 PM

Resent: 5/13/2022 9:17:51 PM

Viewed: 5/13/2022 9:34:29 PM

Signed: 5/13/2022 9:37:47 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
Nilson Raposo Leite af.estrutur@oliveiratrust.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC VALID RFB v5 Signer CPF: 01115598473 Signer Role: Procurador Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 5/13/2022 10:31:17 PM ID: 93a89897-2ae0-4d03-b2a6-a6d9eec387ce	DocuSigned by:  E6839695AFFA487... Signature Adoption: Pre-selected Style Signed by link sent to af.estrutur@oliveiratrust.com.br Using IP Address: 186.205.6.37	Sent: 5/13/2022 8:20:25 PM Resent: 5/13/2022 9:17:51 PM Resent: 5/13/2022 9:40:39 PM Resent: 5/13/2022 10:01:37 PM Resent: 5/13/2022 10:13:15 PM Viewed: 5/13/2022 10:31:17 PM Signed: 5/13/2022 10:35:00 PM
Rodrigo Henrique Botani rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br Diretor True Securitizadora S.A. Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC OAB G3 Signer CPF: 22417188821 Signer Role: Diretor Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 5/13/2022 3:48:53 PM ID: b5c21dd0-de29-4104-aac0-a3da24678707	DocuSigned by:  C5D3C9397186442... Signature Adoption: Uploaded Signature Image Signed by link sent to rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br Using IP Address: 201.42.125.62	Sent: 5/13/2022 8:20:23 PM Resent: 5/13/2022 9:17:51 PM Resent: 5/13/2022 9:40:39 PM Viewed: 5/13/2022 9:42:38 PM Signed: 5/13/2022 9:43:23 PM
Silvia Caroline Moi caroline.moi@truesecuritizadora.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC Certisign RFB G5 Signer CPF: 43408688842 Signer Role: Testemunha Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 5/13/2022 8:29:53 PM ID: 9baab257-bf0b-4a1f-9343-2cd788df6875	DocuSigned by:  003665E4DD62488... Signature Adoption: Pre-selected Style Signed by link sent to caroline.moi@truesecuritizadora.com.br Using IP Address: 179.99.190.44	Sent: 5/13/2022 8:20:24 PM Viewed: 5/13/2022 8:29:53 PM Signed: 5/13/2022 8:31:07 PM
In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Ana Chaves ana.chaves@xpi.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		Sent: 5/13/2022 8:20:20 PM

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Anaclara Reis Anaclara.Reis@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 9/8/2021 11:45:32 AM ID: 88696c32-7297-43b7-abf3-fc6af87f7abc	COPIED	Sent: 5/13/2022 8:20:21 PM
Christina Moreira Grassi christina.grassi@santander.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 5/13/2022 8:20:21 PM
Henrique Paim henrique.paim@direcional.com.br 00363528610 Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 5/13/2022 8:20:22 PM
Laura Henriques laura.henriques@direcional.com.br Diretora Juridica Direcional Engenharia Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 5/13/2022 8:20:22 PM
Luiza Maria de Castro Trindade luiza.trindade@xpl.com.br Procuradora Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signer CPF: 12938121709 Signer Role: Procuradora Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 5/13/2022 7:48:53 PM ID: f7678757-0c77-4e51-8d20-c1680b8bbf1c	COPIED	Sent: 5/13/2022 8:20:23 PM Viewed: 5/13/2022 8:27:39 PM
Paulo Velozo Paulo.Velozo@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 5/13/2022 8:20:23 PM
Sylvia Renault Vaz sylvia.vaz@itaubba.com Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 5/13/2022 8:20:24 PM
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/13/2022 8:20:25 PM
Certified Delivered	Security Checked	5/13/2022 8:29:53 PM
Signing Complete	Security Checked	5/13/2022 8:31:07 PM
Completed	Security Checked	5/13/2022 10:35:01 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI – ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Celebram este “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“**Escritura de Emissão de CCI**”), nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“**Lei 10.931**”):

- (1) como emissora das CCI:

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Emitente**” ou “**Securitizadora**”); e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

- (2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“**Instituição Custodiante**”, em conjunto com a Emitente, “**Partes**” quando referidas coletivamente, e “**Parte**” quando referidas individualmente);

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em Série Única, da 9ª (Nona) Emissão da Direcional Engenharia S.A.*”, celebrado em 12 de maio de 2022, entre a Devedora (conforme abaixo definido), na qualidade de emissora das Debêntures (conforme abaixo definidas), e a Emitente, na qualidade de debenturista, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Rua dos Otoni, n.º 177, Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 16.614.075/0001-00 (“**Devedora**”), emitirá, inicialmente, 300.000 (trezentas mil) debêntures simples, não conversíveis

em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão das Debêntures**”) em 15 de junho de 2022 (“**Data de Emissão de Debêntures**”), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Debêntures**”), observado o disposto no item (B) abaixo e nas Cláusulas 3.2.1 e 3.2.2 abaixo;

- (B) o Valor Total da Emissão das Debêntures poderá ser diminuído, observada a quantidade mínima de 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (“**Montante Mínimo**”). O valor final da emissão das Debêntures (e dos CRI), assim como a taxa final de remuneração das Debêntures (e dos CRI), serão definidos após conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimentos, a ser conduzido por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para coordenar e intermediar a Oferta (conforme abaixo definido) (“**Procedimento de Bookbuilding**” e “**Coordenadores**”, respectivamente), nos termos das Cláusulas 3.2.1 e 3.2.23.2.2 abaixo;
- (C) a Emitente subscreverá a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures (“**Créditos Imobiliários**”), com valor de principal de, inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado o disposto no item (B) acima e nas Cláusulas 3.2.1 e 3.2.2 abaixo;
- (D) a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos referidos Créditos Imobiliários, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante (“**CCI**”);
- (E) a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”), e tem como principal objetivo a securitização de créditos imobiliários, sendo que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão vinculados aos CRI (conforme abaixo definido), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*”, a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de securitizadora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (conforme aditado de tempos

em tempos, o “**Termo de Securitização**”), para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) emissão, em série única, da Emitente (“**CRI**”);

- (F) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Emitente mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à emissão dos CRI. Considerando o disposto neste item, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emitente dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emitente serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM; e
- (G) Os CRI serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 60 e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Oferta**”).

Resolvem as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições:

1 DEFINIÇÕES

- 1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.

“**ANBIMA**”: significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“**B3**”: significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

“**CCI**”: tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

“**CNPJ/ME**”: significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

“**Código de Processo Civil**”: significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

“**Código Penal**”: significa o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado;

“**Coordenadores**”: tem o significado previsto no item (B) do Considerando;

“**Conta do Patrimônio Separado**”: significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 56919-0, mantida na agência n.º 350, do Itaú Unibanco S.A (cód. 341);

“**Créditos Imobiliários**”: tem o significado previsto no item 0 do Considerando;

“**CRI**”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“**CVM**”: significa a Comissão de Valores Mobiliários;

“**Data de Emissão das Debêntures**”: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

“**Debêntures**”: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

“**Decreto 8.420**” significa o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado;

“**Devedora**”: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

“**Dia Útil**”: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“**Escritura de Emissão de CCI**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Escritura de Emissão de Debêntures**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Instituição Custodiante**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Instrução CVM 400**”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“**IPCA**”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

“**Lei 8.429**”: significa a Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada;

“**Lei 9.514**”: significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

“**Lei 9.613**” significa a Lei n.º 9.613, de 3 março de 1998, conforme alterada;

“**Lei 10.931**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Lei 12.846**” significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;

“**Leis Anticorrupção**”: significa qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei nº 12.846/13), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act*;

“**Montante Mínimo**” : tem o significado previsto no item (B) do Considerando;

“**MPv nº 1.103**”: significa a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022;

“**Opção de Lote Adicional**”: significa a opção da Emitente, após consulta e concordância prévia da Devedora e dos Coordenadores, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI inicialmente ofertados em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400;

“**Partes**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Patrimônio Separado dos CRI**”: significa o patrimônio separado único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

“**Procedimento de Bookbuilding**”: tem o significado previsto no item (B) do Considerando;

“**Resolução CVM 60**”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“**Securitizadora**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Sistema de Negociação**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

“**Termo de Securitização**”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“**Titular da CCI**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo;

“**Valor Total da Emissão das Debêntures**”: tem o significado previsto no item (A) do Considerando; e

“**Valor Total da Emissão das CCI**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo.

2 OBJETO

- 2.1** Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, condicionada à efetiva subscrição das Debêntures pela Emitente, na qualidade de futura titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.

3 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

- 3.1** *Série e Número.* A presente emissão será realizada em série única, composta pela CCI de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.2** *Valor Total da Emissão.* O valor total da emissão da CCI será de, inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), que corresponderá a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Debêntures (“**Valor Total da Emissão das CCI**”), observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 e 3.2.2 abaixo.
- 3.2.1** O Valor Total da Emissão das Debêntures e, consequentemente, o Valor Total da Emissão da CCI, poderão ser diminuídos, observado o Montante Mínimo correspondente a R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais),

sendo certo que, na hipótese de a demanda apurada perante os investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 300.000 (trezentos mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão das Debêntures e, conseqüentemente, o Valor Total da Emissão das CCI, previsto na Cláusula 3.2 acima, após o Procedimento de *Bookbuilding*, será reduzido proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Debêntures não integralizadas, observado que tal diminuição será formalizada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.2.2 O valor final da emissão da CCI será formalizado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia geral dos titulares dos CRI.

3.3 *Quantidade e Valor Nominal.* A Emitente, por esta Escritura de Emissão de CCI, emitirá 1 (uma) CCI integral, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures, observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 e 3.2.2 acima.

3.4 *Condições da Emissão e Custódia.* A CCI será integral, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato “*microsoft excel*”, no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação.

3.4.2 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, da CCI (“**Titular da CCI**”), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo

Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3 Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.18 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via eletrônica, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro da CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora e o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5 *Documentos Comprobatórios.* A Instituição Custodiante será responsável pela custódia (guarda física) de 1 (uma) via digital desta Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente assinadas pelas Partes. A Emitente deverá disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão de CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da sua respectiva assinatura. A Emitente também permanecerá responsável pela guarda da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos.

3.6 *Negociação.* Para fins de negociação, a CCI será registrada na B3 (“**Sistema de Negociação**”), nos termos do artigo 18, parágrafo 4º-A, da Lei 10.931.

3.6.1 Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2 Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular da CCI.

3.7 *Prazo e Data de Vencimento.* O prazo e a data de vencimento da CCI estão previstos no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8 *Pagamento do Valor Nominal.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será pago nas datas previstas no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

- 3.9** *Forma.* A CCI será emitida sob a forma escritural.
- 3.10** *Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento.* Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e, por consequência, a CCI, serão objeto de atualização monetária, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, será calculada e cobrada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.10.1** A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, será definida no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* e ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia geral dos titulares dos CRI.
- 3.11** *Resgate Antecipado Facultativo.* Poderá haver resgate antecipado da CCI, caso o titular da CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures, seja em razão de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures ou qualquer outro motivo, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.12** *Vencimento Antecipado.* As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Cláusula 7.31 da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.13** *Local e Forma de Pagamento.* Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular da CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, na Conta do Patrimônio Separado.
- 3.14** *Encargos Moratórios.* Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.15** *Dívida Líquida e Certa.* Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.15.1 Compensação. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.16 Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.17 Emissão de CRI. A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da MPv nº 1.103 e da Lei 9.514.

3.18 Aditamento. Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, bem como inclusão de novos Empreendimentos Alvo vinculados aos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 5.1.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia geral dos titulares dos CRI.

4 AUSÊNCIA DE GARANTIAS

4.1 Emissão sem Garantia Real Imobiliária. A CCI será emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

4.2 Emissão sem Garantia Fidejussória. A CCI será emitida sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Emitente não se responsabiliza pela solvência da Devedora.

5 DESPESAS

5.1 Todas as despesas referentes à emissão da CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos

Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

- 5.2** A Instituição Custodiante receberá da Devedora como remuneração pela prestação dos seus serviços:
- (a) Registro e Implantação da CCI: será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI no Sistema de Negociação, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e
 - (b) Custódia da CCI: Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário.
- 5.3** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*
- 5.4** As parcelas citadas na cláusula 5.2 acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 5.5** As parcelas citadas na cláusula 5.2 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.
- 5.6** A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do

serviço, as quais serão cobertas pela Emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

5.7 *Tributos.* Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.8 *Substituição da Instituição Custodiante.* A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções independentemente de assembleia dos titulares de CRI; e (ii) por decisão da assembleia geral de titulares dos CRI.

5.8.1 Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 5.8 acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

6 OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1 *Obrigações da Emitente.* Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI assinada pelas partes.

6.2 *Obrigações da Instituição Custodiante.* Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

- (a)** efetuar o depósito e vinculação da CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha recebido todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

- (b) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (eletrônica) de uma via original da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e
- (c) bloquear e retirar a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar a CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4 Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira da CCI.

6.5 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

6.6 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7 COMUNICAÇÕES

7.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As

comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emitente:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12,

Vila Nova Conceição

CEP 04506-000

São Paulo – SP

At.: Sr. Arley Custódio Fonseca

Telefone: +55 (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

(ii) para a Instituição Custodiante:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar,

Pinheiros,

CEP 05.425-020

São Paulo, SP

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Telefone: 3030-7177

Correio Eletrônico: corporate@vortex.com.br

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 8.1** As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 8.2** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
- 8.3** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

- 8.4** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 8.5** Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.
- 8.6** As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.
- 8.7** Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931.
- 8.7.1.** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; (v) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, e/ou (vi) para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

- 8.8** As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.
- 8.9** As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.
- 8.10** Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.
- 9 LEI DE REGÊNCIA**
- 9.1** Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.
- 10 FORO**
- 10.1** Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 12 de maio de 2022.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Página de Assinaturas 1/3 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado entre True Securitizadora S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

TRUE SECURITIZADORA S.A

DocuSigned by:
Karine Simone Binoletto
Assinado por KARINE SIMONE BINCOLETTTO 350460308-96
CPF: 350460308-96
Papel: Diretora
Datahora da Assinatura: 13/05/2022 15:30:55 BRT
ICP-Brasil

Nome: Karine Simone Binoletto

Cargo: Diretora

CPF: 350.460.308-96

E-mail: karine.binoletto@truesecuritizadora.com.br

DocuSigned by:
Rodrigo Henrique Botani
Assinado por RODRIGO HENRIQUE BOTANI
CPF: 224171888-21
Papel: Diretor
Datahora da Assinatura: 13/05/2022 15:50:18 BRT
ICP-Brasil

Nome: Rodrigo Henrique Botani

Cargo: Diretor

CPF: 224.171.888-21

E-mail: rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br

(Página de Assinaturas 2/3 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado entre True Securitizadora S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

 Vitoria Guimaraes Havir
Assinado por VITORIA GUIMARAES HAVIR 40947011846
CPF: 40947011846
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 13/05/2022 14:43:02 BRT

Nome: Vitoria Guimaraes Havir
Cargo: Procuradora
CPF: 409.470.118-46
E-mail: vgh@vortex.com.br

 Tatiana Scarpato Araujo
Assinado por TATIANA SCARPATO ARAUJO 39627036838
CPF: 39627036838
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 13/05/2022 14:38:32 BRT

Nome: Tatiana Scarpato Araujo
Cargo: Procuradora
CPF: 396.270.368-38
E-mail: tsa@vortex.com.br

(Página de Assinaturas 3/3 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado entre True Securitizadora S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Testemunhas:

DocuSigned by:
Gabriella Gati Ferreira
Assinado por: GABRIELLA GATI FERREIRA 12945912660
CPF: 129.459.126.60
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 13/05/2022 15:41:19 BRT

Nome: Gabriella Gati Ferreira

CPF: 129.459.126.60

E-mail: gabriella.gati@direcional.com.br

DocuSigned by:
Silvia Caroline Moi
Assinado por: SILVIA CAROLINE MOI 4340868842
CPF: 434.086.884-2
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 13/05/2022 14:29:03 BRT

Nome: Silvia Caroline Moi

CPF: 434.086.888-42

E-mail: caroline.moi@truesecuritizadora.com.br

ANEXO I

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de junho de 2022 (“ Data de Emissão da CCI ”).
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP.	

SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral

1. EMITENTE (“ Emitente ”)							
RAZÃO SOCIAL: True Securitizadora S.A.							
CNPJ/ME: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE (“ Instituição Custodiante ”)							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215,							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA (“ Devedora ”)							
RAZÃO SOCIAL: Direcional Engenharia S.A.							
CNPJ/ME: 16.614.075/0001-00							
ENDEREÇO: Rua dos Otoni, nº 177							
COMPLEMENTO	Santa Efigênia	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG	CEP	30.150-270

4. TÍTULO							
“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em Série Única, da 9ª (Nona) Emissão da Direcional Engenharia S.A.”, celebrado em 12 de maio de 2022 entre a Devedora e a Emitente (“ Escritura de Emissão de Debêntures ”), conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual serão emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da 9ª (nona) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“ Debêntures ”).							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: Inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sendo certo que o valor final dos Créditos Imobiliários será definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2.1 e 3.2.2 do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“**Escritura de Emissão de CCI**”), observado o Montante Mínimo.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS: Conforme Anexo A desta CCI.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	3.652 (três mil, seiscentos e cinquenta e dois) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 14 de junho de 2032 (“ Data de Vencimento das Debêntures ”).
ATUALIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado com base no artigo 8º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada, pela variação acumulada IPCA, calculada de forma exponencial e <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização, até a data do seu efetivo pagamento (“ Atualização Monetária ”), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso (“ Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ”), a ser calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.16 da Escritura de Emissão de Debêntures.
REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, sendo limitado à maior taxa entre (“ Taxa Teto ”): (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e

	cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“ Remuneração das Debêntures ”). A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 7.17 da Escritura de Emissão de Debêntures.								
PAGAMENTO DOS JUROS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga nas datas constantes do Anexo III à Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma, uma “ Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures ”).								
AMORTIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado em 3 (três) parcelas, de acordo com as datas e os percentuais indicados na tabela abaixo: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Data de Amortização</th><th>Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a ser amortizado</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14 de junho de 2030</td><td>33,3333%</td></tr> <tr> <td>13 de junho de 2031</td><td>50,0000%</td></tr> <tr> <td>Data de Vencimento das Debêntures (14 de junho de 2032)</td><td>100,0000%</td></tr> </tbody> </table>	Data de Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a ser amortizado	14 de junho de 2030	33,3333%	13 de junho de 2031	50,0000%	Data de Vencimento das Debêntures (14 de junho de 2032)	100,0000%
Data de Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a ser amortizado								
14 de junho de 2030	33,3333%								
13 de junho de 2031	50,0000%								
Data de Vencimento das Debêntures (14 de junho de 2032)	100,0000%								
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.								
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.								

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há.

* * * * *

Anexo A
Identificação dos Empreendimentos Alvo

#	Denominação do Empreendimento Alvo	Endereço	Cidade / Estado	Matrícula do Imóvel	SPE Investida CNPJ
1	FLORES - TERMINAL	Rua Dona Debla Henriques, n. 244, Lago Azul	Manaus, AM	16.426, 16.427, 16.428, 16.429, 16.430, 16.431 e 16.432 Cartório do Sexto Ofício de Registro de Imóveis - Manaus/AM	Céu Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda. 40.726.730/0001-99
2	CR 11	Local denominado Parque das Cachoeiras, na Fazenda Santa Maria	Valparaíso, GO	90835 e 90836 Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Valparaíso de Goiás - GO	Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda. 39.434.978/0001-05
3	RECANTO DAS EMAS	Rua n. 6, lote 01 e 02, Subcentro Urbano 400/600, Recanto das Emas, DF	Recanto das Emas, DF	- 357124 a 357135 - 357139 a 357152 - 357154, 357155 e 357157; - 357160 a 357180 (par); - 357182 a 357191; - 317193, 357195, 357197, 357199 e 357201; - 357203 a 357223; - 357229 a 357280 - 357282, 357284, 357286, 357288, 357290, 357291, 357292, 357293, 357294 e 357295.	Arapuá Empreendimentos Imobiliários Ltda. 35.729.601/0001-14

#	Denominação do Empreendimento Alvo	Endereço	Cidade / Estado	Matrícula do Imóvel	SPE Investida CNPJ
				3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal	
4	QUINHÃO 10	Gleba "A" da Fazenda Santa Maria, DF	SANTA MARIA/DF	48.667 5º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal	Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. 24.677.985/0001-52

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: CF5EB50EAD574F4B9059E6D09C0D51FA

Status: Concluído

Assunto: Please DocuSign: CRI Direcional 400 - Escritura de Emissão de CCI - v05 - 13052022 (final - ass...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 25

Assinaturas: 6

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Allan Souza

Assinatura guiada: Ativado

R FUNCHAL, 418 - ANDAR 11 VILA OLIMPIA

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, SP 04551-060

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Allan.Souza@cesconbarrieu.com.br

Endereço IP: 177.33.42.96

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Allan Souza

Local: DocuSign

13/05/2022 14:11:23

Allan.Souza@cesconbarrieu.com.br

Eventos do signatário

Gabriella Gati Ferreira

gabriella.gati@direcional.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 12945912660

Cargo do Signatário: Testemunha

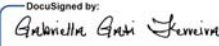
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13/05/2022 15:37:41

ID: 5c943acf-5c79-4701-9879-87d83251eec6

Assinatura

DocuSigned by:



15D91F8626AC4A8...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Assinado pelo link enviado para

gabriella.gati@direcional.com.br

Usando endereço IP: 200.149.221.195

Registro de hora e data

Enviado: 13/05/2022 14:14:34

Visualizado: 13/05/2022 15:37:41

Assinado: 13/05/2022 15:41:18

Karine Simone Bincoletto

karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br

Procuradora

True Securitizadora S.A.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 35046030896

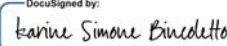
Cargo do Signatário: Diretora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 22/12/2021 16:00:45

ID: b872785c-d52d-4c3c-9947-6c176cd4cc5f

DocuSigned by:



0A81AA86878450...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Assinado pelo link enviado para

karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br

Usando endereço IP: 189.18.160.73

Enviado: 13/05/2022 14:14:34

Visualizado: 13/05/2022 15:35:34

Assinado: 13/05/2022 15:36:01

Rodrigo Henrique Botani

rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br

Diretor

True Securitizadora S.A.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC OAB G3

CPF do signatário: 22417188821

Cargo do Signatário: Diretor

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13/05/2022 15:48:53

ID: b5c21dd0-de29-4104-aac0-a3da24678707

DocuSigned by:



C503C9397186442...

Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada

Assinado pelo link enviado para

rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br

Usando endereço IP: 201.42.125.62

Enviado: 13/05/2022 14:14:35

Visualizado: 13/05/2022 15:49:49

Assinado: 13/05/2022 15:50:20

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Silvia Caroline Moi caroline.moi@truesecritizadora.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 43408688842 Cargo do Signatário: Testemunha Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/05/2022 14:27:54 ID: 6ce69cdf-d2df-4f26-9883-687204fecbd9	DocuSigned by: <i>Silvia Caroline Moi</i> 003665E4DD824B8... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para caroline.moi@truesecritizadora.com.br Usando endereço IP: 191.209.53.62	Enviado: 13/05/2022 14:14:36 Visualizado: 13/05/2022 14:27:54 Assinado: 13/05/2022 14:29:12
Tatiana Scarparo Araujo tsa@vortx.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 39627036838 Cargo do Signatário: Procuradora Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/05/2022 14:32:50 ID: 69c3f274-d9e9-4cb7-911e-61272cf87cd9	DocuSigned by: <i>Tatiana Scarparo Araujo</i> 3475AD21FAC4447... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para tsa@vortx.com.br Usando endereço IP: 187.34.248.215	Enviado: 13/05/2022 14:14:37 Visualizado: 13/05/2022 14:32:50 Assinado: 13/05/2022 14:36:36
Vitoria Guimaraes Havir vgh@vortx.com.br Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 40947011846 Cargo do Signatário: Procuradora Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/05/2022 14:37:35 ID: 0f400756-3949-4ee0-ae0d-55a7cf1f114e	DocuSigned by: <i>Vitoria Guimaraes Havir</i> 563219151517495... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para vgh@vortx.com.br Usando endereço IP: 179.191.67.174	Enviado: 13/05/2022 14:14:36 Visualizado: 13/05/2022 14:37:35 Assinado: 13/05/2022 14:43:07
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Ana Chaves ana.chaves@xpi.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign	Copiado	Enviado: 13/05/2022 14:14:33

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Anaclara Reis Anaclara.Reis@cesconbarrieu.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 08/09/2021 11:45:32 ID: 88696c32-7297-43b7-abf3-fc6af87f7abc	Copiado	Enviado: 13/05/2022 14:14:34
Henrique Paim henrique.paim@direcional.com.br 00363528610 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign	Copiado	Enviado: 13/05/2022 14:14:34
Laura Henriques laura.henriques@direcional.com.br Diretora Jurídica Direcional Engenharia Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign	Copiado	Enviado: 13/05/2022 14:14:35
Luiza Trindade luiza.trindade@xpi.com.br Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 20/12/2021 18:15:53 ID: 51fb4a34-7360-4a6c-80e4-490cf6f46e25	Copiado	Enviado: 13/05/2022 14:14:35
Paulo Velozo Paulo.Velozo@cesconbarrieu.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign	Copiado	Enviado: 13/05/2022 14:14:35 Visualizado: 13/05/2022 16:53:05
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	13/05/2022 14:14:37
Entrega certificada	Segurança verificada	13/05/2022 14:37:35
Assinatura concluída	Segurança verificada	13/05/2022 14:43:07
Concluído	Segurança verificada	13/05/2022 15:50:20
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII – DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração da Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 22276, com sede na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**Emissora**”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por seu diretores Karine Simone Bincoletto e Rodrigo Henrique Botani, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª emissão, em série única, da Emissora (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo como coordenador líder a **XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.332.886/0011-78, **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“**Instrução CVM 400**”) e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, (“**Resolução CVM 60**”), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

- (i) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*”, 12 de maio de 2022, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Agente Fiduciário dos CRI**”), na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Termo de Securitização**”);
- (ii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora e da **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.614.075/0001-00, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com

as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM 60;

- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 13 de maio de 2022.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Downloaded by:
Karine Simone Bincoletto
Assinado por KARINE SIMONE BINCOLETTI 3504603089
CPF: 3504603089
Paper: Diretora
DataHora da Assinatura: 13/05/2022 21:36:40 BRT
ICP-Brasil

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora
CPF: 350.460.308-96
E-mail: karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br

Downloaded by:
Rodrigo Henrique Botani
Assinado por RODRIGO HENRIQUE BOTANI
CPF: 22417188821
Paper: Diretor
DataHora da Assinatura: 13/05/2022 21:44:34 BRT
ICP-Brasil

Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretor
CPF: 224.171.888-21
E-mail: rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br

Certificate Of Completion

Envelope Id: 43C2EE44743B4E2EA4FF0E27266B15CC

Status: Completed

Subject: Please DocuSign: CRI Direcional 400 - Declarações True

Source Envelope:

Document Pages: 3

Signatures: 4

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

Allan Souza

AutoNav: Enabled

R FUNCHAL, 418 - ANDAR 11 VILA OLIMPIA

Enveloped Stamping: Enabled

SP, SP 04551-060

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Allan.Souza@cesconbarrieu.com.br

IP Address: 177.33.42.96

Record Tracking

Status: Original

Holder: Allan Souza

Location: DocuSign

5/13/2022 9:12:00 PM

Allan.Souza@cesconbarrieu.com.br

Signer Events

Karine Simone Bincoletto

karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br

Procuradora

True Securitizadora S.A.

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Signer CPF: 35046030896

Signer Role: Diretora

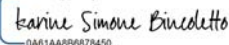
Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/22/2021 4:00:45 PM

ID: b872785c-d52d-4c3c-9947-6c176cd4cc5f

Signature

DocuSigned by:



0A61AA8B6878450...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to

karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br

Using IP Address: 189.18.160.73

Timestamp

Sent: 5/13/2022 9:14:10 PM

Viewed: 5/13/2022 9:38:08 PM

Signed: 5/13/2022 9:38:46 PM

Rodrigo Henrique Botani

rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br

Diretor

True Securitizadora S.A.

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC OAB G3

Signer CPF: 22417188821

Signer Role: Diretor

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/13/2022 3:48:53 PM

ID: b5c21dd0-de29-4104-aac0-a3da24678707

DocuSigned by:



C503C9397186442...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Signed by link sent to

rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br

Using IP Address: 201.42.125.62

Sent: 5/13/2022 9:14:12 PM

Resent: 5/13/2022 9:40:32 PM

Viewed: 5/13/2022 9:43:59 PM

Signed: 5/13/2022 9:44:38 PM

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Ana Chaves ana.chaves@xpi.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 5/13/2022 9:14:09 PM
Anaclara Reis Anaclara.Reis@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 9/8/2021 11:45:32 AM ID: 88696c32-7297-43b7-abf3-fc6af87f7abc	COPIED	Sent: 5/13/2022 9:14:09 PM Viewed: 5/13/2022 9:45:45 PM
Christina Moreira Grassi christina.grassi@santander.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 5/13/2022 9:14:10 PM
Henrique Paim henrique.paim@direcional.com.br 00363528610 Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 5/13/2022 9:14:10 PM
Laura Henriques laura.henriques@direcional.com.br Diretora Jurídica Direcional Engenharia Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 5/13/2022 9:14:11 PM
Luiza Maria de Castro Trindade luiza.trindade@xpi.com.br Procuradora Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signer CPF: 12938121709 Signer Role: Procuradora Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 5/13/2022 7:48:53 PM ID: f7678757-0c77-4e51-8d20-c1680b8bbf1c	COPIED	Sent: 5/13/2022 9:14:11 PM
Paulo Velozo Paulo.Velozo@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 5/13/2022 9:14:11 PM

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Silvia Caroline Moi caroline.moi@truesecuritizadora.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signer CPF: 43408688842 Signer Role: Testemunha Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 5/13/2022 8:29:53 PM ID: 9baab257-bf0b-4a1f-9343-2cd788df6875	COPIED	Sent: 5/13/2022 9:14:12 PM
Sylvia Renault Vaz sylvia.vaz@itaubba.com Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 5/13/2022 9:14:12 PM
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/13/2022 9:14:13 PM
Certified Delivered	Security Checked	5/13/2022 9:43:59 PM
Signing Complete	Security Checked	5/13/2022 9:44:38 PM
Completed	Security Checked	5/13/2022 9:44:38 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

**ANEXO VIII – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA
INSTRUÇÃO CVM 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º Andar, CEP 04.543-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definida) (“**Coordenador Líder**”), neste ato representada por seus diretores Bernardo Amaral Botelho e Fabrício Cunha de Almeida, na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) emissão, em série única, da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 22276, com sede na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“**CRI**”, “**Oferta**”, “**Emissão**” e “**Emissora**”, respectivamente), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“**Instrução CVM 400**”), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI.

CONSIDERANDO QUE: (A) a **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.614.075/0001-00, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários lastro dos CRI (“**Companhia**”), e o Coordenador Líder constituíram assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta (“**Assessores Legais**”); (B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e na Emissora, iniciada em 7 de março de 2022, a qual prosseguirá até a divulgação do prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”); (C) foram disponibilizados pela Companhia e pela Emissora os documentos considerados, pela Companhia e pela Emissora, respectivamente, relevantes para a Oferta; (D) além dos documentos a que se refere o item (C) acima, foram solicitados pelos Assessores Legais, em nome do Coordenador Líder, documentos e informações adicionais relativos à Companhia e à Emissora; (E) a Companhia e a Emissora confirmaram ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seus Assessores Legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e (F) a Companhia e a Emissora, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio dos seus Assessores Legais.

DECLARA, que:

- (i) agiu, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário (conforme definido abaixo), com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto Preliminar (e que constarão no Prospecto Definitivo) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*”, celebrado em 12 de maio de 2022, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Termo de Securitização**”) que regula os CRI e a Emissão;
- (ii) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Companhia, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021; e
- (iv) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora e pela Companhia são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 13 de maio de 2022.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Bernardo Botelho
Assinado por BERNARDO AMARAL BOTELHO/04201578781
CPF: 04201578781
Papel: Diretor
Datahora da Assinatura: 13/05/2022 14:16:48 BRT

Nome: **Bernardo Amaral Botelho**
Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Fabrício Cunha de Almeida
Assinado por FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA/080884717
CPF: 080884717
Papel: Diretor
Datahora da Assinatura: 13/05/2022 14:28:42 BRT

Nome: **Fabrício Cunha de Almeida**
Cargo: Diretor

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: CE20768F55414489BB82FD297023601B

Status: Concluído

Assunto: CRI Direcional - Declaração Art. 56

Envelope fonte:

Documentar páginas: 1

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Guilherme Almeida

Assinatura guiada: Ativado

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, SP 04538-132

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

guilherme.almeida@xpi.com.br

Endereço IP: 179.191.127.102

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Guilherme Almeida

Local: DocuSign

13/05/2022 13:29:43

guilherme.almeida@xpi.com.br

Eventos do signatário

Bernardo Amaral Botelho

kristian.orberg@xpi.com.br

Procurador

XP Investimentos

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 04301578781

Cargo do Signatário: Diretor

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 05/08/2019 11:20:03

ID: bab37dad-8bc4-4dd4-9e4e-e28186c05784

Assinatura

DocuSigned by:



067E6CD6D8E24B2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Assinado pelo link enviado para

kristian.orberg@xpi.com.br

Usando endereço IP: 200.182.103.71

Registro de hora e data

Enviado: 13/05/2022 13:30:29

Visualizado: 13/05/2022 14:10:40

Assinado: 13/05/2022 14:17:39

Fabricio Cunha de Almeida

kristian.orberg@xpi.com.br

Procurador

XP Investimentos

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 05638864717

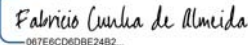
Cargo do Signatário: Diretor

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 05/08/2019 11:20:03

ID: bab37dad-8bc4-4dd4-9e4e-e28186c05784

DocuSigned by:



067E6CD6D8E24B2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Assinado pelo link enviado para

kristian.orberg@xpi.com.br

Usando endereço IP: 200.182.103.71

Enviado: 13/05/2022 13:30:29

Visualizado: 13/05/2022 14:27:53

Assinado: 13/05/2022 14:30:13

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	13/05/2022 13:30:29
Entrega certificada	Segurança verificada	13/05/2022 14:27:53
Assinatura concluída	Segurança verificada	13/05/2022 14:30:13
Concluído	Segurança verificada	13/05/2022 14:30:15
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a XPI Suprimentos poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a XPI Suprimentos:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: suelen.matsudo@xpi.com.br

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: XPI Suprimentos

Para informar seu novo endereço de e-mail a XPI Suprimentos:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço suelen.matsudo@xpi.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a XPI Suprimentos:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para suelen.matsudo@xpi.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a XPI Suprimentos:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- (i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- (ii) enviar uma mensagem de e-mail para suelen.matsudo@xpi.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

- (i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®
- (ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.
- (iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600
- (v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a XPI Suprimentos conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por XPI Suprimentos durante o curso do meu relacionamento com você.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 17

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004,
Cidade/Estado: São Paulo, SP
CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 2ª emissão
Número das Séries: única
Emissor: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade: 250.000 (duzentos e cinquenta mil) de CRI
Espécie: Quirografária.
Classe: N/A.
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à Balcão – B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 13 de maio de 2022.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.**



Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO X – RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA AGÊNCIA
DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Rating preliminar 'brAAA (sf)' atribuído à série única da 2ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco Direcional)

13 de maio de 2022

Resumo

- A série única da 2ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da True Securitizadora S.A. (TrueSec) será lastreada por debêntures devidas pela Direcional Engenharia S.A. (Direcional) e representadas por uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI).
- A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating preliminar 'brAAA (sf)' na Escala Nacional Brasil à operação.
- O rating preliminar indica nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que possuem a Direcional como única devedora. Entendemos que as debêntures têm a mesma senioridade que as demais dívidas senior unsecured da Direcional.

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings). 13 de maio de 2022 – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating preliminar 'brAAA (sf)' na Escala Nacional Brasil à série única da 2ª emissão de CRIs da True Securitizadora S.A.

A operação será lastreada por debêntures devidas pela Direcional. O rating é amparado por nossa opinião de crédito sobre as debêntures, a qual, por sua vez, indica a qualidade de crédito da Direcional como devedora das obrigações assumidas com relação ao título. Entendemos que as debêntures que lastreiam os CRIs possuem a mesma senioridade que as demais dívidas senior unsecured da Direcional.

A Direcional Engenharia S.A. é uma das maiores incorporadoras brasileiras, com foco no segmento de residências populares. A empresa tem expandido gradualmente suas operações voltadas ao segmento de média-baixa renda através de sua subsidiária Riva Incorporadora. Para mais informações sobre a Direcional, consulte o relatório listado na seção "Artigos" deste comunicado à imprensa.

O montante total da emissão será de R\$ 250 milhões, podendo ser elevado em até 20% por meio de lote adicional. Os juros remuneratórios da série serão equivalentes à maior taxa entre (i) variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) acrescida de um spread de até 6,40% ao ano, ou (ii) Tesouro IPCA+ 2030 (Notas do Tesouro Nacional com vencimento em 2030) acrescido de um spread de 0,9% ao ano. A taxa final de remuneração será definida após a conclusão do processo de bookbuilding. O pagamento dos juros dos CRIs será semestral, enquanto o principal será pago em parcelas anuais nos três anos finais da operação, de acordo com o cronograma de pagamentos da transação.

ANALISTA PRINCIPAL

Vinicius Cabrera
São Paulo
55 (11) 3039-9765
vinicius.cabrera@spglobal.com

CONTATO ANALÍTICO ADICIONAL

Victor Nomiyama
São Paulo
55 (11) 3039-9764
victor.nomiyama@spglobal.com

LÍDER DO COMITÊ DE RATING

Leandro Albuquerque
São Paulo
55 (11) 3039-9729
leandro.albuquerque@spglobal.com

Comunicado à Imprensa: **Rating preliminar 'brAAA (sf)' atribuído à série única da 2ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco Direcional)**

Fundamentos

O rating preliminar dos CRIs baseia-se em nossa análise dos seguintes fatores:

Qualidade de crédito das debêntures. Para a análise de títulos empacotados lastreados por um ativo já existente, nossa opinião de crédito baseia-se nos ativos subjacentes – neste caso, as debêntures, que contam com a Direcional como fonte pagadora dos fluxos de caixa. Consideramos também se a transação de empacotamento é elegível ao repasse estrutural da qualidade de crédito da fonte dos fluxos de caixa, com base tanto nos fatores de riscos associados aos instrumentos financeiros (default no pagamento, pré-pagamento, diferimento de pagamentos e retenção de impostos), quanto nos riscos estruturais (juros de passivo e ativo e termos de pagamentos, despesas, opção do investidor, e risco de mercado e de liquidação do empacotamento). Entendemos que a estrutura da operação mitiga os riscos citados acima. Dessa forma, o rating preliminar indica nossa opinião de crédito sobre o ativo subjacente.

Estrutura de pagamento e mecanismos de fluxo de caixa. Na análise da estrutura de pagamentos, avaliamos o risco de insuficiência de recursos para o pagamento de juros e principal dos certificados em razão do pagamento das despesas da operação, incluindo as extraordinárias. O risco é mitigado pelo fundo de reserva a ser constituído para arcar com os pagamentos de despesas da transação, e a Direcional é obrigada a recompor este fundo e a arcar com os pagamentos de eventuais impostos sobre as debêntures. Além disso, a transação não está exposta aos riscos de descasamento de taxas de juros e de carregamento negativo, pois as taxas de juros e o cronograma de amortização das debêntures e dos CRIs são correspondentes.

Risco operacional. Consideramos que a operação não possui um participante-chave de desempenho cujo papel possa afetar o desempenho da carteira. Portanto, em nossa visão, todos os participantes desempenham funções administrativas, e não avaliamos seus riscos de severidade, portabilidade e ruptura.

Risco de contraparte. Entendemos que a Direcional, como única devedora, buscará mitigar os riscos se a qualidade de crédito de alguma contraparte se deteriorar. Portanto, acreditamos que os CRIs não estão sujeitos ao risco de contraparte.

Risco legal. O patrimônio separado estabelece que os detentores dos CRIs em questão podem ter acesso apenas aos recursos que constituem os ativos da operação, o que limita o acesso dos detentores dos CRIs e também de outros participantes da transação ao patrimônio da emissora. Ainda, a estrutura da emissão dos CRIs e a do emissor atendem aos critérios da S&P Global Ratings com relação ao isolamento da insolvência dos participantes, incluindo a falência de uma sociedade de propósito específico (SPE) de múltiplo uso, e a transferência dos ativos ao patrimônio separado.

Estabilidade do rating. O rating preliminar depende da qualidade de crédito da Direcional como devedora das debêntures que lastreiam a operação. Dessa forma, poderemos revisar o rating dos CRIs diante de uma mudança em nossa avaliação da qualidade de crédito das debêntures ou da Direcional.

RESUMO DA AÇÃO DE RATING

Instrumento	De	Para	Montante Preliminar (em R\$)	Vencimento Legal Final
Série única da 2ª emissão de CRIs	Não classificada	brAAA (sf) preliminar*	250 milhões	10 anos após a emissão

* O rating é preliminar, uma vez que a documentação final, com seus respectivos suplementos, ainda não está disponível. A atribuição do rating final depende de a S&P Global Ratings receber uma opinião legal e a documentação final da transação. Quaisquer informações subsequentes poderão resultar na atribuição de um rating final diferente do preliminar.

Comunicado à Imprensa: Rating preliminar 'brAAA (sf)' atribuído à série única da 2ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco Direcional)

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo "br" para indicar "Brasil", e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating em www.standardandpoors.com.br para mais informações. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site www.capitaliq.com. Todos os ratings afetados por esta ação de rating são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em www.standardandpoors.com. Utilize a caixa de pesquisa localizada na coluna à esquerda no site.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- [Princípios dos Ratings de Crédito](#), 16 de fevereiro de 2011.
- [Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação](#), 31 de maio de 2012.
- [Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados](#), 16 de outubro de 2012.
- [Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas](#), 9 de outubro de 2014.
- [Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico](#), 29 de março de 2017.
- [Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais](#), 25 de junho de 2018.
- [Estrutura de risco de contraparte: metodologia e premissas](#), 8 de março de 2019.
- [Estrutura global para a análise da estrutura de pagamento e fluxo de caixa de operações estruturadas](#), 22 de dezembro de 2020.
- [Princípios ambientais, sociais e de governança nos ratings de crédito](#), 10 de outubro de 2021.

Artigos

- [Análise Detalhada: Direcional Engenharia S.A.](#), 27 de abril de 2022
- [Definições de Ratings da S&P Global Ratings](#)
- Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of The Top Five Macroeconomic Factors, 16 de dezembro de 2016
- Latin American Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis: The Effects of Regional Market Variables, 28 de outubro de 2015
- Economic Outlook Latin America Q2 2022: Conflict Abroad Amplifies Domestic Risks; 29 de março de 2022
- Latin America Structured Finance Outlook 2022: Expectations Are For Flat Issuance And Stable Collateral Performance, 31 de janeiro de 2022

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS

Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

S&P Global Ratings não realiza *due diligence* em ativos subjacentes

Quando a S&P Global Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou um escritório de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P Global Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P Global Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de default) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P Global Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P Global Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P Global Ratings todas as informações requisitadas pela S&P Global Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P Global Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P Global Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P Global Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P Global Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P Global Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P Global Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (j) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou

Comunicado à Imprensa: **Rating preliminar 'brAAA (sf)' atribuído à série única da 2ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco Direcional)**

(ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política ["Notificações ao Emissor \(incluindo Apelações\)"](#).

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- [Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito \(na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos\)](#)
- [Política de Monitoramento](#)

Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção ["Potenciais Conflitos de Interesse"](#), disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt>.

Faixa limite de 5%

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu [Formulário de Referência](#), disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/disclosures>, o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - Presentation of Credit Ratings em sua sigla em inglês) da S&P Global Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P Global Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflete uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (event-driven) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P Global Ratings avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Comunicado à Imprensa: **Rating preliminar 'brAAA (sf)' atribuído à série única da 2ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco Direcional)**

Copyright © 2022 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE E FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (due diligence) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites www.spglobal.com/ratings/pt/ (gratuito) e www.ratingsdirect.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.

**ANEXO XI – HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO PARA OS
FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO CVM 17**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 22	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00	Quantidade de ativos: 525
Data de Vencimento: 07/12/2027	
Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório anual de Rating realizado pela S&P, com data de emissão a partir de Junho de 2021;	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.880, 32.881, 10.365 e 42.254 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, bem como futuramente contará também com o imóvel objeto da matrícula 5.983 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, conforme cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Imóvel Adicional"); (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Restituição do Preço ou que venham a receber dos Locatários, decorrentes dos Contratos de Locação, que não integrem os Créditos Imobiliários, sendo certo que deve ser mantido na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva em montante equivalente às próximas 2 (duas) parcelas da Amortização Programada dos CRI; (iv) Fiança prestada pela Grupo Fartura de Hortifruti Ltda no âmbito do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 42	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 274.000.000,00	Quantidade de ativos: 274
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 500.000 cotas do fundo de investimento imobiliário FL3500 I FII, representando 100% das cotas do Fundo; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula n.º 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Imóvel, sob condição suspensiva, consistente na quitação do financiamento tomado pela TS-4 para a construção do Imóvel por meio da Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção nº 101.2186160-003012, emitida em 16 de novembro de 2011, conforme R.03 da matrícula nº 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como na liberação da cessão fiduciária que pesa sobre os Recebíveis.

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 45	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50
Data de Vencimento: 22/03/2024	
Taxa de Juros: 8,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Atualizadas: - Atualização Mensal referente aos Contratos de Locação Vigentes e os Direitos Creditórios de Sublocação em vigor - Dezembro 2021 - Cópia do Relatório de Rating, com vigência a partir de Junho de 2021; - DF anual da Fiduciante para verificação do valor atribuído ao imóvel ou o novo laudo de avaliação para verificação do maior valor e posterior aditamento ao referido contrato de garantia para fins de atualização do Valor de Venda do Imóvel; Realização do Aditamento anual do Contrato de Cessão e demais contratos, com o fim de adequar as características dos Créditos Imobiliários, caso seja necessário; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de Nova Lima/MG, BH/MG, e São Paulo/SP do Instrumento Particular de Constituição de Fiança firmado em 28/08/2018; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do novo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sublocação firmado em 24/07/2017; - da Devedora: relatório semestral do andamento da averbação da construção do Imóvel, referente ao 1º e 2º semestres de 2021;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela Semear Participações S.A. e pela Seculus Empreendimentos e Participações S.A.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da Sublocação do Contrato de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 50	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 46.369.059,00	Quantidade de ativos: 46

Data de Vencimento: 07/01/2027
Taxa de Juros: 8,86% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel registrado sob a Matrícula nº 15.280 do 1º Ofício de Registro de Imóveis São Gonçalo do Amarante/RN; (ii) Fiança bancária emitida pelo Banco HSBC Brasil S.A., no valor de R\$ 19.035.092,52 (Fiança Locação); (iii) Alienação da totalidade das quotas da Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda; (iv) Fiança bancária emitida pelo Banco Safra S.A., no valor de R\$ 1.500.000,00 (Fiança CND); (v) Fiança prestada pela Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda, Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão no Contrato de Cessão (Fiança Obrigação de Adimplemento); (vi) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 51	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: A presente operação conta com as seguintes garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes da prestação de serviços de administração de shopping centers compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iii) Cessão Fiduciária Sobrejo decorrente do eventual sobrejo de recursos após a realização do primeiro ou segundo leilão dos Imóveis em garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iv) Endosso das apólices de seguro dos Imóveis em Garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (v) Em 04/07/18 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de nova garantia relativa a Cessão Fiduciária de Cash Colateral compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (vi) Em 07/07/2020 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de novas garantias relativas a Alienação Fiduciária da fração ideal de 48% do imóvel Parque Shopping Barueri, Cessão Fiduciária Parque Shopping Barueri, Alienação Fiduciária da fração ideal de 84,4% do imóvel Shopping do Vale, Cessão Fiduciária Shopping do Vale, Alienação Fiduciária da fração ideal de 85,5% do imóvel Shopping Cascavel, Cessão Fiduciária Shopping Cascavel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada, compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

Série: 61	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 100
Data de Vencimento: 14/12/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: -Demonstrações Financeiras Anuais da Brashop, em conjunto com a FIM Davos referente ao ano de 2021;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 62	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 104.000.000,00	Quantidade de ativos: 1040
Data de Vencimento: 14/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: -Demonstrações Financeiras Anuais da Brashop, em conjunto com a FIM Davos referente ao ano de 2021;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 73	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 140.000.000,00	Quantidade de ativos: 140000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: 5,7913% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do QMM (Ajuste do Valor de Cessão), referente aos meses de Janeiro a Fevereiro de 2022.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 87	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.000.000,00	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 88	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.000.000,00	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.	

constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 119	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 19/02/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval consubstanciados por duas pessoas físicas no âmbito da CCB; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas elencadas no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Liquidez.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 137	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.634.532,20	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 17/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Estão sendo constituídas as seguintes garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Sobregarantia; e (iv) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que integrarão o Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 143	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.214.253,34	Quantidade de ativos: 40214

Data de Vencimento: 25/06/2025
Taxa de Juros: IGP-M + 7,5% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras consolidadas da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 144	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.418.622,37	Quantidade de ativos: 7418
Data de Vencimento: 25/07/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 22% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras consolidadas da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 27/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Confirmação da realização da amortização antecipada compulsória devido ao descumprimento do índice de cobertura; - Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures cuja nova devedora é Ilhas do Lado, registrada no RTD de São Paulo/SP; - Cópias	

dos 2º, 3º e 4º Aditamentos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com data base de março de 2019, setembro de 2019 e março de 2020, março de 2021 e setembro de 2021 tendo em vista a periodicidade semestral de aditamento ao referido contrato; - Envio das minutas de aditamento aos Documentos da Operação para atualização do novo fluxo, em razão da concessão de carência da amortização deliberada na AGT de 18/11/2020.
Garantias: (i) Fiança prestada pela Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda. (Fiadora); (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 29.685 do Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO; (iii) Cessão Fiduciária (a) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do Condomínio Ilhas do Lago Eco Resort, bem como (b) da conta vinculada, por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Liquidez.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 153	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Nos termos da AGT de 06/08/2020 aguardamos o 2º Aditamento ao Contrato de Cessão.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 154ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 154	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamento; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 155	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamento; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 156	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamento; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI	
Série: 157	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª, e 156ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 160	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.210.000,00	Quantidade de ativos: 62210
Data de Vencimento: 26/10/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório Anual de Rating renovado a partir de fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária registrado no 05º RI/SP - SEI Luís e suas respectivas matrículas constando o registro da garantia; e - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária registrado no 15º RI/SP - SEI Tendência e suas respectivas matrículas constando o registro da garantia.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis do estoque das unidades imobiliárias dos Empreendimentos; e (ii) Alienação Fiduciária das Quota sobre a totalidade das quotas de titularidade das Intervenientes Anuentes (Sei Olga Empreendimentos SPE Ltda., Sei Republica Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., e Sei Genebra Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.), bem como sobre quaisquer novas quotas que venham a ser emitidas pelas Intervenientes Anuentes,.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 168	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000

Data de Vencimento: 29/09/2026
Taxa de Juros: CDI + 1,75% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Os Créditos Imobiliários contarão com garantias de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis descritos e caracterizados nos Contratos de Garantia, entregues pelas Garantidoras, sendo estas 7 pessoas jurídicas, devendo representar no mínimo 180% do saldo devedor das Obrigações Garantidas ao longo de sua vigência.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 169	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 240.000.000,00	Quantidade de ativos: 240000
Data de Vencimento: 20/11/2023	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 172	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.390.411,80	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.397.260,51	Quantidade de ativos: 2500
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.198.630,26	Quantidade de ativos: 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 175	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 258.000.000,00	Quantidade de ativos: 258000
Data de Vencimento: 18/12/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre os Créditos Imobiliários	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 189	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 06/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, referente ao período de novembro de 2019 a abril de 2020; - Cópia dos Contratos Imobiliários Garantia que tenham sido firmados, bem como a cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, caso tenha ocorrido; e - No que se refere a AGT de 28/10/2020, conforme rerratificada em 16/11/2020, aguardamos os aditamentos aos documentos da oferta para fins de alteração dos juros remuneratórios e da carência (cobrança em 08/12/2020).	
Garantias: (i) Fiança, (ii) Coobrigação da Cedente e das Fiadoras, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Compartilhada, (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 192	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.600.000,00	Quantidade de ativos: 18600
Data de Vencimento: 12/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Observado que há uma divergência de cláusula no Contrato de Cessão quanto a periodicidade de revisão (se a cada 12 meses ou a cada 24 meses) do Laudo de Avaliação (Parecer Independente) definitivo elaborado pela Agente de Avaliação Externa, a Securitizadora emitirá um Aviso ao Mercado para fins de esclarecimentos quanto a periodicidade correta (a cada 24 meses) tendo em vista as características do ativo, de forma que posteriormente será assinado um aditamento ao contrato de cessão, no sentido de constar que a periodicidade do laudo é a cada 24 meses exclusivamente.
Garantias: Regime Fiduciário, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Obras e o Fundo de Liquidez

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 193	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 250.000.000,00	Quantidade de ativos: 250000
Data de Vencimento: 04/07/2025	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI tampouco sobre o Crédito Imobiliário.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 208	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRI que contarão com as garantias dos créditos imobiliários, quais sejam: Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI	
Série: 209	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRI que contarão com as garantias dos créditos imobiliários, quais sejam: Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 212	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 16/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia Fidejussória; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 215	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.000.000,00	Quantidade de ativos: 380
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2021 a Fevereiro de 2022.	

Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 216	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.815.000,00	Quantidade de ativos: 16815
Data de Vencimento: 20/07/2028	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São (i) a Alienação Fiduciária; (ii) a Cessão Fiduciária; e (iii) o Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 220	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de abril a dezembro de 2021; - Relatório Gerencial realizado pelo Servicer, contemplando todas as informações constante na cláusula 1.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente ao mês fevereiro de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura e Razão de Garantia, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; e - Fundo de Obras referente aos meses de dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022;	
Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	

Série: 221	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de abril a dezembro de 2021; - Relatório Gerencial realizado pelo Servicer, contemplando todas as informações constante na cláusula 1.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de abril a dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura e Razão de Garantia, referente aos meses de abril a dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022; - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; e - Fundo de Obras referente aos meses de agosto de 2020 a dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022.	
Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 222	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de Abril a Dezembro de 2021; - Relatório Gerencial realizado pelo Servicer, contemplando todas as informações constante na cláusula 1.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de Abril a Dezembro de 2021, Janeiro e Fevereiro de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura e Razão de Garantia, referente aos meses de Abril a Dezembro de 2021, Janeiro e Fevereiro de 2022; - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; e - Verificação do Fundo de Obras, referente a Dezembro de 2021, Janeiro e Fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 224	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34000
Data de Vencimento: 16/09/2039	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 226	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00	Quantidade de ativos: 650
Data de Vencimento: 24/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Procuração da Turquesa outorgando poderes ao Debenturista (True) renovada; - Apólice de Seguro com cobertura de no mínimo R\$ 65.000.000,00, tendo a True (Credora) como beneficiária, devidamente atualizada a partir de abril de 2021; - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Garantias, devidamente registrado no RTD de SP; - Cópia da Alteração Contratual da Vitacon Participações S.A., devidamente registrado na JUCESP, constando as alterações previstas do 1º Aditamento ao Contrato de Garantias; - Cópia do 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, que teve por objeto a alteração das características das Debêntures devidamente registrada no RTD SP; - Celebração dos Aditamentos aos Documentos da Operação para atualização das condições alteradas pela AGT realizada em 07 de dezembro de 2020; - Prorrogação do prazo para constituição das novas garantias, previsto na AGT realizada em 27 de outubro de 2020 até 26 de fevereiro de 2020, período no qual o Depósito permanecerá depositado na Conta Centralizadora da Emissão; - Relatório de Gestão referente ao mês de março de 2022; e - Formalização das assinaturas e registros dos documentos societários integrantes da Reorganização Societária, incluindo, mas não se limitando, os livros e/ou extratos das ações e/ou cotas em garantia e da Devedora; cópia registrada do instrumento de cisão da Devedora, da Turquesa, da transferência à Vitacon Investimentos, à Vitacon Properties e à Holding, bem como o Reestabelecimento da garantia de AF de Cotas da Turquesa e o aditamento ao TS e a Escritura de Debêntures prevendo alteração da destinação dos recursos, nos termos da AGT de 12/08/2020.	
Garantias: Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 229	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 230	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 232	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 233	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 235	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 15/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: - Verificamos que na DF da Devedora constou que o Agente Fiduciário é responsável pelo cálculo dos Índices Financeiros, conforme página 48 da DF. No entanto, na Escritura de Debêntures, cláusula 5.1.2 (p) e o Termo de Securitização 6.2.4 (p), é claro que a obrigação de cálculo/apuração dos índices financeiros é devida pelo Auditor Independente para fins de acompanhamento pela Securitizadora e não pelo Agente Fiduciário. Arquivamos as DF e o cálculo dos índices financeiros em excel, onde não há clara a identificação de que o Auditor Independente tenha procedido com os cálculos. Enviamos à Securitizadora pedidos de esclarecimentos junto à Devedora, para fins de retificação de sua DF, de forma que aguardamos da Devedora a retificação acima junto às suas DF/ índices financeiros; e	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais sobre os CRI.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 237	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.500.000,00	Quantidade de ativos: 15500
Data de Vencimento: 05/11/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As garantias são as seguintes: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 238	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00	Quantidade de ativos: 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	

Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período:
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 239	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00	Quantidade de ativos: 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 240	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00	Quantidade de ativos: 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificar se ocorreu o Leilão para adquirir os CEPACs por parte das Emissoras das Debêntures; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Realizar o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória, conforme o caso, das Debêntures em valor correspondente aos CEPAC por ela adquiridos e não vinculados em até 18 (dezoito) meses contados do final do Prazo para Vinculação dos CEPAC. O procedimento para o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória seguirá o disposto na Cláusula 6.22.7 acima, mutatis mutandi; - Cópia da declaração do	

representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso. Gentileza, informar se os documentos foram recebidos. Estamos ciente das postergações; - Balanço do Patrimônio Separado anual, (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período ano (pode ser em excel), (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário no respectivo período ano (pode ser em excel); - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro, fevereiro e março de 2022 - Fundo de despesas deve ser recomposto (mínimo de R\$70.000,00) sendo que apenas existe R\$35.295,45 na conta da operação; e - Demonstrações financeiras completas da BREF III, IV, V e VI, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2021.
Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 241	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00	Quantidade de ativos: 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificar se ocorreu o Leilão para adquirir os CEPACs por parte das Emissoras das Debêntures; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Realizar o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória, conforme o caso, das Debêntures em valor correspondente aos CEPAC por ela adquiridos e não vinculados em até 18 (dezoito) meses contados do final do Prazo para Vinculação dos CEPAC. O procedimento para o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória seguirá o disposto na Cláusula 6.22.7 acima, mutatis mutandi; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso. Gentileza, informar se os documentos foram recebidos. Estamos ciente das postergações; - Balanço do Patrimônio Separado anual, (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período ano (pode ser em excel), (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e	

prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário no respectivo período ano (pode ser em excel); - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro, fevereiro e março de 2022 - Fundo de despesas deve ser recomposto (mínimo de R\$70.000,00) sendo que apenas existe R\$35.295,45 na conta da operação; e - Demonstrações financeiras completas da BREF III, IV, V e VI, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2021.	
Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 244	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.064.579,53	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Celebração seguintes documentos: 1° Aditamento ao Termo de Securitização, 1° Aditamento a Escritura de CCI, 1° Aditamento ao Contrato de Cessão e do 1° Aditamento a AF de Imóveis, com vistas a formalizar a alteração do índice de IGP-M para IPCA conforme AGT realizada em 05/08/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 245	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 22/02/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Coobrigação; e (v) Fundo de Liquidez Temporário.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 246	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 88.750.000,00	Quantidade de ativos: 88750
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da Blumenau Norte Shopping Participações S.A., referente ao ano de 2021; e	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 247	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 232.000.000,00	Quantidade de ativos: 232000
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da G.C Participações S.A., referente ao ano de 2021; e - Declaração do Fiador Jaimes Bento de Almeida Junior) atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Debêntures; e (iii) que possui patrimônio suficiente para quitar as obrigações da Fiança.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Continente; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Neumarkt; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 248	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.250.000,00	Quantidade de ativos: 84250
Data de Vencimento: 19/01/2030	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da G.C Participações S.A., referente ao ano de 2021; - Destinação de Recursos - 2º Semestre de 2021; - Verificação da observância do índice de cobertura de serviço da dívida (ICSD), mínimo de 1,10 vezes à partir de abril de 2022 tendo em vista a carência entre mar/2020 a março/2022; - Cópia digitalizada do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e das matrículas 132.745, 132.746 e 132.747, devidamente registrado no 1º RI de Criciúma/SC; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Almeida Junior da Ata de Reunião do Conselho de Administração; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Devedora da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior; - Cópia digitalizada da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior, realizada em 21/01/2020, devidamente assinada e registrada JUCES; - Cópia digitalizada da Ata de Assembleia Geral de acionistas da Devedora, realizada em 21/01/2020, devidamente registrada JUCESC;
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Estacionamento; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 249	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.845.767,12	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 14/03/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Confirmação se ocorreu o não registro e/ou averbação da construção do imóvel, na referida matrícula, conforme cl. 4.1.2 (ii) do Contrato de Cessão de Créditos - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial do Imóvel em Locação (Canindé 4.673). Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, que não sendo cumprida poderá acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato; - Cópia da Declaração, nos termos do Anexo III, da Cedente (CCP 001) à Cessionária (True) acerca dos cumprimentos da cláusula 2.5, (g) do Contrato de Cessão de Créditos. Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, era devida até 30/04/2020 e podia acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato; - Cópia autenticada do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado no RTD de SP/SP;.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Tecebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 255	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Tecebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão	

Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Tecebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados	

do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 257	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Tecebemos a - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

Série: 258	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Tecebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 259	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Tecebemos a	

declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 18/10/2024	
Taxa de Juros: IGP-M + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da apólice de seguro patrimonial dos Imóveis em garantia, constando endosso à Securitizadora, conforme cláusula 10.1, alínea (g) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis dos seguintes imóveis: (a) Torre 1: apartamentos 401, 1104, 1306, 1406, 1701, 1706, 1901, 1906; (b) Torre 2: apartamentos 102, 103, 106, 204, 206, 1405; (c) Torre 3: apartamentos 203, 303, 304, 501, 604, 804, 901, 1002, 1203, 1601, 1904, 2003; (d) Torre 4: apartamentos 301, 402, 604, 1003, vale ressaltar que só identificamos as vendas dos imóveis destacados em negrito). Além disso, precisamos da confirmação de quitação dos imóveis vendidos e o termo de liberação das garantias para a baixa as pendências do seguro.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas IPTU; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

Série: 270	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.521.556,75	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 09/12/2029	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Atualização quanto a constituição ou não de garantia suspensiva referente à Cessão Fiduciária de sublocação, pois ocorrendo sublocação deverá ser firmado o contrato de garantia; e	
Garantias: (i) Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Coobrigação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 271	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.948.000,00	Quantidade de ativos: 44948
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 272	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.932.000,00	Quantidade de ativos: 7932
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 41,89% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI	
Série: 277	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 203.045.000,00	Quantidade de ativos: 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Declaração de Regularidade assinada por representante legais atestando a não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures, que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Almeida Junior e inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias da Almeida Junior perante a True e o AF; e	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 278	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 203.045.000,00	Quantidade de ativos: 203045
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Declaração de Regularidade assinada por representante legais atestando a não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures, que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Almeida Junior e inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias da Almeida Junior perante a True e o AF; e	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 279	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 16/11/2021	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências : - Apólice de Seguro renovada e endossada para as Salas Comercias Módulo Rebouças e Carlos Bratke; - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia; - Atualização dos processos de renegociação de alugueis das Salas Comercias que compõe os Créditos Imobiliários, bem como ações de despejo (Matéria deliberada na AGT de 13 de novembro de 2020); e
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 280	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/03/2024	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências : - Apólice de Seguro renovada e endossada para as Salas Comercias Módulo Rebouças e Carlos Bratke; - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia; - Atualização dos processos de renegociação de alugueis das Salas Comercias que compõe os Créditos Imobiliários, bem como ações de despejo (Matéria deliberada na AGT de 13 de novembro de 2020); e	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 98.000.000,00	Quantidade de ativos: 980
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI	
Série: 282	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 700
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 283	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.482.590,00	Quantidade de ativos: 7482590
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Apólice de Seguro de Perda de Receitas tendo a cláusula beneficiária a True Securitizadora renovado em 2021; - Envio do Termo de Vistoria Inicial que deverá atestar a situação do Imóvel cujo prazo expirou em julho de 2020; Cópia dos demais comprovante(s) de transferência bancária do Valor de Cessão Líquido; - Informações sobre a eventual Conclusão da Obras do BTS em caso concluído, confirmação se já foi contratado Seguro de Perda de Receitas em garantia do pagamento dos alugueis equivalente a 12 (doze) meses, com cláusula de beneficiária em favor da True à ser devido em até 15 (quinze) dias contados da data da efetiva conclusão, entrega e aceite das obras do respectivo Imóvel. Caso o Devedor não o faça, deverá contratar e manter contratado, o Seguro Fiança e o Seguro Patrimonial dos Imóveis;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 284	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.327,00	Quantidade de ativos: 9900327
Data de Vencimento: 11/03/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro de Perda de Receitas tendo a cláusula beneficiária a True Securitizadora renovado em 2021; - Envio do Termo de Vistoria Inicial que deverá atestar a situação do Imóvel cujo prazo expirou em julho de 2020; Cópia dos demais comprovante(s) de transferência bancária do Valor de Cessão Líquido; - Informações sobre a eventual Conclusão da Obras do BTS em caso concluído, confirmação se já foi contratado Seguro de Perda de Receitas em garantia do pagamento dos alugueis equivalente a 12 (doze) meses, com cláusula de beneficiária em favor da True à ser devido em até 15 (quinze) dias contados da data da efetiva conclusão, entrega e aceite das obras do respectivo Imóvel. Caso o Devedor não o faça, deverá contratar e manter contratado, o Seguro Fiança e o Seguro Patrimonial dos Imóveis;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 285	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.000.000,00	Quantidade de ativos: 77000
Data de Vencimento: 28/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 286	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 25/11/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 290	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.700.000,00	Quantidade de ativos: 28700

Data de Vencimento: 19/11/2040
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Demonstração Financeira Anual da Brasol Aluguel de módulos do ano de 2021.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Penhor de Equipamentos.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 293	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.000.000,00	Quantidade de ativos: 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios emergentes de indenizações ou prêmios devidos no âmbito da apólice do Seguro Pagamento, com objetivo de garantir o pagamento da integralidade dos valores devidos à Devedora nos termos dos Contratos SCP, o qual foi constituído por meio da Apólice de Seguro nº 1007607000016 renovado e válido até 04/05/2021, com endosso à Securitizadora e objeto do 1º Aditamento ao Contrato de AF de Quotas SCP; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (v) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens (ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 294	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.000.000,00	Quantidade de ativos: 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	

Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL, bem como a matrícula com o referido registro; - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL; e - Cópia do alvará da execução da Torre JFL previsto na cláusula 2.4 do SCP;
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios emergentes de indenizações ou prêmios devidos no âmbito da apólice do Seguro Pagamento, com objetivo de garantir o pagamento da integralidade dos valores devidos à Devedora nos termos dos Contratos SCP, o qual foi constituído por meio da Apólice de Seguro nº 1007607000016 renovado e válido até 04/05/2021, com endosso à Securitizadora e objeto do 1º Aditamento ao Contrato de AF de Quotas SCP; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (v) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens (ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 303	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 03/05/2032	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança, (iii) Coobrigação, e (iv) Fundos de Liquidez.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 309	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 29/08/2023	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 311	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.138.812,82	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,23% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado; - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 312	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.716.060,84	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 27,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado; - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI	
Série: 313	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.155.434,72	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,07% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 314	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.692.527,20	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 34,47% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 319	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 13/03/2024	
Taxa de Juros: CDI + 1,11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 320	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 13/03/2026	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 325	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.066.609,00	Quantidade de ativos: 64066609
Data de Vencimento: 07/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	

Série: 326	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.016.651,00	Quantidade de ativos: 16016651
Data de Vencimento: 06/03/2036	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 334	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 26/10/2022	
Taxa de Juros: 8% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Cessão Fiduciária	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 341	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 175.390.000,00	Quantidade de ativos: 175390
Data de Vencimento: 15/01/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2166% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo V do Termo de Securitização, bem como o Relatório de Medição de Obras elaborado pelo responsável técnico e o Registro de Movimentações Operacionais (RMO) que contém o detalhamento descritivo dos gastos realizados durante o respectivo semestre. Adicionalmente deverá ser enviado os atos societários que comprovem a participação acionária da Devedora junto às suas SPes Investidas, referente ao período de Janeiro a Junho de 2021 e de julho a dezembro de 2021; - Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora (BRZ), bem como memória do cálculo dos índices financeiros contendo todas as rubricas necessárias, devidamente apurados pela Devedora (BRZ) e verificados pelo Auditor Independente. Adicionalmente Declaração firmada por	

representantes legais da Devedora, atestando (i) a veracidade do Índice Financeiro; (ii) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (iii) a não ocorrência de qualquer evento de inadimplemento; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Companhia, referente ao ano de 2021.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 343	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 11/12/2024	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 344	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, acompanhado dos documentos societários atualizados das SPEs, dos cronogramas físico-financeiro e dos relatórios de medição de obras, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; e	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 349	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 31/01/2041	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Confirmação da Conclusão das Obras; e - Cópia do Contrato de Cessão registrado no RTD da Cidade de Amparo/SP.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 354	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.000.000,00	Quantidade de ativos: 54000
Data de Vencimento: 24/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Apólice de Seguro constando o Endosso a True Securitizadora renovada em dezembro de 2021; - Confirmação de Quitação da 3ª Parcela da NP, no valor de R\$ 7.406.295,68 (a ser ajustada pelo CDI). Após a confirmação da quitação da NP, a Fração Ideal Nancy (15%), deverá ser constituída na operação por meio de Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel para inclusão da Fração Ideal mencionada. Sendo certo que após a constituição da Fração ideal Nancy, será automaticamente extinta a garantia Fidejussória, independente de autorização do Titulares de CRI; - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Emissora Derry, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures, referente ao ano de 2021; - Cópia do livro de registro de ações da Derry constando o gravame das ações em favor da True; - Confirmação de eventual desembolso à devedora no valor de R\$ 21.172,40, pois havendo tal desembolso deverá ocorrer aditamento à escritura de emissão de debêntures para fins de destinação imobiliária específica; e - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como declaração de Conformidade nos moldes da Escritura de Debêntures.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 365	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.056.560,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 15/03/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.667.125,40	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/11/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 7,69% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.000.000,00	Quantidade de ativos: 170000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fiança Bancária 1ª Integralização; (iii) Fiança Bancária 2ª Integralização; (iv) Coobrigação; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) Alienação Fiduciária de Ações; (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (ix) Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 33	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 275.000.000,00	Quantidade de ativos: 275
Data de Vencimento: 26/09/2026	
Taxa de Juros: TR + 9,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 304	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 305	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.500.000,00	Quantidade de ativos: 35500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 347	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 16/04/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao último semestre civil, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pelas obras dos imóveis, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; Relatório de Espelhamento, referente ao controle do recebimento dos Direitos Creditórios do mês de março e abril de 2022; Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento, referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de Despesas (R\$55.000,00) referente ao mês de abril de 2022; Verificação da Razão de Garantia (180%) referente ao mês de abril de 2022; Relatório de Gestão referente aos meses de Março e Abril de 2022; Demonstrações Financeiras Anuais das Construtoras CAPITAL, SIMOIS, ERIDANO e SÃO SINFRÔNIO de 31/12/2021; Apesar de termos recebido o Laudo, não recebemos a validação pela Securitizadora dos valores e informações apresentadas pela Devedora e pelas Sociedades Proprietárias no Anexo III à Escritura de Debêntures, por meio do Laudo de Avaliação Inicial aponte uma diferença a menor, superior a 5% (cinco) por cento dos valores totais informados, a Securitizadora deverá submeter a postura a ser adotada à deliberação da assembleia de titulares dos CRI.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 348	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 7,72% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao último semestre civil, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pelas obras dos imóveis, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; Relatório de Espelhamento, referente ao controle do	

recebimento dos Direitos Creditórios do mês de março e abril de 2022; Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento, referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente ao mês de abril de 2022; Verificação do Fundo de Despesas (R\$55.000,00) referente ao mês de abril de 2022; Verificação da Razão de Garantia (180%) referente ao mês de abril de 2022; Relatório de Gestão referente aos meses de Março e Abril de 2022; Demonstrações Financeiras Anuais das Construtoras CAPITAL, SIMOIS, ERIDANO e SÃO SINFRÔNIO de 31/12/2021; Apesar de termos recebido o Laudo, não recebemos a validação pela Securitizadora dos valores e informações apresentadas pela Devedora e pelas Sociedades Proprietárias no Anexo III à Escritura de Debêntures, por meio do Laudo de Avaliação Inicial de abril de 2021. De forma que, caso a Securitizadora constate que o Laudo de Avaliação Inicial aponte uma diferença a menor, superior a 5% (cinco) por cento dos valores totais informados, a Securitizadora deverá submeter a postura a ser adotada à deliberação da assembleia de titulares dos CRI.
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 371	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 4,8444% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCEMG.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 378	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Série: 382	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 20/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Comerciais; (v) Cessão Fiduciária Sobejo Hipoteca; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo CFQ.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 384	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 09/07/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 391	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 71.770.140,00	Quantidade de ativos: 72000
Data de Vencimento: 10/05/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 397	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do 2º Aditamento à Escritura de Debêntures, devidamente registradas na Junta Comercial.	
Garantias: Não foram constituídas garantias. Os CRI contam com o Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre os créditos imobiliários lastro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 399	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.850.000,00	Quantidade de ativos: 22850
Data de Vencimento: 15/08/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 401	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 20/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP; Relatório Semestral na forma do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, contendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período referente ao segundo semestre de 2021 contendo o valor destinado à	

quitação da dívidas, já que segundo informado pelo Modal as obras ainda não haviam sido iniciadas, além do extrato comprovando a quitação da dívida ali descrita e do termo de quitação emitido pelo referido credor da dívida quitada, na forma da cl. 5.2 da Escritura, e cópia do extrato do valor desembolsado à devedora; e
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 414	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.486.333,16	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 25/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.611.433,77	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 416	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.804.716,89	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 417	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 418	Emissão: 418
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: Fiança, a Cessão Fiduciária e o Seguro de Garantia Financeira.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 425	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 426	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Série: 427	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 29/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias para a Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Ecopark); (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Imperial V.I); (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Novo Oriente); (iv) Fundos de Despesa e Liquidez; e (v) Aval Paulo Cesar Malvezi e Bruno Maccagnan Malvezi.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0804% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias da Emissão: (i) Coobrigação da Cedente perante à Emissora solidariamente com a Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Aval, Cessão Fiduciária e o Seguro Garantia Financeira.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 439	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificação da Razão Mínima de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis (Mínimo 153% do saldo devedor dos CRI) referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 440	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificação da Razão Mínima de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis (Mínimo 153% do saldo devedor dos CRI) referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 445	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 20/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente assinado; - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como a memória do cálculo dos Índices Financeiros, devidamente verificado pela Securitizadora e declaração de conformidade, conforme previsto na cláusula 6.1 (ix) (a); - Índices Financeiros com a memória de cálculo e Declaração de Conformidade; - Relatório de Gestão - Janeiro/2022 e Fevereiro/2022; - Relatório de Destinação de Recursos nos termos do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures acompanhado dos Relatório de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre relativos a construção do imóvel; e - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como a memória do cálculo dos Índices Financeiros, devidamente verificado pela Securitizadora e declaração de conformidade, conforme previsto na cláusula 6.1 (ix) (a) ref. ano de 2021.
Garantias: (i) Fiança dos Fiadores da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) alienação fiduciária dos Imóveis por meio do Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos das vendas dos imóveis objeto dos empreendimentos desenvolvidos pelas Cedentes por meio do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iv) o Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 655.500.000,00	Quantidade de ativos: 655000
Data de Vencimento: 15/03/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 5,93% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 454	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 455	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 456	Emissão: 456
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendência atualizadas: - Atualização sobre a anuência da Sodexo, nos moldes do Anexo II, haja vista que não há prazo para satisfação da referida Condição;	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrente da exploração desenvolvidas no imóvel de matrícula 135.871; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrículas nº 23.037 e 23.038 da cidade de Duque de Caxias/RJ (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel de matrícula nº 135.871 da cidade de Barueri/SP; (v) Fundo de Despesas no montante de 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) e (vi) Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 459	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.367.466,00	Quantidade de ativos: 40367466

Data de Vencimento: 12/05/2031
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 460	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.911.644,00	Quantidade de ativos: 26911644
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 462	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00	Quantidade de ativos: 185000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Hipoteca; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 465	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 81.000.000,00	Quantidade de ativos: 81000
Data de Vencimento: 08/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrado no RGI de São Paulo - SP referente ao imóvel de matrícula 413.176 e as respectivas matrículas 395 (unidades em estoque na época do contrato ou eventual saldo de estoque após as vendas) comprovando tal registro, observado; - Demonstrações Financeiras Auditadas consolidadas e Contrato Social Atualizado da (i) GAFISA S.A e (ii) GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES SA (Fiduciárias) do ano de 2021 e Contrato Social da Devedora atualizado para verificação do valor nominal atualizado das Quotas.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Fundo de Juros; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Alienação fiduciária de Quota; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (viii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 473	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 256.568.000,00	Quantidade de ativos: 256568
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.940.000,00	Quantidade de ativos: 34940
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 478	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 69.880.000,00	Quantidade de ativos: 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 69.880.000,00	Quantidade de ativos: 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 480	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 23/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis e (ii) Cessão Fiduciária, sendo ambas compartilhadas entre os CRI das 473ª e 486ª séries da 1ª emissão da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 493	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/03/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 500	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 115.000.000,00	Quantidade de ativos: 115000
Data de Vencimento: 25/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis;(ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;(iii) Fiança; (iv) Fundos; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 509	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 510	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Seguro Garantia Financeira.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00	Quantidade de ativos: 600000
Data de Vencimento: 15/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação por parte da Securitizadora, no âmbito da CPR-F como Credora, do Valor de Participação atualizado que deverá ser igual ou superior a 1,2 vezes o somatório dos valores devidos no âmbito da CPR-Financeira, nos termos previstos da Cessão Fiduciária na cláusula 3.5.	
Garantias: Os Créditos do Agronegócio gozarão das seguintes garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária das Obrigações Garantidas.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 28/06/2023	
Taxa de Juros: CDI + 3,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRA não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Direitos Creditórios do Agronegócio contam com o Aval e a Hipoteca, observada a Condição Suspensiva prevista na CPR Financeira da operação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 16
Volume na Data de Emissão: R\$ 480.000.000,00	Quantidade de ativos: 480000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9849% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como os Índices Financeiros apurados pela Devedora e confirmado pela True Securitizadora, referente ao ano de 2020.
Garantias: Os Créditos do Agronegócio gozaram da seguinte garantia: (i) Aval.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 218.414.000,00	Quantidade de ativos: 218414
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3104% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 15	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 16/09/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 16	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 23/05/2022	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não será constituída nenhuma garantia específica, real ou pessoal, sobre os CRA em favor de seus titulares, que gozam indiretamente das garantias constituídas no âmbito da CPR-F e Direitos Creditórios do Agronegócio, qual seja o Aval prestado pelos Avalistas Leandro Pinto da Silva e Manoel. Carlos Alves da Cunha.

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 23	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 350.000.000,00	Quantidade de ativos: 350000
Data de Vencimento: 21/01/2025	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Demonstrações Financeiras completas da Devedora relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.	

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO XII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T21

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

DESTAQUES

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

RIVA

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

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

² Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

ÍNDICE

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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

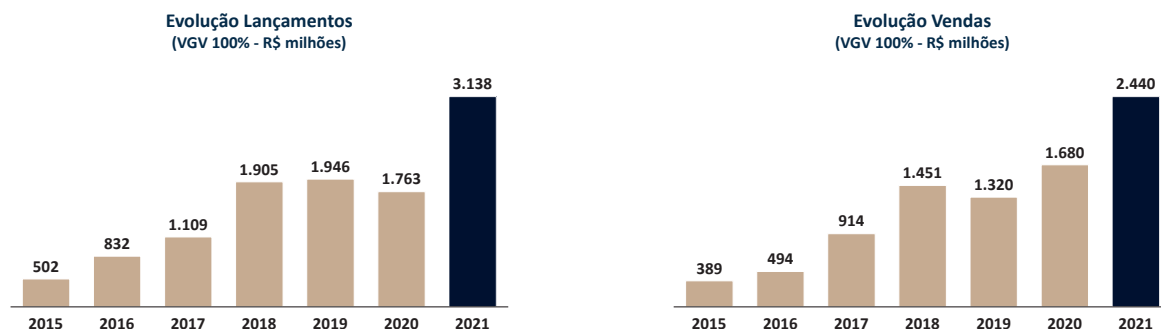
Ao longo dos últimos dois anos, a condição imposta pela pandemia revelou uma nova realidade nas mais variadas esferas de nossas vidas, seja no jeito de agir e pensar os nossos negócios, seja no modo como enxergamos e avaliamos o que é realmente essencial para nós e também para os nossos *stakeholders*.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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S.A.

¹ Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

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

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

PRINCIPAIS INDICADORES

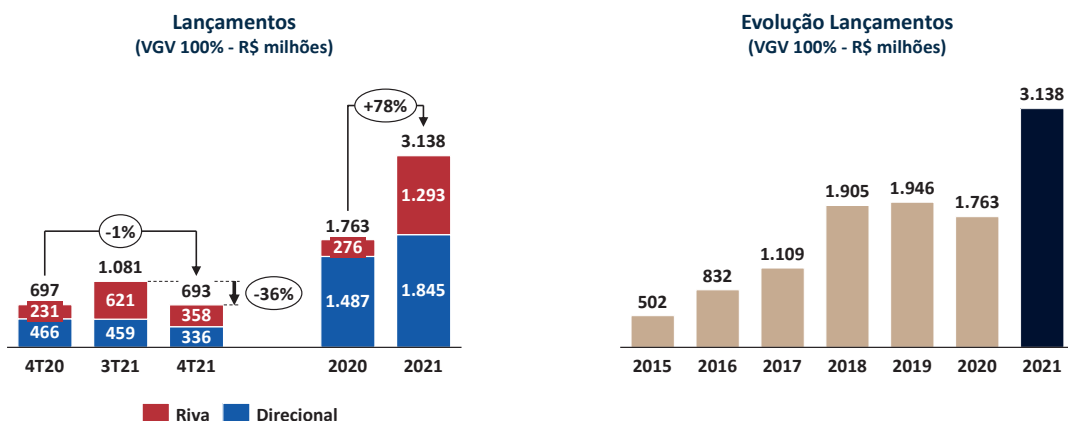
	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2021 (d)	2020 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ mil)	486.971	453.362	425.314	7,4%	14,5%	1.776.380	1.500.723	18,4%
Lucro Bruto (R\$ mil)	177.642	162.214	152.615	9,5%	16,4%	647.106	522.569	23,8%
Margem Bruta	36,5%	35,8%	35,9%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

¹ Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.² Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis no valor de R\$ 6 milhões no 4T21.³ Legado: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial desenvolvidos no modelo antigo.⁴ Ajuste por saldo de contratos de operações de swap de juros.⁵ Geração de Caixa (Cash Burn): variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

LANÇAMENTOS

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

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



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

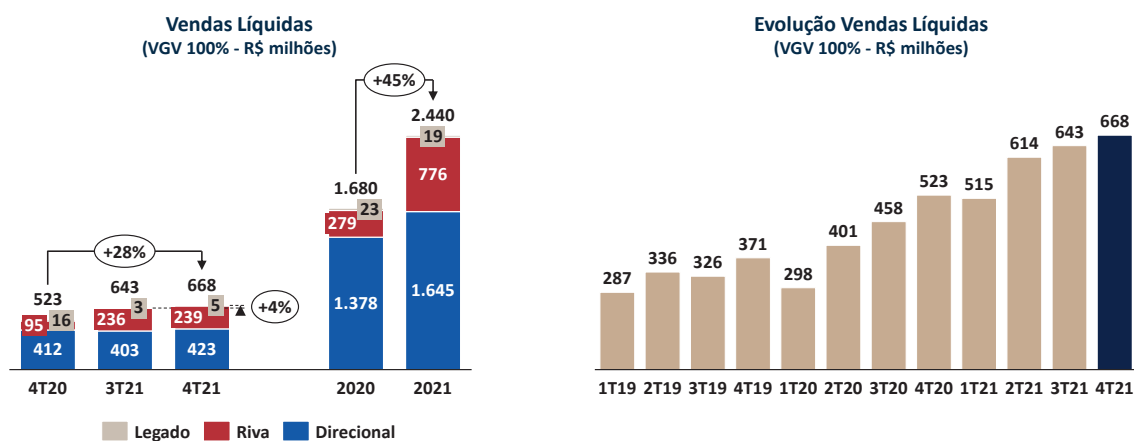
Lançamentos	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2021 (d)	2020 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado - 100% (R\$ mil)	693.381	1.080.620	697.307	-35,8%	-0,6%	3.137.984	1.762.850	78,0%
Direcional	335.827	459.356	465.813	-26,9%	-27,9%	1.845.200	1.486.620	24,1%
Riva	357.554	621.265	231.494	-42,4%	54,5%	1.292.784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

VENDAS CONTRATADAS

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

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

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



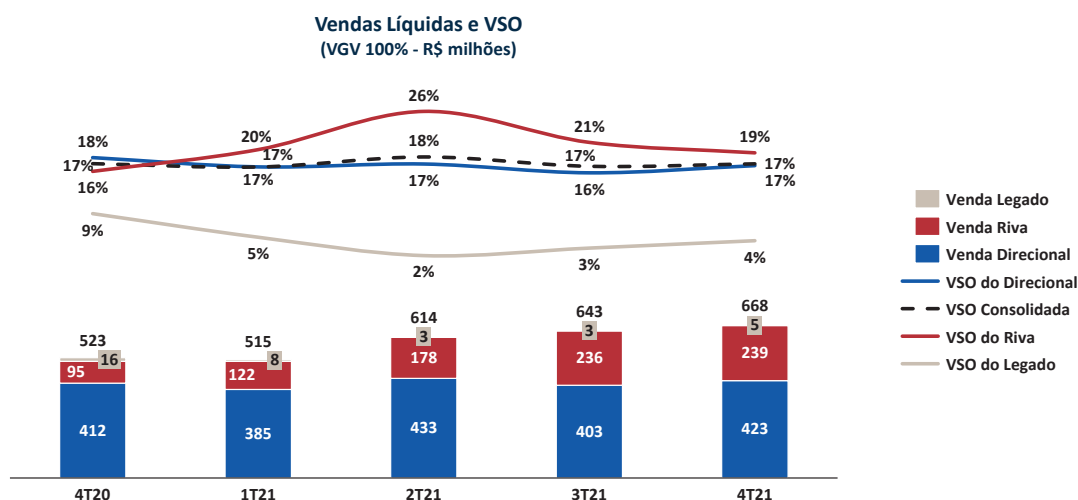
A tabela abaixo consolida as informações de vendas líquidas contratadas no 4T21 e ao longo de 2021:

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

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

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

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

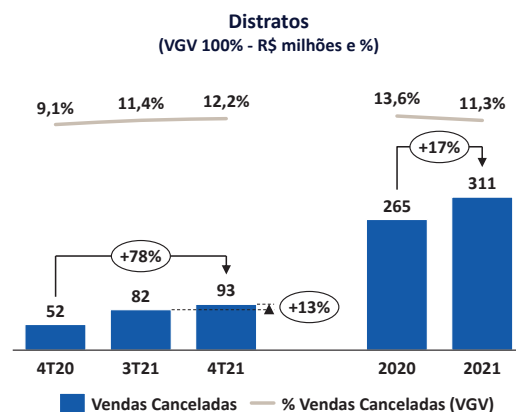


Distratos

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

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

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



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

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

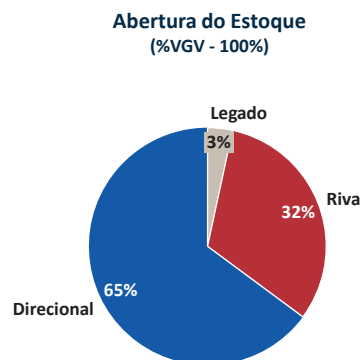
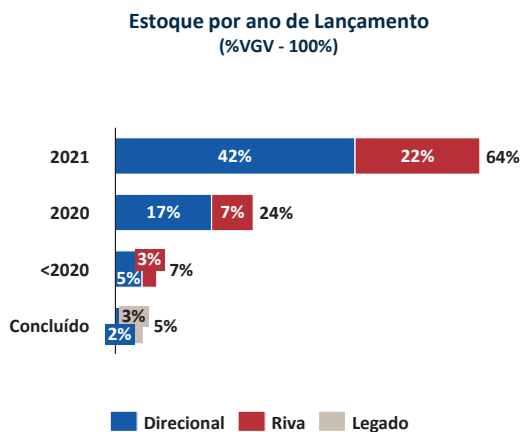
ESTOQUE

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

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

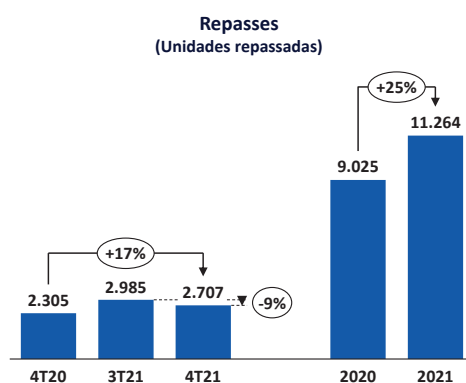
	VGV Total				VGV % Companhia			
Estoque a Valor de Mercado	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.063	1.031	0	3.094	1.737	787	0	2.523
% Total	63%	32%	0%	95%	65%	30%	0%	95%
Concluído (R\$ milhões)	49	3	110	163	43	3	93	139
% Total	2%	0%	3%	5%	2%	0%	4%	5%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

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



REPASSES

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



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

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

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

BANCO DE TERRENOS

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

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

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

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

Aquisições de Terrenos

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

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

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

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

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

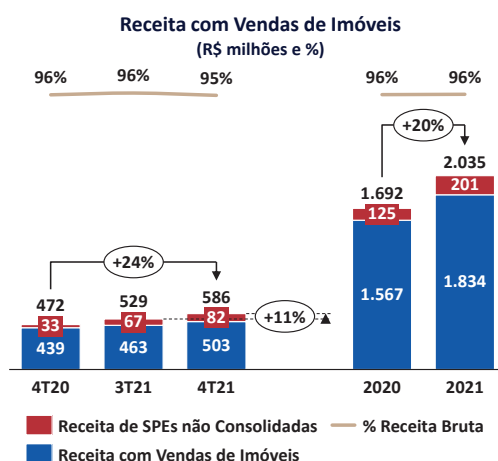
Receita Bruta (R\$ mil)	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2021 (d)	2020 (e)	Δ % (d/e)
Receita Operacional Bruta	528.064	480.773	459.165	9,8%	15,0%	1.915.273	1.638.763	16,9%
Com vendas de imóveis	503.290	462.751	438.683	8,8%	14,7%	1.833.724	1.566.757	17,0%
Com prestação de serviços	24.774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

Receita com Vendas de Imóveis

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

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

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

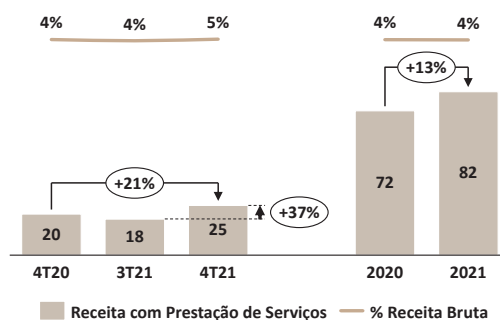


Receita com Prestação de Serviços

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

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

Receita com Prestação de Serviços
(R\$ milhões e %)



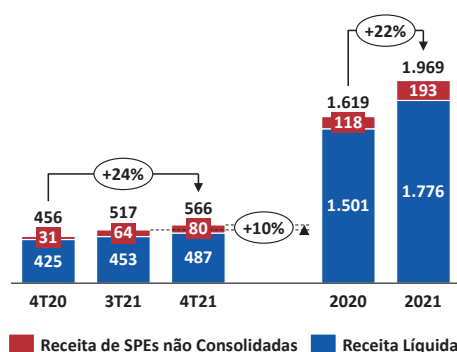
Receita Operacional Líquida

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

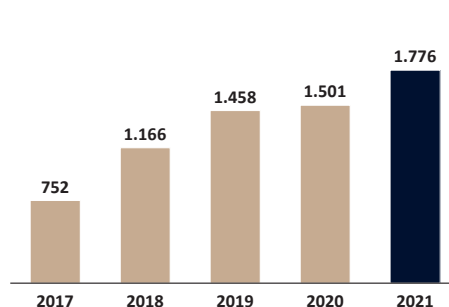
É importante ressaltar que foi observada, no decorrer dos últimos trimestres, uma mudança significativa no *mix* de vendas, com maior representatividade de unidades mais próximas do lançamento, em detrimento de unidades concluídas ou em estágio de obra mais avançado. Com isso, verificou-se uma menor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

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

Receita Líquida
(R\$ milhões)



Evolução Receita Líquida (R\$ milhões)



Lucro Bruto

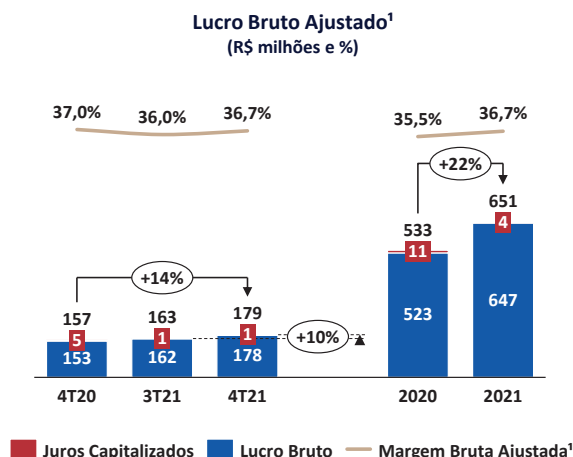
O Lucro Bruto Ajustado¹ alcançou R\$ 179 milhões no 4T21, crescimento de 10% sobre o 3T21 e de 14% na comparação ao 4T20. Assim, a Margem Bruta Ajustada¹ do período foi de 36,7%.

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

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

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

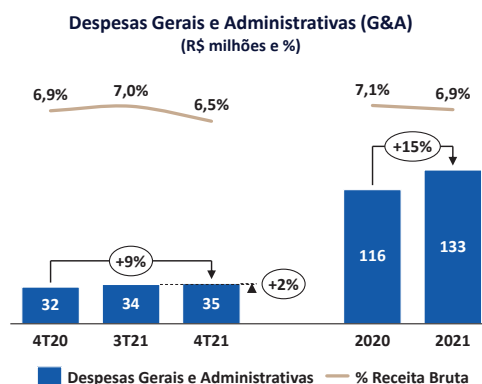
¹ Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.



Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

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

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



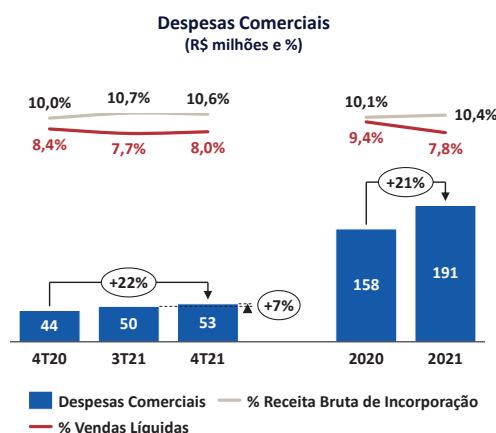
Despesas Comerciais

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

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

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

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



Resultado Financeiro

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

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

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

EBITDA

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

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

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

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2021 (d)	2020 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	44.526	47.184	40.569	-5,6%	9,8%	159.504	113.073	41,1%
(+) Depreciação e amortização	13.662	13.004	11.913	5,1%	14,7%	51.287	41.445	23,7%
(+) Imposto de renda e contribuição social	9.904	8.255	9.178	20,0%	7,9%	35.563	31.110	14,3%
(+) Participação dos acionistas minoritários	16.239	11.721	11.592	38,5%	40,1%	49.256	37.060	32,9%
(+/-) Resultado financeiro	24.161	19.676	20.117	22,8%	20,1%	78.542	40.121	95,8%
EBITDA	108.492	99.840	93.370	8,7%	16,2%	374.152	262.809	42,4%
Margem EBITDA	22,3%	22,0%	22,0%	0 p.p.	0 p.p.	21,1%	17,5%	4 p.p.
(+) Custo financiamento à produção	1.269	826	4.825	53,6%	-73,7%	4.074	10.756	-62,1%
EBITDA ajustado¹	109.761	100.666	98.195	9,0%	11,8%	378.226	273.564	38,3%
Margem EBITDA ajustada¹	22,5%	22,2%	23,1%	0 p.p.	-1 p.p.	21,3%	18,2%	3 p.p.

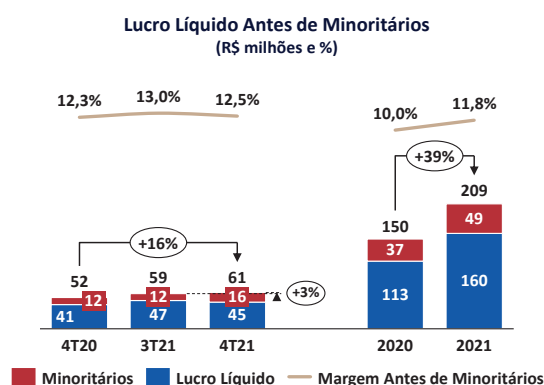
¹ EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

Resultado antes de participantes minoritários

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

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

Vale ressaltar que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar a expansão da Companhia no início do ciclo de crescimento, permitindo maior diluição das despesas.



Lucro Líquido

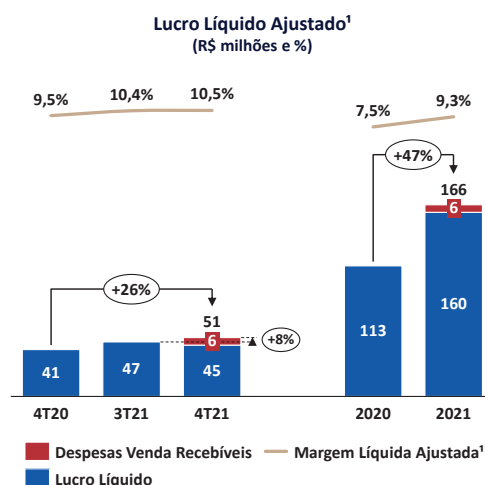
A Direcional registrou um Lucro Líquido contábil de R\$ 45 milhões no 4T21. Esse resultado mostra um crescimento de 10% na comparação com o 4T20. Em relação ao 3T21, o valor foi 6% menor. Com isso, a Margem Líquida do período foi de 9,1%.

No que se refere ao exercício de 2021, o Lucro Líquido totalizou R\$ 160 milhões, resultado 41% superior ao observado em 2020. A Margem Líquida foi de 9.0% no período, representando crescimento de 1.5 p.p.

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

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

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



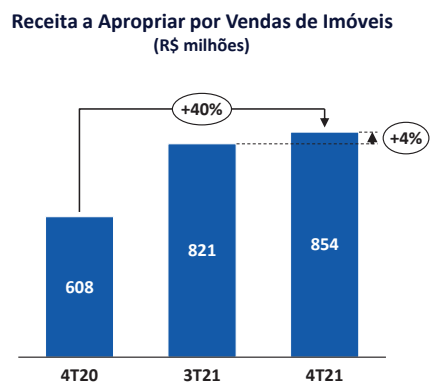
Resultado a Apropriar de Incorporação

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

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

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

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



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

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

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

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

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

Contas a Receber

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

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

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

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

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

Endividamento

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

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

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

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

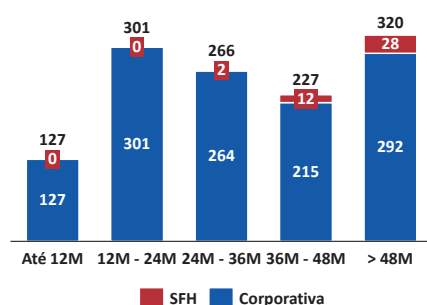
A tabela e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento, bem como seu cronograma de amortização.

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

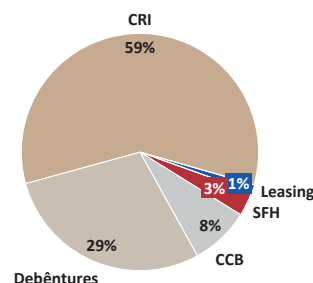
¹ Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa.

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

Cronograma de Amortização da Dívida
(R\$ milhões)



Abertura da Dívida Bruta
(% da Dívida)



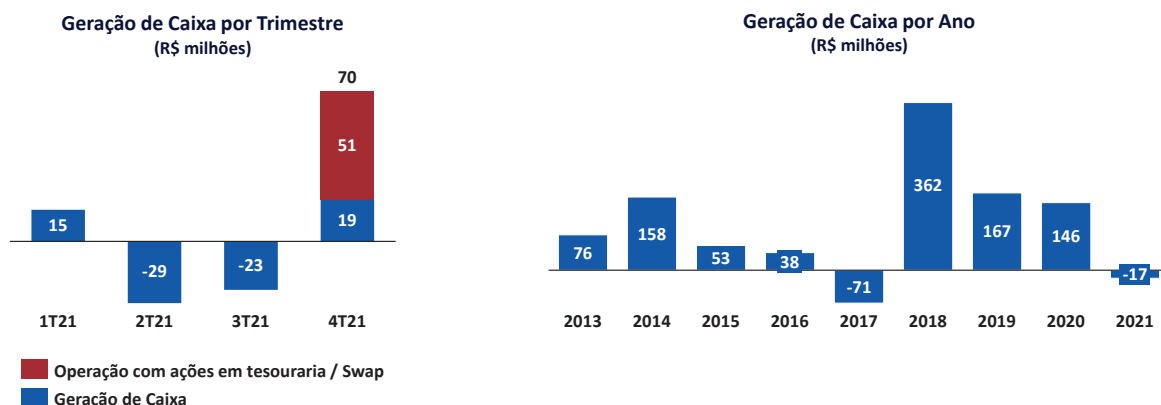
Geração de Caixa (Cash Burn)¹

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

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

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

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



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

DIRETO

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

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

RIVA – Destaques Operacionais

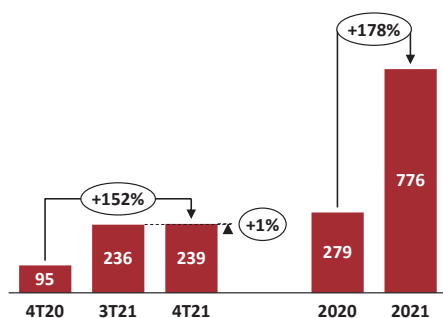
A assertividade da estratégia de crescimento da Riva ficou mais uma vez evidenciada no 4T21. A subsidiária com atuação focada no segmento de média-baixa renda lançou mais 5 empreendimentos no trimestre, totalizando um VGV de R\$ 358 milhões (R\$ 298 milhões % Companhia). No ano de 2021, o volume lançado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



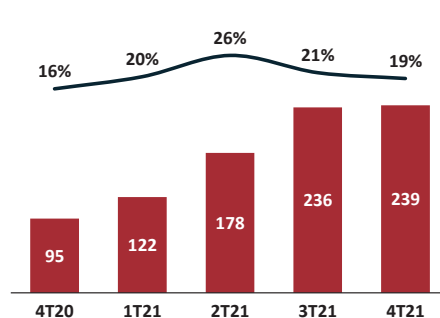
As vendas líquidas no 4T21 atingiram R\$ 239 milhões, superando marginalmente o 3T21, e marcando **o melhor trimestre da Riva em termos de vendas**. Em relação ao 4T20, o crescimento foi de 152%. Com isso, a VSO do trimestre foi de 19%, apesar do alto volume de lançamentos dos últimos períodos, mostrando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

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

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



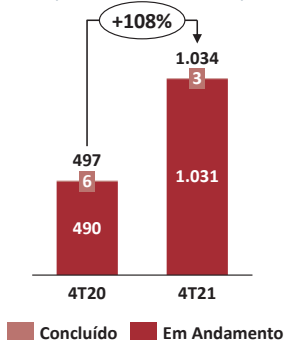
Evolução das Vendas Líquidas e VSO
(VGV 100% - R\$ milhões)



■ Vendas Líquidas — VSO

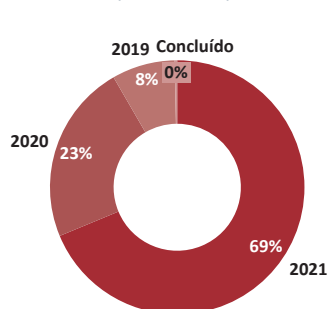
No encerramento do exercício, o VGV em estoque do segmento totalizou R\$ 1 bilhão, dos quais menos de 1% é referente a produtos concluídos.

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



■ Concluído ■ Em Andamento

Ano de Lançamento
(%VGV - 100%)



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

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 30/12/2021: R\$ 12,71

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
149 milhões

Valor de Mercado:
R\$ 1.896 milhões / US\$ 340 milhões

Free Float:
53%

Volume médio diário 4T21:
1.870 mil ações
R\$ 21.284 mil
6.652 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

(em português com tradução simultânea para inglês)

Data: 15/03/2022 - Terça-feira
10:00 - Horário de Brasília
09:00 - Horário de Nova Iorque

Conexão via:

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

Canal da Direcional no YouTube
https://www.youtube.com/watch?v=xN8cy-_hkIY

CONTATOS

Equipe de RI

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

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

www.direcional.com.br

Rua dos Otoni, 177 - 10º andar
Belo Horizonte - MG
CEP: 30.150-270

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

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

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

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

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

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ Mil)	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	244.323	181.243
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	51.287	41.445
Resultado de equivalência patrimonial	-17.559	-3.464
Provisão para garantia	25.217	22.428
Juros sobre encargos e financiamentos	115.759	63.367
Hedge accounting - Valor justo	-17.243	0
Varição Cambial sobre empréstimos e financiamentos	1.097	7.819
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	5.839	5.732
Resultado com permuta física	-18.930	-10.266
Resultado das vendas de participações societárias	-21.174	-40.572
Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-330	0
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	10.039	2.133
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.356	2.647
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	-541	3.597
Provisão para perdas de contas a receber	8.506	-302
Provisão para perdas sobre partes relacionadas	-	5.240
Provisão para plano de opções de ações	3.284	1.883
Provisão para participação nos Lucros	7.879	207
Acréscimos (decréscimo) em ativos		
Contas a receber	-119.447	67.245
Estoques	176.187	148.088
Créditos diversos	-115.865	-31.517
Partes relacionadas	-35.509	5.380
Depósitos judiciais	-169	544
Tributos a recuperar	-3.277	3.375
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	-9.350	33.451
Obrigações trabalhistas	-1.900	11.616
Obrigações tributárias	730	-1.906
Credores por imóveis compromissados	-148.132	-120.753
Adiantamento de clientes	-13.629	-5.582
Contas a pagar	93.633	-8.183
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-9.247	-7.735
Partes relacionadas	-919	-1.196
Garantia de obra	-19.978	-13.952
Imposto de renda e contribuição social pagos	-25.092	-23.139
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	103.610	285.348
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SCPs e SPEs)	-221.591	-22.589
Dividendos recebidos	11.451	1.874
Venda de participações societárias	267.432	12.123
Acréscimo do imobilizado	-11.681	-7.384
Imobilizado arrendado	-2.510	-4.295
Acréscimo de intangível	-14.202	-10.640
Aplicações financeiras	-129.846	227
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	-100.947	-30.684
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Alienação de ações em tesouraria	50.715	0
Dividendos pagos	-100.147	-120.364
Recompra de Ações	-31.965	-23.939
Ingresso de financiamento por arrendamento	2.510	4.155
Amortização do financiamento por arrendamento	-8.502	-8.717
Juros pagos sobre arrendamento	-713	-452
Ingressos dos empréstimos	472.170	616.768
Amortizações dos empréstimos	-319.375	-448.510
Juros pagos	-60.108	-39.696
Aumento / Redução de capital por não controladores	-14.863	-36.135
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	-10.278	-56.890
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	-7.615	197.774
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	731.569	533.795
No final do período	723.954	731.569

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Direcional Engenharia S.A.

31 de dezembro de 2021

com Relatório do Auditor Independente

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações dos resultados abrangentes	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa	12
Demonstrações do valor adicionado	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	15



Edifício Phelps Offices Towers
Rua Antônio de Albuquerque, 156
10º andar – Savassi
30112-010 – Belo Horizonte – MG – Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
Fax: +55 31 3232-2106
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Direcional Engenharia S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Direcional Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião

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



Ênfase

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

Principal assunto de auditoria

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

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

Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado nas Notas Explicativas 2.1.18, 2.2 (a) e 17, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas



e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - "POC" (*Percentage of Completion*).

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

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



Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação do desenho dos processos e controles internos chaves relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer, bem como a comparação e teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboravam essas transações. Adicionalmente, envolvemos nossos especialistas em avaliação patrimonial com o objetivo de nos auxiliar na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, analisando os estágios de execução de determinadas obras, e verificando se o período previsto para conclusão das mesmas nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas correspondiam à realidade das operações.

Além de confrontarmos os registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, considerando os diversos sistemas que suportam essas transações, calculamos de forma independente os valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspecionamos, por amostragem, os documentos que suportavam as unidades vendidas consideradas no POC.

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos



de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.



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

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

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

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

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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



encerramento das operações.

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



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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



não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

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

Belo Horizonte, 14 de março de 2022.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP015199/O-6

Rogério Xavier Magalhães



Contador CRC-1MG080613/O-1

Direcional Engenharia S.A.

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

		Individual		Consolidado	
	Nota	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	287.215	416.630	723.954	731.569
Aplicações financeiras	3.2	323.337	194.246	325.206	195.360
Contas a receber	4.1	11.340	6.540	231.761	246.717
Estoques	5	181	1.369	1.230.591	1.268.195
Crédito com partes relacionadas	6.1	132.735	47.417	82.261	37.363
Tributos a recuperar		12.228	11.051	24.462	21.185
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	10.258	40.000	17.540	50.000
Outros créditos	4.3	130.126	72.499	220.565	115.943
Total do ativo circulante		907.420	789.752	2.856.340	2.666.332
Ativo não circulante					
Contas a receber	4.1	1.026	765	244.585	128.727
Estoques	5	97.322	72.457	2.303.436	2.071.074
Créditos com partes relacionadas	6.1	-	-	1.636	1.636
Depósitos judiciais		8.918	9.064	16.097	15.928
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	-	30.685	-	30.685
Outros créditos	4.3	21.247	10.004	21.457	10.214

Investimentos	7	1.519.013	1.457.058	117.980	73.064
Imobilizado	8	68.011	62.583	99.075	89.594
Intangível		17.315	12.988	19.013	14.155
Total do ativo não circulante		1.732.852	1.655.604	2.823.279	2.435.077

Total do ativo		2.640.272	2.445.356	5.679.619	5.101.409

		Individual		Consolidado	
	Nota	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	9.1	125.358	217.365	127.205	219.061
Fornecedores		8.337	5.615	92.054	90.086
Obrigações trabalhistas	10	12.649	9.637	31.827	28.253
Obrigações tributárias	11	1.480	663	25.094	25.227
Financiamento por arrendamento	9.2	9.339	9.190	10.088	9.887
Credores por imóveis compromissados	12	-	-	62.779	77.434
Adiantamento de clientes	13	-	2.362	14.705	22.249
Outras contas a pagar	14	28.991	25.086	90.346	49.536
Provisão para garantia	15.1	2.258	3.687	28.143	27.377
Débitos com partes relacionadas	6.1	10.741	14.605	14.600	23.022
Total do passivo circulante		199.153	288.210	496.841	572.132
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9.1	1.012.001	797.751	1.114.197	812.107
Fornecedores		210	1.915	5.958	17.368
Provisão para garantia	15.1	-	557	12.051	11.530
Obrigações tributárias	11	-	36	9.701	3.594

Financiamento por arrendamento	9.2	24.985	29.199	25.129	29.679
Credores por imóveis compromissados	12	70.877	69.577	2.060.218	1.878.215
Adiantamento de clientes	13	27.086	380	375.344	372.800
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	15.2	4.055	4.329	24.008	29.142
Outras contas a pagar	14	2.028	8.844	97.392	34.844
Débitos com partes relacionadas	6.1	-	18.246	-	-
Total do passivo não circulante		1.141.242	930.834	3.723.998	3.189.279
Patrimônio líquido					
Capital social	16.1	752.982	752.982	752.982	752.982
Reservas de capital	16.3	177.690	208.484	177.690	208.484
Outorga de opção de ações		2.259	4.050	2.259	4.050
Ajuste de avaliação patrimonial		(29.847)	(19.023)	(29.847)	(19.023)
Ações em tesouraria		(7.360)	(52.129)	(7.360)	(52.129)
Reservas de lucros	16.4	404.153	331.948	404.153	331.948
		1.299.877	1.226.312	1.299.877	1.226.312
Participação dos não controladores					
		-	-	158.903	113.686
		1.299.877	1.226.312	1.458.780	1.339.998
Total do passivo e patrimônio líquido					
		2.640.272	2.445.356	5.679.619	5.101.409

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

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

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita líquida	17	40.264	41.951	1.776.380	1.500.723
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	18	(11.736)	(20.572)	(1.129.274)	(978.154)
Lucro bruto		28.528	21.379	647.106	522.569
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	18	(112.482)	(102.202)	(132.511)	(115.572)
Despesas comerciais	18	(4.779)	(2.604)	(190.902)	(158.044)
Resultado com equivalência patrimonial	7	289.413	232.143	17.559	3.464
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	28.424	(2.541)	(18.387)	(31.054)
		200.576	124.796	(324.241)	(301.206)
Despesas financeiras	19	(140.404)	(71.574)	(159.174)	(84.236)
Receitas financeiras	19	70.841	38.687	80.632	44.116
Resultado financeiro	19	(69.563)	(32.887)	(78.542)	(40.120)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		159.541	113.288	244.323	181.243

Imposto de renda e contribuição social	20	(37)	(215)	(35.563)	(31.110)
Resultado líquido do exercício		159.504	113.073	208.760	150.133
Resultado líquido atribuível					
Direcional Engenharia S.A.		159.504	113.073	159.504	113.073
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	49.256	37.060
Resultado líquido por ação					
Básico (R\$)		1,10	0,76		
Diluído (R\$)		1,09	0,76		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Resultado líquido do exercício	159.504	113.073	208.760	150.133
Total de resultado abrangente do exercício	159.504	113.073	208.760	150.133
Atribuível a				
Acionista da Companhia			159.504	113.073
Participação dos acionistas não controladores			49.256	37.060
			208.760	150.133

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social	Reservas de capital				Reservas de lucro				Participação não controladores	Patrimônio líquido Consolidado
			Ações em tesouraria	Por emissão de ações/ alienação	Por outorga de opções de ações	Ajuste de avaliação patrimonial	Legal	Para investimento	Lucros/ prejuízos acumulados	Patrimônio líquido individual		
Saldos em 31 de dezembro de 2019 Reapresentado		752.982	(32.076)	208.484	5.951	(18.679)	30.370	309.895	-	1.256.927	112.417	1.369.344
Opções outorgadas reconhecidas	16.3	-	-	-	1.883	-	-	-	-	1.883	-	1.883
Redução de capital por não controladores	16.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.791)	(35.791)
Resultado do exercício		-	-	-	-	-	-	-	113.073	113.073	37.060	150.133
Dividendos propostos	16.4.3	-	-	-	-	-	-	(120.364)	-	(120.364)	-	(120.364)
Alienação de ações em tesouraria	16.2	-	3.886	-	(3.784)	-	-	(102)	-	-	-	-
Recompra de ações		-	(23.939)	-	-	-	-	-	-	(23.939)	-	(23.939)
Constituição de reservas	16.4.1	-	-	-	-	-	5.652	106.497	(112.149)	-	-	-

Ajuste de exercícios anteriores	16.7	-	-	-	-	-	-	-	(924)	(924)	-	(924)
Transação com acionistas não controladores	16.6	-	-	-	-	(344)	-	-	-	(344)	-	(344)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	752.982	(52.129)	208.484	4.050	(19.023)	36.022	295.926	-	1.226.312	113.686	1.339.998	
Opções outorgadas reconhecidas	16.3	-	-	3.284	-	-	-	-	3.284	-	3.284	
Cancelamento de Ações em tesouraria	-	30.749	(30.749)	-	-	-	-	-	-	-	-	
Redução de capital por não controladores	16.6	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.039)	(4.039)	
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	-	-	159.504	159.504	49.256	208.760	
Dividendos propostos	16.4.3	-	-	-	-	-	(100.147)	-	(100.147)	-	(100.147)	
Alienação de ações em tesouraria - Plano Matching	16.2	-	6.352	(45)	(5.075)	-	-	(1277)	(45)	-	(45)	
Alienação de ações em tesouraria - Mercado	-	36.635	-	-	-	-	-	14.125	50.760	-	50.760	
Recompra de ações	-	(28.967)	-	-	-	-	-	-	(28.967)	-	(28.967)	
Constituição de Reservas	16.4.1	-	-	-	-	7.975	164.377	(172.352)	-	-	-	
Transação com acionistas não controladores	16.6	-	-	-	(10.824)	-	-	-	(10.824)	-	(10.824)	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	752.982	(7.360)	177.690	2.259	(29.847)	43.997	360.156	-	1.299.877	158.903	1.458.780	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	159.541	113.288	244.323	181.243
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	22.574	14.879	51.287	41.445
Resultado de equivalência patrimonial	(289.413)	(232.143)	(17.559)	(3.464)
Provisão para garantia	580	482	25.217	22.428
Juros sobre encargos e financiamentos	107.393	51.608	115.759	63.367
Hedge accounting - Valor justo	(17.243)	-	(17.243)	-
Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	1.097	7.819	1.097	7.819
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	898	2.964	5.839	5.732
Resultado com permuta física	-	-	(18.930)	(10.266)
Resultado das vendas de participações societárias	(30.734)	(40.586)	(21.174)	(40.572)
Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	(330)	-	(330)	-
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	-	10.039	2.133
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.294	2.609	2.356	2.647
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	-	-	(541)	3.597
Provisão para perdas de contas a receber	-	-	8.506	(302)

Provisão para perdas sobre partes relacionadas	-	-	-	5.240
Provisão para plano de opções de ações	3.284	1.883	3.284	1.883
Provisão para participação nos Lucros	7.125	207	7.879	207
Acréscimos (decrécimo) em ativos				
Contas a receber	(5.061)	(3.793)	(119.447)	67.245
Estoques	4.305	3.371	176.187	148.088
Créditos diversos	(68.870)	(20.847)	(115.865)	(31.517)
Partes relacionadas	76.771	9.448	(35.509)	5.380
Depósitos judiciais	146	(152)	(169)	544
Tributos a recuperar	(1.177)	3.701	(3.277)	3.375
(Decrécimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	(12.103)	(9.807)	(34.890)	29.559
Obrigações trabalhistas	(4.113)	(3.341)	(4.305)	(2.594)
Obrigações tributárias	759	66	3.377	670
Credores por imóveis compromissados	-	(3.600)	(184.698)	(171.986)
Adiantamento de clientes	(2.362)	(16.891)	(7.668)	(12.962)
Contas a pagar	87	(8.615)	106.356	21.962
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(1.172)	(963)	(10.973)	(10.337)
Partes relacionadas	(22.110)	18.518	(8.422)	4.255
Garantia de obra	(2.566)	(2.166)	(23.930)	(19.620)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(15)	(136)	(32.966)	(29.851)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(70.415)	(112.197)	103.610	285.348

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SPCs e SPEs)	(153.990)	(110.952)	(221.591)	(22.589)
Dividendos recebidos	112.492	323.083	11.451	1.874
Venda de participações societárias	215.183	11.123	267.432	12.123
Acréscimo do imobilizado	(897)	(1.091)	(11.681)	(7.384)
Imobilizado arrendado	(2.512)	(3.195)	(2.510)	(4.295)
Acréscimo de intangível	(13.194)	(10.084)	(14.202)	(10.640)
Aplicações financeiras	(129.091)	(34.026)	(129.846)	227
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	27.991	174.858	(100.947)	(30.684)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Alienação de ações em tesouraria	50.715	-	50.715	-
Dividendos pagos	(100.147)	(120.364)	(100.147)	(120.364)
Recompra de Ações	(31.965)	(23.939)	(31.965)	(23.939)
Ingresso de financiamento por arrendamento	2.512	3.180	2.510	4.155
Amortização do financiamento por arrendamento	(8.158)	(8.507)	(8.502)	(8.717)
Juros pagos sobre arrendamento	(713)	(452)	(713)	(452)
Ingressos de empréstimos	294.165	489.078	472.170	616.768
Amortizações dos empréstimos	(229.110)	(285.486)	(319.375)	(448.510)

Juros pagos	(53.466)	(36.264)	(60.108)	(39.696)
Aumento (redução) de capital por não controladores	(10.824)	(344)	(14.863)	(36.135)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	(86.991)	16.902	(10.278)	(56.890)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(129.415)	79.563	(7.615)	197.774
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	416.630	337.067	731.569	533.795
No final do período	287.215	416.630	723.954	731.569

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas				
Vendas de imóveis e prestação de serviços	45.917	48.020	1.924.099	1.649.500
Outras receitas e (despesas) operacionais	28.424	(2.541)	(18.387)	(31.054)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição) reversão	-	-	(20.177)	(12.914)
	74.341	45.479	1.885.535	1.605.532
Insumos adquiridos de terceiros				
Matérias-primas consumidas	(7.664)	(17.454)	(924.105)	(783.554)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(9.281)	(13.008)	(23.269)	(21.857)
Outros	(15.110)	(10.364)	(203.859)	(167.646)
	(32.055)	(40.826)	(1.151.233)	(973.057)
Valor adicionado bruto	42.286	4.653	734.302	632.475
Depreciação e amortização, líquidas	(22.574)	(14.879)	(51.287)	(41.445)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	19.712	(10.226)	683.015	591.030

Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	289.413	232.143	17.559	3.464
Receitas financeiras	70.841	38.687	80.632	44.116
	360.254	270.830	98.191	47.580
Valor adicionado total a distribuir				
	379.966	260.604	781.206	638.610
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	74.362	69.674	246.086	226.513
Impostos, taxas e contribuições	5.689	6.283	163.105	166.973
Remuneração de capitais de terceiros	140.411	71.574	163.255	94.991
Lucros/prejuízos retidos	159.504	113.073	159.504	113.073
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores	-	-	49.256	37.060
	379.966	260.604	781.206	638.610

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

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

1. Contexto operacional

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

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

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

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

1.1. Análise sobre a Covid-19

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

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

31 de dezembro de 2021

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

manutenção da segurança de todos os colaboradores e também do bom andamento dos negócios da Companhia.

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

Em linhas gerais, estas medidas foram:

Medidas de segurança

Procedimentos nos canteiros de obra

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

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

Procedimentos no escritório administrativo

Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

Medidas de segurança--Continuação

Procedimentos no escritório administrativo--Continuação

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

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

Proteção de caixa

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

Avaliação dos impactos no negócio

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

Direcional Engenharia S.A.

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

Medidas de segurança--Continuação

Avaliação dos impactos no negócio--Continuação

Durante o 1º trimestre de 2021, devido ao avanço da Covid vários estados e municípios

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

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

Acreditamos que o forte desempenho nas vendas se deve ao modelo de negócio da companhia focado no CVA - Casa Verde Amarela (antigo Programa MCMV), em que o repasse do cliente para o agente financiador acontece no momento da venda durante a obra (método associativo) e não no final do empreendimento, permitindo o encurtamento do ciclo financeiro do negócio, reduzindo os impactos no fluxo de caixa da operação. Além disso, não houve restrição de crédito bancário para o setor.

Direcional Engenharia S.A.

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

Realizamos abertura gradual de nossos estandes e pontos de vendas e trabalhamos fortemente nos canais digitais de vendas online da companhia. Não houve aumento expressivo na inadimplência da companhia no período.

Colaboração social

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

Direcional Engenharia S.A.

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.2. Continuidade operacional

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

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1.1. Base de preparação

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Base de preparação--Continuação

a) *Demonstrações financeiras consolidadas*

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("*International Financial Reporting Standards - IFRS*") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.1.18. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

Direcional Engenharia S.A.

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

A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") e Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"). As operações das SCPs são efetuadas em nome do sócio ostensivo que geralmente é o líder do projeto.

b) *Demonstrações financeiras individuais*

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Base de preparação--Continuação

b) *Demonstrações financeiras individuais*--Continuação

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas, coligadas e as operações em conjunto com ou sem personalidade jurídica são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial ajustada na proporção detida nos direitos e nas obrigações contratuais do Grupo.

As demonstrações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas, controladas em conjunto e coligadas são demonstradas no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável

Direcional Engenharia S.A.

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

sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada e coligada. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável.

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

2.1.2. Consolidação

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

a) *Controladas*

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

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

O Grupo usa o método de aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pelo Grupo. A contraprestação transferida inclui o valor justo de ativos e passivos resultantes de um contrato de contraprestação contingente, quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos

Direcional Engenharia S.A.

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

na data da aquisição. O Grupo reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada.

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

a) *Controladas--Continuação*

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados.

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

b) *Transações com participações de não controladores*

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

Direcional Engenharia S.A.

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

c) *Perda de controle em controladas*

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

d) *Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto*

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

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

d) *Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto--Continuação*

Se a participação societária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado. Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

2.1.3. Apresentação de informações por segmentos

Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Negócios Imobiliários".

2.1.4. Moeda funcional e de apresentação

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros

a) *Classificação*

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

I) Ativos financeiros ao custo amortizado

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

II) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

b) *Reconhecimento e mensuração*

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

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

Os dividendos de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do

Direcional Engenharia S.A.

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

resultado e de instrumentos de patrimônio líquido disponíveis para venda, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito do Grupo de receber dividendos.

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

c) *Compensação de instrumentos financeiros*

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

d) *Impairment de ativos financeiros*

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

- (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) O Grupo, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

d) *Impairment de ativos financeiros*--Continuação

(vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:

- Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;

Condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, o Grupo pode mensurar o *impairment*

Direcional Engenharia S.A.

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

com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.7. Contas a receber por incorporação de imóveis e por prestação de serviços

O Contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais (denominadas "contas a receber por incorporação de imóveis"), e da execução de serviços por administração de obras (denominados "contas a receber por prestação de serviços").

O Contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC).

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

Direcional Engenharia S.A.

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

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa ("PCLD" ou *impairment*).

2.1.8. Estoques

a) *Estoque de terrenos a incorporar*

Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo.

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.8. Estoques--Continuação

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

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

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

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

Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo

Direcional Engenharia S.A.

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

terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante.

b) *Estoque de imóveis em construção*

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.9. Imobilizado

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

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

A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada descritas na Nota 8.

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

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

Direcional Engenharia S.A.

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

As despesas com estande de vendas, incluindo a sua construção, decoração, mobiliária e manutenção, são reconhecidas como ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado não seja inferior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa comercial durante a sua vida útil.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o seu valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas e (despesas) operacionais" na demonstração do resultado.

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.10. Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

2.1.11. Empréstimos e financiamentos

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.12. Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de *hedge*

A companhia utiliza instrumentos financeiros derivativos, como contratos de SWAP de taxa de juros para se proteger contra riscos de taxas de juros. Esses instrumentos derivativos são inicialmente reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, remensurados ao valor justo. Os derivativos são registrados no ativo quando o valor justo é positivo e como passivos quando negativo.

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

2.1.13. Financiamentos por arrendamento

a) Ativo de direito de uso

A Companhia reconhece seus ativos de direito de uso ao valor de custo deduzidos de qualquer depreciação, perda ou redução do valor recuperável e ajustado por qualquer mensuração do passivo. O custo do ativo de direito de uso compreende o valor inicial da mensuração do passivo de arrendamento, pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, custos iniciais incorrido e a estimativa de custos a serem incorridos para desmobilização do ativo.

A Companhia deprecia seus ativos de direito de uso linearmente pelo prazo do arrendamento.

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.13. Financiamentos por arrendamento--Continuação

b) *Passivos de arrendamento*

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento ao valor presente dos pagamentos, utilizando a taxa de incremental sobre seus empréstimos porque a taxa de juros implícita no arrendamento não é facilmente determinável. A taxa incremental de financiamento foi calculada pela média ponderada pelo saldo devedor dos contratos de financiamentos ativos da Companhia.

c) *Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor*

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamentos de curto prazo (aqueles em que o prazo seja igual ou inferior a 12 meses) ou de baixo valor. Os pagamentos desses arrendamentos são reconhecidos como despesa.

2.1.14. Provisões

As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma

Direcional Engenharia S.A.

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

saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.14. Provisões--Continuação

a) *Provisão para contingências*

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

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

b) *Provisão para garantia*

O Grupo constitui provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos,

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1.15. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido.

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.15. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido--Continuação

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

O Grupo estrutura suas operações em entidades em propósitos específicos (Sociedades de Propósitos Específicos - SPE e Sociedades em Conta de Participação - SCP), que tem como objeto social a construção e venda de unidades imobiliárias. A Companhia realiza a apuração e o recolhimento da tributação das receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias pelo regime de caixa, não pelo regime de competência, conforme está estabelecido pela Instrução Normativa emitida pela Secretaria da Receita Federal de no 84/79. Adicionalmente, essas sociedades de propósitos específicos são tributadas pelo lucro presumido, e a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O Grupo vem optando pelo Regime Especial de Tributação (RET) aplicado às

Direcional Engenharia S.A.

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

incorporadoras. Para isto, se faz necessário o atendimento a algumas normas relativas ao patrimônio de afetação conforme IN RFB 1.435 de 30 de dezembro de 2013. Essa norma nos permite ter uma carga tributária que chega a 4% para as incorporações.

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.15. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido--Continuação

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças temporárias corresponde a diferença de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e pelo regime societário (competência).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido.

2.1.16. Benefícios a empregados

a) *Remuneração com base em ações*

Direcional Engenharia S.A.

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.16. Benefícios a empregados--Continuação

a) *Remuneração com base em ações*--Continuação

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

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

b) *Participação nos lucros*

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

2.1.17. Capital social

Direcional Engenharia S.A.

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

As ações ordinárias e as preferenciais são classificadas no patrimônio líquido.

Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido como uma dedução do valor captado, líquida de impostos.

Quando alguma empresa do Grupo compra ações do capital da Companhia (ações em tesouraria), o valor pago, incluindo quaisquer custos adicionais diretamente atribuíveis (líquidos do imposto de renda), é deduzido do patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia até que as ações sejam canceladas ou reemitidas. Quando essas ações são subsequentemente reemitidas, qualquer valor recebido, líquido de quaisquer custos adicionais da transação diretamente atribuíveis e dos respectivos efeitos do imposto de renda e da contribuição social, é incluído no patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.18. Reconhecimento da receita

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

a) *Unidades imobiliárias concluídas*

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

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

b) *Unidades imobiliárias em construção*

Direcional Engenharia S.A.

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

A Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP robusto onde são registradas todas as transações financeiras, todo o processo de suprimento também é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas, todas as operações de pagamentos são realizadas mediante definições de alçadas, todo o processo de fechamento contábil é informatizado, realizamos mensalmente comitê para validação dos orçamentos e definições de desvios apontados, os orçamentos somente são enviados para a contabilidade após a validação desse comitê, dessa forma a Companhia entende ter segurança nas informações para a aplicação do POC.

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.18. Reconhecimento da receita--Continuação

b) *Unidades imobiliárias em construção*--Continuação

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de contrato com cliente" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

Direcional Engenharia S.A.

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

Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa da NTN-B, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IPCA. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.18. Reconhecimento da receita--Continuação

b) *Unidades imobiliárias em construção*--Continuação

Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

c) *Receita financeira*

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

2.1.19. Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.20. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e adotadas pela Companhia

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

2.1.21. Normas e interpretações emitidas, mas ainda não vigentes

Pronunciamento	Descrição	Vigência

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

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

a) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

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

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratadas. Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

Direcional Engenharia S.A.

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

b) Custo orçado das obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são revisados periodicamente no decorrer das obras, e o efeito destas revisões nas estimativas afeta o resultado da Companhia e suas controladas, como descrito acima na Nota 2.1.17 (b) Reconhecimento da receita.

Direcional Engenharia S.A.

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

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

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

c) Provisão para contingências

A Companhia reconhece provisão para demandas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

d) Teste de recuperabilidade do estoque

Anualmente a Companhia submete seu estoque de unidades concluídas ao teste de recuperabilidade, para avaliar se o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. O valor recuperável da unidade é determinado pelo preço de mercado atual de venda das unidades similares às que estão sendo objeto do teste, deduzido do valor estimado do custo para realização da venda dessa unidade. Se o valor recuperável for inferior ao valor de custo, a Companhia realiza a baixa do excedente.

Direcional Engenharia S.A.

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

e) Provisão para Perda

A Companhia avalia periodicamente seu contas a receber a fim de identificar valores que não serão realizados, valores já identificados como perda ou valores que podem não se realizar no futuro. A Companhia utiliza o método de perda potencial para determinar o valor da provisão para perda estimada, avaliando as vendas que possuem contas a receber vencido a mais de 90 dias.

Direcional Engenharia S.A.

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

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

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

3.2. Aplicações financeiras

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

Direcional Engenharia S.A.

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

Total	323.337	194.246	325.206	195.360

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

Direcional Engenharia S.A.

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

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

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

Direcional Engenharia S.A.

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

Não circulante	1.026	765	244.585	128.727

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

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

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Na Nota 17 (a) são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

Direcional Engenharia S.A.

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

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

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

Em 15 de dezembro de 2020, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$116.968. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$156.

Em 30 de março de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo instrumento de Cessão de Crédito Imobiliário junto a ISEC Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$38.920. Em 21 de abril de 2021, o saldo foi integralmente recebido.

Em 13 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da cessão foi de R\$100.789. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo a receber era de R\$6.953.

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

Consolidado

Direcional Engenharia S.A.

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

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

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

4.2. Outras contas a receber

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber por				
Alienação de cotas	10.258	70.685	17.540	80.685
	10.258	70.685	17.540	80.685

Direcional Engenharia S.A.

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

Circulante	10.258	40.000	17.540	50.000
Não circulante	-	30.685	-	30.685

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber--Continuação

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

Em 30 de dezembro de 2020, a Companhia vendeu 51% da sua participação na Napoli Empreendimentos Imobiliários S.A correspondente a 23.349.751 quotas, para a BDI Realty 05 Sociedade Patrimonial Ltda., pelo valor de R\$40.000, quitado em 12 de março de 2021.

Em 10 de dezembro de 2020, a Riva Incorporadora S.A, controlada pela Companhia, vendeu 50% de sua participação na Osasco Lote 2 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda para Eztec Empreendimentos e Participações S.A pelo valor de R\$8.250. Em 31 de dezembro o saldo a receber é de R\$4.089.

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber--Continuação

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

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

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

4.3. Outros Créditos

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber por venda de imobilizado	7.272	9.917	7.272	9.917
Adiantamentos diversos	17.700	17.764	18.020	17.764
Créditos junto a cliente	39.736	27.046	49.155	30.091

Direcional Engenharia S.A.

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

Derivativos a receber	-	7.005	-	7.005
Mútuos a receber	21.243	10.000	21.243	10.000
Prospecção para novos negócios	6.470	4.872	8.927	5.030
Despesas comerciais antecipadas	27	19	26.638	19.547
Despesas financeiras antecipadas	-	-	32.891	11.982
Demais créditos	58.925	5.880	77.876	14.821
Total	151.373	82.503	242.022	126.157
Curto Prazo	130.126	72.499	220.565	115.943
Longo Prazo	21.247	10.004	21.457	10.214

5. Estoques

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

Direcional Engenharia S.A.

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

5. Estoques--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em dezembro de 2021 é de R\$3.056 (R\$3.597 em dezembro de 2020).

	31/12/2020	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	31/12/2021
Individual	-	-	-	-
Controladas	(3.597)	(36)	577	(3.056)
Consolidado	(3.597)	(36)	577	(3.056)

5.1. Juros capitalizados

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

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Direcional Engenharia S.A.

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

6. Partes relacionadas--Continuação

6.1. Empresas ligadas--Continuação

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

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

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

Resultado

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

Direcional Engenharia S.A.

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

empresa controlada pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

6. Partes relacionadas--Continuação

6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal

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

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

Realizada no exercício de 2020	2020			Total
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	
Número de membros (*)	7	3	5	15
Remuneração fixa anual (R\$)	1.378	141	2.555	4.074
Remuneração variável (R\$)	-	-	416	416

Direcional Engenharia S.A.

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

Remuneração baseada em opções de ações (R\$) (**)	13	-	1.028	1.041
	1.391	141	3.999	5.531

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

7. Investimentos

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

Empresas Controladas	Participação	31/12/2020	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2021
RIVA INCORPORADORA S/A	94,50%	157.432	(14.357)	1.575	160.827	305.477
CANARIO ENGENHARIA LTDA.	100,00%	76.872	-	(5.026)	20.598	92.444
ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	31.981	-	31.305	(7.643)	55.643
DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA	100,00%	43.339	(13.429)	21.299	1.975	53.184
BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	44.443	-	(1)	25	44.467
AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	35.891	-	(1.253)	(3.759)	30.879
RIO LARGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	30.440	-	6.036	(8.145)	28.331
ARAGUACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	14.290	-	8.847	4.114	27.251
CONSTANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	24.949	-	1.269	(1.619)	24.599
PARQUE DAS CEREJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	75,00%	11.902	-	4.923	7.524	24.349

Direcional Engenharia S.A.

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

ARARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	8.027	-	5.435	10.751	24.213
SAQUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	13.983	-	103	9.837	23.933
ARANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	9.728	-	4.204	9.108	23.040
COLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	9.351	-	3.870	6.977	20.198
ALCOBAÇA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	99,90%	18.761	-	(7)	7	18.761
SAO GOTARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	25.337	-	13.758	(20.505)	18.590
VISTA SERRANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	14.046	-	6.396	(2.324)	18.118
ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,90%	26.472	(1.446)	7.742	(15.200)	17.568
NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	5.587	-	3.864	7.601	17.052
Outras Controladas	-	781.638	(72.649)	160.819	(281.203)	588.605
Total Controladas:		1.384.479	(101.881)	275.158	(101.054)	1.456.702
	-	72.579	(10.611)	14.255	(13.912)	62.311
Total Controladora		1.457.058	(112.492)	289.413	(114.966)	1.519.013
Controladas em Conjunto e coligadas (na controladora)	-	72.579	(10.611)	14.255	(13.912)	62.311
Controladas em Conjunto e coligadas (em controladas)	-	485	(840)	3.304	52.720	55.669
Total Consolidado		73.064	(11.451)	17.559	38.808	117.980

Direcional Engenharia S.A.

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

- (a) As vendas de participações societárias no período resultaram em uma baixa de R\$123.692 no individual e R\$182.783 no consolidado que refere-se ao custo dos investimentos vendidos.
- (b) Conforme mencionado na nota 6.1 item b, o capital social da Riva foi reduzido e R\$85.686 foram provisionados para devolução ao sócios em momento oportuno.

Direcional Engenharia S.A.

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

7. Investimentos--Continuação

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

Empresas Controladas	Participação	Circulante		Não Circulante		Patrimônio Líquido
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	
Riva Incorporadora S/A	94,50%	100.433	469.770	97.933	149.607	322.663
Canario Engenharia Ltda.	100,00%	121.404	4.049	6.448	26.561	92.444
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	50.338	66.511	8.589	52.561	55.699
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	45.231	29.498	12.444	9.101	53.184
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	44.471	4	-	44.467
Alto Burtis Participações Societárias Ltda	60,00%	4.401	34.519	1.240	-	37.680
Manauara Vii Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	29.497	6.043	617	363	34.560
Coroados Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	37.843	9.116	5.118	9.145	32.696
Parque Das Cerejeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00%	35.130	3.033	2.259	3.439	32.465
Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,87%	18.630	25.729	3.742	8.993	31.624

Direcional Engenharia S.A.

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

Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	22.328	7.624	9	-	29.943
Rio Largo Empreendimento Imobiliários Ltda	99,90%	32.870	1.270	5.015	766	28.359
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	25.854	5.232	3.306	501	27.279
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	26.487	13	-	26.475
Novo Hamburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	40.016	3.488	3.420	13.796	26.288
Bello Villarrinho Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00%	17.830	9.037	1.679	150	25.038
Santa Ines Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	44.881	58.707	3.623	75.118	24.847
Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	27.557	1.561	4.182	312	24.624
Arari Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	26.013	10.159	2.740	9.195	24.237
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.386	29.572	456	21.545	23.957
Arantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	26.364	6.721	3.124	6.898	23.063
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	26.694	1.455	2.957	2.574	22.618
Collina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	28.923	3.397	2.820	9.302	20.198
Nova Itabira Empreendimentos Imobiliários Ltda - Scp Confisco	50,00%	18.192	4.168	1.457	2.110	18.793
Outras Controladas	-	1.304.188	2.045.267	305.134	2.122.148	922.173
TOTAL CONTROLADAS		2.101.004	2.906.884	478.329	2.524.185	2.005.374
CONTROLADAS EM CONJUNTO		200.429	126.364	54.408	56.800	215.585

Direcional Engenharia S.A.

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

8. Imobilizado

Individual

	Máquinas e equipamentos	Formas de aluminio	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 31/12/2020	12.161	116.092	3.540	779	7.071	9.152	50.294	225	199.314
Adições	25	28.424	28	-	1.051	201	2.512	26	32.267
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	(24)	(24)
Saldo em 31/12/2021	12.186	144.516	3.568	779	8.122	9.353	52.806	227	231.557
Depreciação									

Direcional Engenharia S.A.

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

Saldo em 31/12/2020	(11.267)	(99.310)	(2.252)	(734)	(4.104)	(4.449)	(14.414)	(201)	(136.731)
Depreciação do período	(462)	(16.778)	(279)	(19)	(848)	(802)	(7.608)	(22)	(26.818)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	3	3
Saldo em 31/12/2021	(11.729)	(116.088)	(2.531)	(753)	(4.952)	(5.251)	(22.022)	(220)	(163.546)
Valor contábil									
Em 31/12/2020	894	16.782	1.288	45	2.967	4.703	35.880	24	62.583
Em 31/12/2021	457	28.428	1.037	26	3.170	4.102	30.784	7	68.011

Direcional Engenharia S.A.

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

8. Imobilizado--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 31/12/2020	23.936	120.448	8.005	2.458	12.698	9.221	79.890	51.761	1.262	309.679
Adições	240	28.423	634	-	1.888	682	21.868	2.510	26	56.271
Baixas	(206)	-	(10)	-	(48)	-	(1.747)	-	(28)	(2.039)
Saldo em 31/12/2021	23.970	148.871	8.629	2.458	14.538	9.903	100.011	54.271	1.260	363.911
Depreciação										

Direcional Engenharia S.A.

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

Saldo em 31/12/2020	(20.705)	(102.200)	(5.573)	(2.392)	(8.052)	(4.472)	(60.686)	(14.795)	(1.210)	(220.085)
Depreciação do período	(997)	(17.401)	(586)	(27)	(1.367)	(841)	(16.440)	(8.221)	(28)	(45.908)
Baixas	102	-	3	-	27	-	1.009	-	16	1.157
Saldo em 31/12/2021	(21.600)	(119.601)	(6.156)	(2.419)	(9.392)	(5.313)	(76.117)	(23.016)	(1.222)	(264.836)

Valor contábil

Em 31/12/2020	3.231	18.248	2.432	66	4.646	4.749	19.204	36.966	52	89.594
Em 31/12/2021	2.370	29.270	2.473	39	5.146	4.590	23.894	31.255	38	99.075

(a) Os estoques 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 29 contratos de arrendamento mercantil financeiro, relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$148.871 (R\$120.448 em 31 de dezembro de 2020). Ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária, no montante de R\$28.423, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

9.1. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Financiamento à construção	-	-	42.172	12.607
FINAME e <i>leasing</i> financeiro de equipamentos	10.800	12.196	12.768	15.641
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	668.981	602.123	728.884	602.123
Cédula de Crédito Bancário	100.445	48.999	100.445	48.999
Capital de giro	-	100.165	-	100.165
Debêntures	357.133	251.633	357.133	251.633

Direcional Engenharia S.A.

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

Total geral	1.137.359	1.015.116	1.241.402	1.031.168
Circulante	125.358	217.365	127.205	219.061
Não circulante	1.012.001	797.751	1.114.197	812.107

Financiamento à construção

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

Direcional Engenharia S.A.

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Leasing

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

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

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

175ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios

Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI--Continuação

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

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

371ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Capital de giro

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

Cédula de Crédito Bancário Empresário

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

Direcional Engenharia S.A.

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

de 2023.

Debêntures

6ª Emissão: Em setembro de 2020, a Companhia realizou a 6ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie 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 debêntures, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora.

Direcional Engenharia S.A.

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Debêntures -- continuação

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

Os contratos de debêntures e CRIs estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite, que em 31 de dezembro de 2021 era de 0,1343.

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

Período	31/12/2021	
	Individual	Consolidado
Janeiro de 2023 a dezembro de 2023	300.809	301.183
Janeiro de 2024 a dezembro de 2024	264.297	265.784
Janeiro de 2025 a dezembro de 2025	215.059	227.390
A partir de janeiro de 2026	231.836	319.840
	1.012.001	1.114.197

9.2. Financiamentos por arrendamento

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação

Abaixo a composição do arrendamento:

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

34.324	35.217

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

Direcional Engenharia S.A.

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação

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

10. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Individual	Consolidado

Direcional Engenharia S.A.

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

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

11. Obrigações tributárias

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

Direcional Engenharia S.A.

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

11. Obrigações tributárias--Continuação

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

Direcional Engenharia S.A.

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

Circulante	1480	663	25.094	25.227
Não circulante	-	36	9.701	3.594

12. Credores por imóveis compromissados

Demonstra as contas a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Esses contratos são corrigidos pelo INCC.

	31/12/2020	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	(+/-) Transferência para SPEs	31/12/2021
Individual	69.577	98.287	-	-	(96.987)	70.877
Circulante	-					-
Não circulante	69.577					70.877

	31/12/2020	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	(-) Cancelamento de contrato	31/12/2021
Consolidado	1.955.649	529.062	(184.698)	(16.130)	(160.886)	2.122.997

Direcional Engenharia S.A.

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

Circulante	77.434	62.779
Não circulante	1.878.215	2.060.218

Direcional Engenharia S.A.

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

12. Credores por imóveis compromissados--Continuação

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

13. Adiantamento de clientes

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

Direcional Engenharia S.A.

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

Consolidado	31/12/2020	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(+/-) Revisões	(-) Baixas/ cancelamentos	31/12/2021
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	374.392	106.443	(18.930)	1.805	(86.650)	377.060
Adiantamento por recebimento (ii)	20.657	24.528	(32.196)	-	-	12.989
Total adiantamentos	395.049	130.971	(51.126)	1.805	(86.650)	390.049
Circulante	22.249					14.705
Não circulante	372.800					375.344

(i) Compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrentes das aquisições de terrenos por meio de permuta que consiste na troca do terreno por unidades a construir;

(ii) Adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias.

Direcional Engenharia S.A.

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

14. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Débitos com clientes	6.571	4.202	9.760	6.236
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	2.028	8.844	116.129	32.371
Dividendos propostos	-	-	417	-
Passivo a descoberto (c)	8.904	10.888	-	-
Derivativos a pagar	3.669	-	3.669	-
Outros	9.847	9.996	30.843	18.853
Total	31.019	33.930	187.738	84.380
Circulante	28.991	25.086	90.346	49.536
Não circulante	2.028	8.844	97.392	34.844

(a) Em 20 de abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em quatro terrenos localizados no Distrito Federal, em troca de R\$44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração. Em dezembro 2012, foi viabilizado o projeto de um dos terrenos envolvidos no acordo comercial, o montante de R\$10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído. Em abril de 2014 foi capitalizado R\$7.000 na SPE Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela construção e vendas do segundo empreendimento a ser construído.

(b) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar pela aquisição de participação societária em empresas em que o grupo mantém investimentos. Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Santo Antonio Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$4.607, a ser pago em parcela única com vencimento em 15 de junho de 2024. Em 05 de maio de 2021, a Riva Incorporadora S.A., controlada da Direcional, adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 31 de dezembro era de R\$76.364. Em 02 de junho de 2021, a Riva adquiriu 100% das cotas da Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., pelo valor de R\$18.500, sujeito a correção das parcelas pelo IPCA. O saldo devedor em 31 de dezembro era de R\$15.404. Em 23 de agosto de 2021, a Companhia adquiriu a integralidade das quotas das empresas Muqui, Mirante, Guarinos, Arapiraca, Mar Turmalina e

Direcional Engenharia S.A.

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

Lagoa pelo valor de R\$28.163, quitado na mesma data.

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

15. Provisões

15.1. Provisão para garantia

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

Direcional Engenharia S.A.

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

15. Provisões--Continuação

15.1. Provisão para garantia--Continuação

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Circulante	2.258	3.687	28.143	27.377
Não circulante	-	557	12.051	11.530
	2.258	4.244	40.194	38.907

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

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação 1,21% e para as obras de serviços 0,97% em dezembro de 2021.

15.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

Individual			
Tributário	Trabalhista	Cível	Total

Direcional Engenharia S.A.

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

Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	2.583	1.746	4.329
Provisões	-	903	2.186	3.089
Reversões	-	(932)	(1.259)	(2.191)
Pagamentos	-	(783)	(389)	(1.172)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-	1.771	2.284	4.055

Consolidado

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

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

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

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

	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

Direcional Engenharia S.A.

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

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.2. Ações em tesouraria

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

16.3. Reservas de capital

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

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

16.4. Reserva de lucro

16.4.1. Reserva legal

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

16.4.2. Reserva de retenção de lucros

Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.4. Reserva de lucro--Continuação

16.4.3. Distribuição de dividendos

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

Em 5 de outubro de 2020, Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no montante estimado de R\$120.204, equivalentes à quantia de R\$0,81 (oitenta e um centavos) por ação, considerando a posição de 148.399.721 ações na data em questão, não incluídas as ações em tesouraria.

Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 09 de outubro de 2020. Os dividendos foram pagos no dia 20 de outubro de 2020, no valor total de R\$120.364, mantidas a equivalência de R\$0,81 (oitenta e um centavos) por ação. A variação entre o montante estimado e o pago deve-se às transferências de ações realizadas no âmbito do "Programa de Matching", o qual se configura no Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia.

Em 10 de maio de 2021, Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no montante estimado de R\$100.152, equivalentes à quantia de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação, considerando a posição de 145.147.118 ações na data em questão, não incluídas as ações em tesouraria.

Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 19 de maio de 2021. Os dividendos foram pagos em junho de 2021, no valor total de R\$100.135, mantidas a equivalência de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação. No 3º trimestre de 2021 foi pago R\$12 mantidas a equivalência de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação totalizando R\$100.147 de dividendos pagos. A variação entre o montante estimado e o pago deve-se às transferências de ações realizadas no âmbito do "Programa de Matching", o qual se configura no Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia.

Direcional Engenharia S.A.

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

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.5. Lucro por ação

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

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

16.6. Participações não controladores

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

17. Receita líquida

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

Direcional Engenharia S.A.

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

17. Receita líquida--Continuação

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

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

a) Resultado a apropriar

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

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	854.326
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Receita de Vendas Contratadas	2.839.181
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.984.855
<i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>	2.091.888
<i>Distratos - Receitas estornadas</i>	(107.033)

Direcional Engenharia S.A.

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

II) Receitas de Indenizações por distratos	4.056
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	523.918
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.667.268
b) Custo de Construção Incorrido	1.212.595
Encargos Financeiros Apropriados	2.456
c) Distratos - Custo de Construção	(69.245)
Distratos - Encargos Financeiros	(73)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	68,58%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	974.121
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.634.984
b) Custo de Construção Incorrido	660.272
Encargos Financeiros Apropriados	591
Unidades Vendidas	15.698

Direcional Engenharia S.A.

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

17. Receita líquida--Continuação

b) Resultado apropriado

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

Direcional Engenharia S.A.

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

18. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(7.664)	(17.454)	(924.105)	(783.554)
Despesas com pessoal	(74.362)	(69.674)	(246.086)	(226.513)
Juros Capitalizados	-	-	(4.074)	(10.755)
Depreciação e amortização	(22.574)	(14.879)	(51.287)	(41.445)
Serviços de terceiros	(6.881)	(10.501)	(18.087)	(17.405)
Energia elétrica, água e telefone	(2.403)	(2.507)	(5.185)	(4.452)
Despesas gerais com vendas	(809)	53	(76.059)	(52.295)
Comissão de vendas	-	(1.238)	(103.400)	(90.864)
Provisão para plano de opções de ações	-	(1.883)	-	(1.883)
Outras despesas	(14.304)	(7.295)	(24.404)	(22.604)
	(128.997)	(125.378)	(1.452.687)	(1.251.770)

Classificados como

Custos dos imóveis vendidos	(2.838)	(3.221)	(1.082.080)	(918.985)
Custos de serviços prestados	(8.898)	(17.351)	(47.194)	(59.169)
Despesas comerciais	(4.779)	(2.604)	(190.902)	(158.044)

Direcional Engenharia S.A.

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

Despesas gerais e administrativas	(112.482)	(102.202)	(132.511)	(115.572)
	(128.997)	(125.378)	(1.452.687)	(1.251.770)

Direcional Engenharia S.A.

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

19. Resultado financeiro

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

Despesas com derivativos	(22.819)	(3.379)	(22.819)	(3.379)
	(140.404)	(71.574)	(159.174)	(84.236)
Resultado financeiro líquido	(69.563)	(32.887)	(78.542)	(40.120)

Direcional Engenharia S.A.

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

20. Imposto de renda e contribuição social

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro antes do IRPJ e CSLL	159.541	113.288	244.323	181.243
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	54.244	38.518	83.070	61.623
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	39.054	8.732	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(289.413)	(232.143)	-	-
Base de tributação	(90.818)	(110.123)	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	-	498	9.682	20.257
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34%	34%	34%	34%
Despesa com imposto	-	11	3.307	535
Despesa com imposto diferido	-	-	(15)	(73)
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	7.728	43.259	(3.334)	212.180
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	16	101	46	982

Direcional Engenharia S.A.

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

Despesa com imposto diferido	21	103	(62)	15
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	1.681.594	1.544.293
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	30.431	30.560
Despesa com imposto diferido	-	-	1.856	(909)
Despesa com IRPJ e CSLL do período	37	215	35.563	31.110
Alíquota efetiva	0,02%	0,19%	14,56%	17,16%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

21. Instrumentos financeiros

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

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

Risco de taxas de juros

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

Para gerenciar parte do risco de taxas de juros, a Companhia contrata diferentes swaps que objetivam trocar a variação do IPCA pelo CDI, com base no valor 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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

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

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

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

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

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

Nota	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativos financeiros				
Custo amortizado	30.044	88.001	501.579	466.345
Contas a receber	4.1 12.366	7.305	476.346	375.444
Contas a receber por alienação de investimentos	10.258	70.685	17.540	80.685
Outras contas a receber	- 7.420	10.011	7.693	10.216

Direcional Engenharia S.A.

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

Valor justo pelo resultado (*)		610.552	617.881	1.049.160	933.934
Caixa e bancos	3.1	1.332	1.563	239.215	217.303
Equivalente de caixa	3.1	285.883	415.067	484.739	514.266
Aplicações financeiras	3.2	323.337	194.246	325.206	195.360
Derivativos a receber		-	7.005	-	7.005
Total dos ativos financeiros		640.596	705.882	1.550.739	1.400.279
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.258.543	1.161.366	3.677.738	3.222.330
Credores por imóveis compromissados	12	70.877	69.577	2.122.997	1.955.649
Adiantamento por recebimento	13	-	2.362	12.989	20.657
Empréstimos e financiamentos	9	1.137.359	1.015.116	1.241.402	1.031.168
Fornecedores	-	8.547	7.530	98.012	107.454
Partes relacionadas	6.1	10.741	32.851	14.600	23.022
Outras contas a pagar	14	31.019	33.930	187.738	84.380
Passivos financeiros		1.258.543	1.161.366	3.677.738	3.222.330

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

Direcional Engenharia S.A.

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 31/12/2021 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	-

Direcional Engenharia S.A.

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

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)

Direcional Engenharia S.A.

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 31/12/2020 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	88.001	88.001	-	466.345	466.345	-
Contas a receber	7.305	7.305	-	375.444	375.444	-
Contas a receber por alienação de investimentos	70.685	70.685	-	80.685	80.685	-
Outras contas a receber	10.011	10.011	-	10.216	10.216	-
Valor justo por meio de resultado	617.881	617.881	-	933.934	933.934	-
Caixa e bancos	1.563	1.563	-	217.303	217.303	-
Equivalente de caixa	415.067	415.067	-	514.266	514.266	-
Aplicações financeiras	194.246	194.246	-	195.360	195.360	-
Derivativos a receber	7.005	7.005	-	7.005	7.005	-
Total dos ativos financeiros	705.882	705.882	-	1.400.279	1.400.279	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.161.366	1.166.958	(5.592)	3.222.330	3.227.946	(5.616)

Direcional Engenharia S.A.

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

Credores por imóveis compromissados	69.577	69.577	-	1.955.649	1.955.649	-
Adiantamento por recebimento	2.362	2.362	-	20.657	20.657	-
Empréstimos e financiamentos	1.015.116	1.020.708	(5.592)	1.031.168	1.036.784	(5.616)
Fornecedores	7.530	7.530	-	107.454	107.454	-
Partes relacionadas	32.851	32.851	-	23.022	23.022	-
Outras contas a pagar	33.930	33.930	-	84.380	84.380	-
Passivos financeiros	1.161.366	1.166.958	(5.592)	3.222.330	3.227.946	(5.616)

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

(+/-) Hedge accounting de valor justo			869	869
Valor Justo do <i>SWAP</i>	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
	16.920	DIRR3+Proventos	16.940	
Operação de <i>SWAP</i> :	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	16.940	20
	Ponta Passiva	CDI + 1,75%	(16.940)	(20)
Posição líquida <i>SWAP</i>			-	-

Direcional Engenharia S.A.

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP (b)	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	198.240	200.973	(2.733)	16.375
SWAP (b)	dez/21	IPCA+4,00% / CDI - 0,8900%	dez/24	229.554	230.364	231.298	(934)	869
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	mai/23	16.920	16.940	16.940	-	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	16.940	16.940	-	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	16.940	16.940	-	-

- (a) Derivativos não designados como instrumentos de hedge: Em dezembro de 2021 a companhia realizou a venda de 4.000.000 (quatro milhões) de ações que eram mantidas em tesouraria pelo valor de R\$50.760. Na mesma data a companhia contratou um SWAP, onde se comprometeu a pagar CDI + 1,75% a.a. em troca da variação do preço de suas ações acrescido dos proventos eventualmente pagos no período de vigência do SWAP.
- (b) Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo: Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia mantinha contrato de SWAP de taxa de juros com o valor notional de R\$200.000 (não havia saldo em dezembro de 2020), que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+4,8444% a.a. e pague uma taxa de CDI+1,4522% a.a. sobre o valor Notional. O Swap está sendo usado como *hedge* de exposição no valor justo do empréstimo. Há uma relação 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.

Direcional Engenharia S.A.

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada período. A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados a *spread* fixo e acrescidos da Taxa CDI, ou da TR, ou do IPCA, sendo que para esse último, temos *swaps* de taxas atrelados ao CDI. A Companhia liquidou em março de 2021 seu empréstimo em moeda estrangeira (Euro), no entanto não havia exposição a sua variação cambial (risco de moeda estrangeira) uma vez que a Companhia também possuía um *swap* de taxas atrelado ao CDI, de mesmo vencimento, para sua proteção. Para este último contrato, a Companhia entende que não havia efeito real analisar o risco atrelado à moeda estrangeira e por esse motivo considerava, para a análise de sensibilidade, o contrato de *swap* atrelado ao CDI.

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

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

Controle da exposição máxima de caixa

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

Gerenciamento de risco de demanda

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

Riscos operacionais

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

Direcional Engenharia S.A.

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gestão do capital social

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	13,43%	7,25%

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

Ativos dados em garantia

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching")

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

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

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

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

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

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

2º Matching	2021	4 anos	2021	26.804	26.804	-	236	4.144	22.424
z2º Matching	2021	4 anos	2021	26.853	26.703	150	-	6.126	20.577
Total				4.277.795	4.119.881	157.914	301.394	2.972.730	845.757

23. Seguros

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

Direcional Engenharia S.A.

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

23. Seguros--Continuação

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

Direcional Engenharia S.A.

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

Responsabilidade civil	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	
(Administradores)		16.000

24. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

Outros números importantes de 2021 foram: (i) **Margem Bruta Ajustada¹ de 36,7%, a despeito da pressão inflacionária que vem impactando o mercado em geral durante o ano;** (ii) **EBITDA Ajustado¹ de R\$ 378 milhões, um recorde absoluto na história da Companhia;** (iii) **Lucro Líquido Ajustado² atingindo R\$ 166 milhões, representando um crescimento de 47% sobre 2020;** e (iv) **Margem Líquida Ajustada² de 9,3%, alta de 1,8 p.p. na comparação com o ano anterior.**

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

A Receita Líquida do ano totalizou R\$ 1,8 bilhão, representando um crescimento de 18% sobre 2020. Devido aos recordes de vendas que registramos nos últimos trimestres, e considerando também as expectativas em relação à evolução do volume de construção dessas unidades, vislumbramos um cenário favorável para atingirmos novos crescimentos nessa linha.

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

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

Diante disso, o Lucro Bruto Ajustado¹ de 2021 foi de R\$ 651 milhões, mais um recorde alcançado pela Direcional, corroborando novamente nossa busca contínua pela eficiência operacional.

Outro fator que mantivemos em permanente atenção foi a possibilidade de diluição em nossas linhas de despesas gerais, administrativas e comerciais.

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

Se o ano marcou uma série de recordes para a Direcional, não foi diferente no que diz respeito ao EBITDA. Considerando o ajuste por juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de custos, o EBITDA Ajustado¹ atingiu R\$ 378 milhões, crescendo 38% na comparação com 2020, e representando uma Margem EBITDA Ajustada¹ de 21,3%, um ganho de 3,1 p.p. no período. Com isso, a Companhia registrou seus maiores valores nessa linha.

O Lucro Líquido do ano foi de R\$ 160 milhões, um crescimento de 41% em confronto com 2020. Assim, a Margem Líquida do período foi de 9,0%, um incremento de 1,5 p.p. na comparação anual. Com o objetivo de analisar como seria o resultado recorrente da Companhia, avaliamos também o Lucro Líquido Ajustado², considerando as despesas não recorrentes que ocorreram em função da operação de cessão de parte de nossa carteira de recebíveis. Nesse contexto, o Lucro Líquido Ajustado atingiu R\$ 166 milhões em 2021, alta de 47% sobre 2020, com Margem Líquida Ajustada¹ de 9,3%, o que representaria um incremento de 1,8 p.p. sobre 2020.

Encerramos o exercício com um saldo de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras de R\$ 1,0 bilhão, mantendo o nosso característico perfil responsável e conservador em relação à nossa estrutura de capital. Além disso, alongamos o prazo médio ponderado de vencimento do nosso endividamento para 39 meses, com aproximadamente 90% do saldo devedor sendo de longo prazo. Dessa maneira, o caixa da Companhia encontra-se em nível mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total, com **um índice de alavancagem de 13,4% (medido pela dívida líquida ajustada³/patrimônio líquido)**.

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

Gostaríamos de evidenciar aqui os desdobramentos referentes aos *swaps* referenciados nos CRIs indexados ao IPCA, que foram contratados no decorrer de 2021. A contabilização desses instrumentos derivativos, que anteriormente era realizada por meio de marcação a mercado (MtM), passou a ser efetuada via *hedge accounting*. Nessa metodologia, contabiliza-se também a diferença entre o saldo devedor acumulado do título de dívida (*accrual*) e o saldo marcado a mercado, assumindo-se a existência de efetividade na relação de proteção entre o título de dívida e o derivativo, de modo a resguardar devidamente o balanço da Companhia em relação à volatilidade do IPCA e à abertura das curvas prefixadas, bem como aos demais ruídos macroeconômicos que afetam o mercado de modo geral, conferindo mais um importante passo em direção à manutenção da previsibilidade e da solidez financeira.

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

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

Em um ano marcado por tantos passos importantes, não poderíamos deixar de tratar aqui do nosso olhar cada vez mais voltado para a **sustentabilidade e as melhores práticas ESG**. Nesse sentido, estamos engajados em prol da publicação, em 2022, do

nosso primeiro Relatório Anual de Sustentabilidade, referente à competência de 2021. Acabamos de realizar a nossa matriz de materialidade, que trouxe à tona os temas mais relevantes na ótica de nossos clientes, fornecedores, investidores, colaboradores e administradores da Companhia. Esses temas serão o fio condutor do relatório, e nos permitirão compartilhar com o público as boas práticas que fazem parte do dia-a-dia das nossas operações, bem como as ações que pretendemos implementar e acelerar para evoluirmos sempre nessa agenda, afinal sabemos que se trata de uma busca contínua. Acreditamos que esse movimento marca um importante compromisso assumido com nossos *stakeholders*, com a comunidade em geral e com a própria Companhia.

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

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S.A.

¹ Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

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

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

LANÇAMENTOS

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

Lançamentos	2021 (a)	2020 (b)	Δ % (a/b)
VGVLançado - 100% (R\$ mil)	3.137.984	1.762.850	78,0%
Direcional	1.845.200	1.486.620	24,1%
Riva	1.292.784	276.231	368,0%
VGVLançado - % Companhia (R\$ mil)	2.677.635	1.526.597	75,4%
Direcional	1.597.807	1.272.734	25,5%
Riva	1.079.827	253.862	325,4%
Unidades Lançadas	13.534	10.043	34,8%
Direcional	9.103	8.875	2,6%
Riva	4.431	1.168	279,4%
% Companhia Médio	85,3%	86,6%	-1 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	231.859	175.530	32,1%
Direcional	202.702	167.506	21,0%
Riva	291.759	236.499	23,4%

VENDAS CONTRATADAS

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

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

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

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

ESTOQUE

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

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

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

BANCO DE TERRENOS

O *landbank* total da Direcional ao final de 2021 representava um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 152 mil unidades e VGv de R\$ 27 bilhões (R\$ 25 bilhões % Companhia).

No ano de 2021, as aquisições de terrenos totalizaram um VGv potencial de R\$ 6,8 bilhões (R\$ 6,3 bilhões % Companhia), a um custo médio de 13% sobre o VGv, com 75% de pagamento via permuta. O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGv potencial, sendo que 79% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

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

Receita Bruta (R\$ mil)	2021 (a)	2020 (b)	Δ % (a/b)
Receita Operacional Bruta	1.915.273	1.638.763	16,9%
Com vendas de imóveis	1.833.724	1.566.757	17,0%
Com prestação de serviços	81.549	72.006	13,3%

Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com vendas de imóveis consolida os resultados dos projetos lançados no Novo Modelo (Direcional + Riva) e os projetos do Legado. Em 2021, a Receita Bruta com vendas de imóveis cresceu 17% em relação a 2020, acumulando um total de R\$ 1,8 bilhão. O desempenho é devido, sobretudo, ao crescimento das vendas e à evolução do volume de construção observados no período.

Além dos valores reportados acima, que consideram a receita referente aos projetos consolidados no resultado da Direcional, é válido ressaltar também a Receita Bruta com Vendas provenientes de produtos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto). No acumulado de 2021, o total de Receita Bruta advinda apenas desses projetos somou R\$ 201 milhões, um crescimento de 61% em relação ao observado em 2020.

Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta do segmento de prestação de serviços contribuiu com 4% do total reconhecido no ano. Essa linha é composta por (i) reconhecimento de receitas das obras em regime de empreitada (MCMV Faixa 1); (ii) taxa de administração de obras; e (iii) corretagem sobre vendas realizadas pela corretora própria.

A receita com prestação de serviços em 2021 foi de R\$ 82 milhões, um crescimento de 13% sobre 2020. Conforme já tratado nas últimas divulgações de resultado, é esperado que essa linha de receita tenha baixa representatividade no total da Receita Bruta.

Receita Operacional Líquida

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

Considerando apenas as controladas em conjunto, a Receita Líquida das SPEs que não são consolidadas no balanço da Companhia foi de R\$ 193 milhões, representando um incremento de 64% na comparação com 2020.

Lucro Bruto

O Lucro Bruto Ajustado¹ chegou a R\$ 651 milhões em 2021, representando um crescimento de 22% sobre o ano anterior. A Margem Bruta Ajustada¹ do ano foi de 36,7%, ficando 1,2 p.p. acima do registrado em 2020.

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

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

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

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

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

Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais, que são compostas basicamente por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, totalizaram R\$ 191 milhões, volume 21% superior aos R\$ 158 milhões registrados em 2020. Ainda assim, houve uma expressiva diluição em relação às vendas líquidas, com 1,6 p.p. de melhora no período.

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

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

Resultado Financeiro

No ano, o Resultado Financeiro apresentou valor líquido negativo de R\$ 79 milhões, impactado principalmente: (i) pela alta do IPCA, sobretudo no primeiro trimestre, quando a Companhia ainda não havia contratado os *swaps* para proteção contra a volatilidade do índice; (ii) pelas elevações da taxa Selic, que encerrou o ano em 9,25% a.a., o que repercutiu diretamente na remuneração do caixa e nas despesas financeiras atreladas ao endividamento da Companhia; (iii) as operações de venda de parte da carteira de recebíveis.

Nesse âmbito, é válido ressaltar que a contratação dos derivativos teve papel fundamental no controle do balanço em relação à variação do IPCA, que encerrou o ano com alta de 10,06%. Com isso, ambos os *swaps*, que anteriormente ainda estavam sendo registrados via marcação a mercado (MtM), passaram a ser contabilizados por meio da metodologia de *hedge accounting*, na qual se contabiliza também a diferença entre o saldo devedor acumulado do título de dívida (*accrual*) e o saldo marcado a

mercado, assumindo a expectativa de efetividade na relação de proteção entre o título de dívida e o derivativo. O objetivo dessa decisão é conferir mais um importante passo em direção à manutenção da previsibilidade e da solidez financeira.

EBITDA

O EBITDA atingiu R\$ 374 milhões, um crescimento de 42% sobre 2020, com Margem EBITDA de 21,1% no período, um incremento de 3,6 p.p.. Foi calculado também o EBITDA Ajustado¹, considerando o ajuste pelos juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos. A métrica alcançou R\$ 378 milhões, crescendo 38% na comparação com 2020, com Margem EBITDA Ajustada¹ de 21,3%, um ganho de 3,1 p.p. no período. Assim, os resultados continuam a ratificar o foco da Companhia na eficiência operacional e na busca contínua por melhoria.

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	2021 (a)	2020 (b)	Δ % (a/b)
Lucro Líquido do Período	159.504	113.073	41,1%
(+) Depreciação e amortização	51.287	41.445	23,7%
(+) Imposto de renda e contribuição social	35.563	31.110	14,3%
(+) Participação dos acionistas minoritários	49.256	37.060	32,9%
(+/-) Resultado financeiro	78.542	40.121	95,8%
EBITDA	374.152	262.809	42,4%
Margem EBITDA	21,1%	17,5%	4 p.p.
(+) Custo financiamento à produção	4.074	10.756	-62,1%
EBITDA ajustado¹	378.226	273.564	38,3%
Margem EBITDA ajustada¹	21,3%	18,2%	3 p.p.

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

Resultado antes de participantes minoritários

O Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") foi de R\$ 209 milhões em 2021, um crescimento de 39% em relação a 2020, representando uma Margem de 11,8% no período – um ganho de 1,8 p.p..

Vale ressaltar que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar a expansão da Companhia no início do ciclo de crescimento, permitindo maior diluição das despesas.

Lucro Líquido

A Direcional registrou um Lucro Líquido contábil de R\$ 160 milhões, resultado 41% superior ao observado em 2020. A Margem Líquida foi de 9,0% no período, representando crescimento de 1,5 p.p..

Com a finalidade de avaliar como seria o resultado recorrente da Companhia, isto é, ajustando o Lucro Líquido pelas despesas não recorrentes advindas da operação de cessão de recebíveis ocorrida em dezembro, que totalizaram R\$ 6 milhões, o Lucro Líquido Ajustado¹ atingiu R\$ 166 milhões, alta de 47% sobre 2020, com Margem Líquida Ajustada¹ de 9,3%, +1,8 p.p. sobre 2020. O ROE anualizado ajustado¹ foi de 16%.

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

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

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

Contas a Receber

O saldo contábil de Contas a Receber¹ no encerramento do ano foi de R\$ 476 milhões, representando um acréscimo de 32% em relação a 2020. Considerando o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Operacional Líquida desse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber² calculado no 4T21 foi de 89 dias. Esse resultado ratifica o foco em eficiência também sob a ótica da gestão de recebíveis, com o prazo médio correspondendo a menos de um trimestre, um dos melhores indicadores do setor.

Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* - PoC). Desse modo, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Direcional no encerramento de 2021 era de R\$ 1,3 bilhão.

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

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

Endividamento

Ao final de 2021, o saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos foi de R\$ 1,2 bilhão, montante 20% superior ao saldo de 2020.

Considerando o saldo em caixa, é válido observar que a posição atual mostra-se mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total. O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada² em relação ao Patrimônio Líquido, encerrou o ano em 13,5%. Cabe ressaltar que aproximadamente **90% do endividamento total é de longo prazo**.

No encerramento do exercício, o prazo médio ponderado de vencimento era de 39 meses. O perfil de alavancagem apresentado mantém a Direcional em posição confortável para suportar seu crescimento nos próximos anos e aproveitar as oportunidades que aparecerem adiante.

Endividamento (R\$ mil)	2021 (a)	2020 (b)	Δ % (a/b)
Empréstimos e Financiamentos	1.241.402	1.031.168	20,4%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.049.160	926.929	13,2%
Posição de Contratos de Swap	-3.668	7.005	-152,4%
Dívida Líquida Ajustada¹	195.910	97.234	101,5%
Dívida Líquida Ajustada¹ / Patrimônio Líquido	13,4%	7,3%	6,2 p.p.

¹ Dívida Líquida ajustada: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa somada ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

Geração de Caixa (*Cash Burn*)¹

No agregado de 2021, a Companhia registrou uma queima de caixa de R\$ 17 milhões. O consumo de caixa observado deve-se ao importante crescimento operacional que a Companhia vem reportando ao longo do ano, o que permitiu uma expansão significativa do volume de lançamentos, que atingiu o expressivo crescimento de 78% na comparação entre os anos de 2021 e 2020.

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

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

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

DIRETO

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

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

RIVA – Destaques Operacionais

A assertividade da estratégia de crescimento da Riva ficou mais uma vez evidenciada em 2021. No ano, a subsidiária com atuação focada no segmento de média-baixa renda alcançou VGV de R\$ 1,3 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia), um crescimento de 368% em relação a 2020. No acumulado de 2021, o crescimento das vendas líquidas foi de 178% em relação ao volume registrado em 2020, chegando a R\$ 776 milhões no ano. O VGV em estoque do segmento totalizou R\$ 1 bilhão, dos quais menos de 1% é referente a produtos concluídos.

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

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

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

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

PARECER DO CONSELHO FISCAL

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

Belo Horizonte, 11 de março de 2022.

Bruno Lage de Araujo Paulino

Paulo Sávio Bicalho

Sergio Lisa de Figueiredo

Belo Horizonte, 15 de março de 2021 – A Direcional Engenharia S.A., uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão e atuação em diversas regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 4º trimestre do exercício de 2020 (4T20). Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas ("VGV") demonstra o valor consolidado (100%). As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T20 E 2020

TRIMESTRE RECORDE EM LANÇAMENTOS (R\$ 697 MILHÕES) E EM VENDAS LÍQUIDAS (R\$ 523 MILHÕES). MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 37,0% NO 4T20 E DE 35,5% NO ANO.

DESTAQUES

- Lucro Líquido ajustado² de **R\$ 44 milhões** no 4T20, crescimento de 55% em relação ao 4T19.
- ROE anualizado ajustado² 4T20 de **14%**.
- 20% de crescimento no Lucro Líquido ajustado² do ano de 2020, chegando a **R\$ 121 milhões**.
- Melhor trimestre de Lançamentos da história da Companhia: **R\$ 697 milhões**, crescimento de **26%** sobre o 4T19 e de **21%** sobre o 3T20.
- Recorde de Vendas Líquidas pelo terceiro trimestre consecutivo: **R\$ 523 milhões**, crescimento de **41%** em comparação ao 4T19 e de **14%** em relação ao 3T20.
- Vendas Líquidas cresceram **27%** no acumulado do ano de 2020.
- Índice de Velocidade de Venda de Estoque (VSO de Estoque) da Direcional, excluindo o Legado, atingiu **22%** no trimestre.
- Margem Bruta Ajustada¹ atingiu **37,0%** no trimestre e **35,5%** no ano.
- Geração de Caixa³ de **R\$ 63 milhões** no trimestre, totalizando **R\$ 146 milhões** em 2020.
- Pagamento de **R\$ 120 milhões** em dividendos, R\$ 0,81 por ação.
- Recompra de ações atingiu volume executado de **R\$ 37 milhões** até data de publicação deste.

RIVA

Confirmando a expressiva aceleração da operação da Riva:

- Crescimento de **417%** nos Lançamentos em relação ao 3T20, VGV de R\$ 231 milhões no 4T20.
- **52%** de crescimento nas Vendas Líquidas em relação ao 3T20, VGV de R\$ 95 milhões no 4T20.
- VSO de Estoque da Riva atingiu **22%** no trimestre, um incremento de **6 p.p.**
- *Landbank* destinado a projetos da Riva somando VGV de **R\$ 5 bilhões**⁴.

¹ Margem Bruta ajustada: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

² Ajuste excluindo despesas não recorrentes com IPO cancelado da Riva no valor de R\$ 3 milhões, no 4T20, e de R\$ 7,5 milhões, em 2020.

³ Geração de Caixa (*cash burn*): variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

⁴ Considera R\$ 4,2 bilhões do banco de terrenos da Riva e R\$ 0,9 bilhão do banco de terrenos advindo da parceria com a Lucio, conforme Comunicado ao Mercado publicado em agosto de 2020.

ÍNDICE

DESTAQUES	1
RIVA	1
ÍNDICE	2
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
PRINCIPAIS INDICADORES	6
LANÇAMENTOS	7
VENDAS CONTRATADAS	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	9
Distratos	10
ESTOQUE	11
REPASSES	12
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES	12
BANCO DE TERRENOS	13
Aquisições de Terrenos	13
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	14
Receita Operacional Bruta	14
Receita com Vendas de Imóveis	14
Receita com Prestação de Serviços	15
Receita Operacional Líquida	15
Lucro Bruto	16
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	16
Despesas Comerciais	17
Outras Receitas e Despesas Operacionais	17
Resultado Financeiro	17
EBITDA	17
Resultado antes de participantes minoritários	18
Lucro Líquido	18
Resultado a Apropriar	19
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL	20
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	20
Contas a Receber	20
Endividamento	21
Geração de Caixa (<i>cash burn</i>) ¹	22
DIVIDENDOS E RECOMPRA DE AÇÕES	22
RATING CORPORATIVO	22
RIVA – Destaques Operacionais	23
Vendas Líquidas e VSO	23
Estoque	23
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO	25
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA	27
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA	28
GLOSSÁRIO	29

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

2020 certamente ficará marcado na História como um dos anos mais complexos e desafiadores já vividos pela humanidade. Adaptação e resiliência passaram a ser palavras obrigatórias no vocabulário de todos os agentes da sociedade em suas mais variadas esferas.

A despeito de todas as incertezas e instabilidades geradas nesse cenário, acreditamos ter conseguido entregar resultados marcantes ao longo do ano, atingindo tanto os objetivos que já estavam planejados – dados pelos sólidos números operacionais e financeiros aqui apresentados –, quanto os objetivos que precisaram ser traçados com o ano em curso, sobretudo no que se refere à proteção e à minimização dos impactos da pandemia em nossa equipe, nossos clientes e nossos fornecedores.

Diante dos desafios impostos pela pandemia, encaramos o momento como uma grande oportunidade para acelerar ainda mais a digitalização de nossos processos de venda. Com isso, mesmo com o necessário isolamento social adotado no país, pudemos oferecer aos nossos clientes uma jornada inteiramente *online*, desde a originação até a assinatura do contrato, passando inclusive pela aprovação de crédito junto aos bancos financiadores, o que permitiu reduzir de forma significativa as fricções e vem trazendo grande eficiência para todo o processo – o crescimento do volume no digital vem ocorrendo a passos largos, sem a necessidade de aumento na estrutura de atendimento ao cliente.

O nosso modelo de negócios e a efetividade de nossa plataforma digital de vendas, juntamente com o aumento da demanda por imóveis econômicos, possibilitaram à Direcional registrar recorde de vendas em 3 trimestres consecutivos ao longo do ano, encerrando 2020 com VGV Líquido Contratado de R\$ 1,8 bilhão. O 4T20 trouxe também um volume recorde de Lançamentos para um trimestre, alcançando R\$ 697 milhões em VGV.

Considerando apenas os Lançamentos da Riva no trimestre, enxergamos um crescimento de 417% em relação ao 3T20, chegando a um VGV de R\$ 231 milhões. Em relação às Vendas Líquidas, o incremento foi de 52% ante o 3T20, totalizando R\$ 94 milhões em VGV. Esse desempenho reforça nossas expectativas acerca da expressiva aceleração esperada para a Riva nos próximos exercícios.

Entre os resultados alcançados, destacamos: (i) **recorde de Lançamentos para um único trimestre, representando expressivo crescimento frente a períodos pré-pandemia;** (ii) **terceiro trimestre consecutivo de recorde de Vendas Líquidas: VGV de R\$ 523 milhões, com VSO de Estoque atingindo 22% nos segmentos Direcional e Riva;** (iii) **elevado nível de Margem Bruta ajustada¹ que atingiu 37,0% no trimestre e 35,5% no ano, na visão consolidada e** (iv) **Lucro Líquido ajustado² de R\$ 44 milhões no 4T20, representando ROE anualizado ajustado² de 14%, e totalizando R\$ 121 milhões em 2020.**

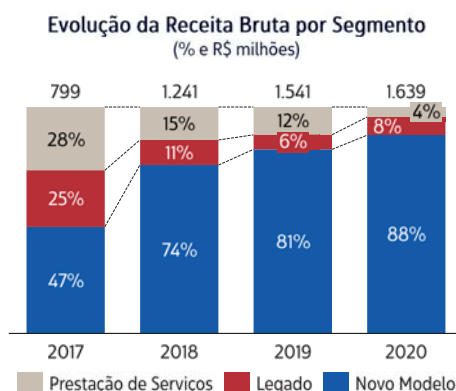
O crescimento do VGV Líquido Contratado no acumulado do ano (+27% em relação a 2019) e a manutenção do consistente nível de margem bruta que a Companhia vem mostrando, mesmo com redução de 9% nos Lançamentos em 2020, dadas as precauções adotadas no início do *lockdown*, reafirmam a nossa visão sobre a qualidade de nossos produtos e a confiança nas decisões estratégicas que tomamos.

Ainda falando da efetividade das vendas, vale destacar também o percentual menos representativo dos distratos sobre as Vendas Brutas contratadas, que no 4T20 recuou 11 pontos percentuais em relação ao 4T19, representando 9% das vendas. A diminuição também foi visível no acumulado do ano, quando as vendas canceladas representaram 14% do total, uma diminuição de 5 p.p. frente ao registrado em 2019. O resultado é efeito, principalmente, da melhoria nos fluxos de vendas e repasse – com redução dos prazos, maior assertividade na originação e atendimento cada vez mais eficaz no pós-vendas.

Com o sólido desempenho operacional, a Direcional somou R\$ 459 milhões em Receita Bruta no trimestre (+16% sobre o 4T19), e R\$ 1,6 bilhão no agregado de 2020 (+6% sobre 2019). Desconsiderando a Receita com Prestação de Serviços, o crescimento foi ainda maior: 21% e 16%, respectivamente. Nesse sentido, é válido ressaltar que a Direcional não contratou nenhum empreendimento enquadrado no Faixa 1 do Programa MCMV desde 2018. Assim, conforme estratégia da Companhia, a Receita com Prestação de Serviços passa a ter representatividade cada vez menor no *mix* de receitas – apenas 4% do total apropriado em 2020.

Por sua vez, os projetos enquadrados no Novo Modelo³ encerraram o ano de 2020 representando 88% do total da Receita Bruta apropriada no exercício.

O gráfico abaixo ilustra a evolução da participação na receita para cada segmento:



A Receita Líquida do 4T20 atingiu R\$ 425 milhões, crescimento de 13% na comparação trimestral e de 16% na comparação anual. Esse desempenho deve-se, principalmente, ao crescimento das Vendas Líquidas no segmento de incorporação imobiliária, que vem mostrando representatividade cada vez maior no *mix* de receitas. Na mesma direção, o Lucro Bruto Ajustado¹ do período mostrou incremento de 16% ante o 3T20 e de 18% sobre o 4T19, totalizando R\$ 157 milhões e chegando a uma Margem Bruta Ajustada¹ de 37,0%. No agregado do ano, o Lucro Bruto Ajustado¹ foi de R\$ 533 milhões e a Margem Bruta Ajustada¹ foi de 35,5%.

Outro fator preponderante para o nosso resultado foi a diluição observada nas linhas de despesas gerais, administrativas e com vendas. Conforme já afirmado em ocasiões anteriores, acreditamos que a continuidade dessa tendência é um dos principais fatores para a melhora dos resultados futuros da Companhia:

- (i) As Despesas Gerais e Administrativas passaram a representar 6,9% da Receita Bruta no 4T20, contra 7,7% no mesmo período do ano anterior, um recuo de 0,8 p.p.
- (ii) As Despesas Comerciais passaram a representar 10,0% da Receita Bruta de Incorporação no 4T20, uma redução de 0,7 p.p em relação ao 4T19.

Assim como no trimestre anterior, houve também no 4T20, o reconhecimento de despesas não recorrentes advindas do processo de IPO da Riva e seu posterior cancelamento – desta vez, no valor de R\$ 3 milhões.

Com isso, o Lucro Líquido da Direcional atingiu R\$ 41 milhões no 4T20, e, quando ajustado por essas despesas não recorrentes relacionadas ao processo de IPO da Riva, o Lucro Líquido Ajustado seria de R\$ 44 milhões no trimestre, resultando em um ROE Anualizado Ajustado de 14%. Ao final do exercício de 2020, o Lucro Líquido totalizou R\$ 113 milhões – considerando o total de despesas não recorrentes referentes ao IPO da Riva registradas no ano, o Lucro Líquido Ajustado seria de R\$ 121 milhões, um crescimento de 20% sobre 2019.

A geração de caixa⁴ no 4T20 foi de R\$ 63 milhões, somando um acumulado de R\$ 146 milhões de geração de caixa em 2020, reafirmando, assim, o perfil gerador de caixa do negócio e o nosso consistente *track record* dos últimos anos.

Encerramos o ano com uma posição de caixa, equivalentes e aplicações financeiras de R\$ 927 milhões, reforçada, sobretudo, com a bem sucedida emissão de debêntures liquidada no valor de R\$ 250 milhões, com prazo total de 5 anos (prazo médio de 4 anos), e com a operação de cessão de parte de nossa carteira de recebíveis, realizada em dezembro. Reiterando nossa postura conservadora e visão sustentável do negócio no longo prazo, chegamos ao final de 2020 com um índice de alavancagem (Dívida Líquida Ajustada⁵/PL) de 7,3%.

Ressaltando a visão comprometida com a geração de valor para nossos acionistas, a Companhia decidiu, no decorrer de 2020:

- (i) pela distribuição de dividendos em um montante correspondente a R\$ 120 milhões, realizada em outubro, a R\$ 0,81 por ação, totalizando uma distribuição de mais de R\$ 340 milhões em dividendos em um período de 24 meses.

- (ii) pelo início de um programa de recompra de ações, aprovado em novembro. Até o encerramento de 2020, haviam sido adquiridos R\$ 21 milhões em ações. Considerando também as ações recompradas até a data de publicação desta Mensagem da Administração, o montante totaliza R\$ 37 milhões em ações.

Além da constante atenção às demandas de nossos clientes e aos interesses dos nossos acionistas, estamos voltando cada vez mais o nosso olhar para as questões relativas à temática da **sustentabilidade**, nas mais variadas esferas que a abrangem.

Sendo uma das maiores empresas em nosso segmento, a Direcional se orgulha de poder impactar diretamente a vida de milhares de brasileiros, sobretudo nas camadas mais baixas da pirâmide populacional, tendo lançado mais de 150 mil unidades habitacionais para famílias de baixa e baixíssima renda ao longo dos últimos 12 anos, e com a geração de cerca de 9,5 mil empregos diretos na economia.

Outros reflexos podem ser observados também no entorno dos nossos empreendimentos, onde construímos e reformamos espaços como escolas, clínicas, casas de acolhimento, entre outros, que geram impactos não apenas para nossos clientes, como também visam à melhoria da qualidade de vida das comunidades locais como um todo.

Na esfera ambiental, o nosso método construtivo industrializado permitiu a redução de 85% no volume de resíduos nos canteiros de obra, em comparação ao método tradicional de alvenaria estrutural ao longo dos últimos 10 anos. Nossas boas práticas em gerenciamento de resíduos nos renderam o título de Empresa Ouro, tendo alcançado a primeira colocação pelo Sinduscon-MG. Vale ressaltar que esse processo contribui não apenas para o meio ambiente, mas para a organização dos canteiros, a redução de eventuais acidentes e, conseqüentemente, a produtividade das equipes.

Por fim, não poderíamos encerrar essa Mensagem sem destacar e agradecer o desempenho e o comprometimento do nosso time, que continuou atuando de maneira criativa e eficaz diante de todos os inúmeros desafios trazidos pelo ano de 2020. Essa essência certamente foi um dos pilares fundamentais para o atingimento dos resultados que aqui apresentamos.

Com uma visão sustentável cada vez mais em pauta, com uma estratégia voltada para a eficiência de nossas operações e com foco e estruturas muito bem definidos para atuar no segmento de baixa renda com a Direcional, e de média-baixa renda com a Riva, acreditamos fortemente que estamos preparados para construir mais um ano de criação de valor para nossos *stakeholders*.

Obrigado,

Administração Direcional Engenharia S.A

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

² Lucro Líquido Ajustado: Desconsiderando as despesas não recorrentes com IPO cancelado da Riva no valor de R\$ 3 milhões, no 4T20, e de R\$ 7,5 milhões, em 2020.

³ Novo Modelo: Empreendimentos (Direcional e Riva) desenvolvidos a partir do ano de 2015, cujo modelo inclui a possibilidade de repasse na planta e a construção industrializada.

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

⁵ Dívida Líquida: ajustado por saldo de contratos de operações de swap de juros.

PRINCIPAIS INDICADORES

	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ mil)	425.314	375.532	367.685	13,3%	15,7%	1.500.723	1.458.228	2,9%
Lucro Bruto (R\$ mil)	152.615	133.730	129.675	14,1%	17,7%	522.569	491.115	6,4%
Margem Bruta	35,9%	35,6%	35,3%	0,3 p.p.	0,6 p.p.	34,8%	33,7%	1,1 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ mil)	157.440	135.830	133.209	15,9%	18,2%	533.325	502.437	6,1%
Margem Bruta Ajustada ¹	37,0%	36,2%	36,2%	0,8 p.p.	0,8 p.p.	35,5%	34,5%	1,1 p.p.
EBITDA Ajustado ¹² (R\$ mil)	101.234	73.853	60.732	37,1%	66,7%	281.066	240.210	17,0%
Margem EBITDA Ajustada ¹²	23,8%	19,7%	16,5%	4,1 p.p.	7,3 p.p.	18,7%	16,5%	2,3 p.p.
Lucro Líquido Ajustado ² (R\$ mil)	43.608	33.020	28.213	32,1%	54,6%	120.575	100.476	20,0%
Margem Líquida Ajustada ²	10,3%	8,8%	7,7%	1,5 p.p.	2,6 p.p.	8,0%	6,9%	1,1 p.p.
Lançamentos								
VGv Lançado - 100% (R\$ mil)	697.307	574.480	555.128	21,4%	25,6%	1.762.850	1.946.038	-9,4%
Direcional (R\$ mil)	465.813	529.743	465.799	-12,1%	0,0%	1.486.620	1.571.625	-5,4%
Riva (R\$ mil)	231.494	44.737	89.329	417,5%	159,1%	276.231	374.413	-26,2%
VGv Lançado - % Companhia (R\$ mil)	650.259	458.127	501.926	41,9%	29,6%	1.526.597	1.712.229	-10,8%
Direcional (R\$ mil)	418.765	435.758	412.597	-3,9%	1,5%	1.272.734	1.369.427	-7,1%
Riva (R\$ mil)	231.494	22.368	89.329	934,9%	159,1%	253.862	342.802	-25,9%
Unidades Lançadas	3.701	3.358	3.248	10,2%	13,9%	10.043	11.212	-10,4%
Direcional	2.749	3.142	3.088	-12,5%	-11,0%	8.875	9.880	-10,2%
Riva	952	216	160	340,7%	495,0%	1.168	1.332	-12,3%
Vendas								
VGv Líquido Contratado - 100%	522.749	458.407	370.616	14,0%	41,0%	1.680.302	1.320.407	27,3%
Direcional (R\$ mil)	412.117	393.027	285.642	4,9%	44,3%	1.378.312	1.069.338	28,9%
Riva (R\$ mil)	94.723	62.133	78.490	52,5%	20,7%	278.829	222.382	25,4%
Legado ³ (R\$ mil)	15.909	3.247	6.484	390,0%	145,4%	23.161	28.688	-19,3%
VGv Lq. Contratado - % Companhia	446.741	368.944	322.598	21,1%	38,5%	1.407.756	1.153.186	22,1%
Direcional (R\$ mil)	352.909	312.154	245.395	13,1%	43,8%	1.144.424	927.370	23,4%
Riva (R\$ mil)	83.158	55.234	73.337	50,6%	13,4%	249.078	209.354	19,0%
Legado (R\$ mil)	10.675	1.556	3.867	586,3%	176,1%	14.254	16.462	-13,4%
Unidades Contratadas	2.749	2.457	2.072	11,9%	32,7%	9.061	7.601	19,2%
Direcional	2.401	2.224	1.773	8,0%	35,4%	7.969	6.645	19,9%
Riva	303	215	280	40,9%	8,2%	1.022	886	15,3%
Legado	45	18	19	150,0%	136,8%	70	70	0,0%
VSO Consolidada - (% VGv)	17%	16%	13%	1 p.p.	4 p.p.	40%	35%	5 p.p.
VSO Direcional - (% VGv)	18%	18%	14%	0 p.p.	4 p.p.	43%	38%	4 p.p.
VSO Riva - (% VGv)	16%	15%	14%	1 p.p.	2 p.p.	36%	30%	5 p.p.
VSO Legado - (% VGv)	9%	2%	3%	7 p.p.	6 p.p.	12%	13%	-1 p.p.
Outros Indicadores								
ROE Anualizado Ajustado ²	14%	10%	11%	3%	9%	8%	8%	7%
Caixa, Equivalentes e Aplicações (R\$ mil)	926.929	1.093.709	835.543	798.028	729.382	820.075	766.310	723.722
Dívida Bruta (R\$ mil)	1.031.168	1.121.350	880.866	913.062	831.068	882.245	871.865	936.185
Dívida Líquida (R\$ mil)	97.234	18.614	32.917	112.682	101.686	62.170	105.555	212.463
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.339.998	1.450.377	1.429.829	1.390.793	1.369.344	1.408.242	1.387.828	1.366.648
Geração de Caixa (Cash Burn) ⁴	62.704	14.319	79.765	-10.997	34.387	43.385	106.908	-18.169
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	7,3%	1,3%	2,3%	8,1%	7,4%	4,4%	7,6%	15,5%
Estoque - 100 % (R\$ mil)	2.502.447	2.328.376	2.235.027	2.276.753	2.434.918	2.234.885	2.123.418	1.899.000
LandBank - 100 % (R\$ mil)	24.799.480	24.506.867	23.227.370	23.092.927	22.326.962	21.029.801	21.695.053	21.501.897
LandBank - Unidades	143.844	142.379	136.729	136.593	133.475	124.454	127.716	126.255

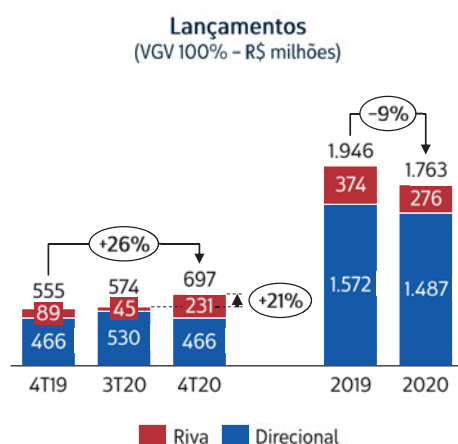
¹ Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.² Ajuste desconsiderando as despesas não recorrentes com IPO cancelado da Riva no valor de R\$ 3 milhões, no 4T20, e de R\$ 7,5 milhões, em 2020.³ Legado: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial desenvolvidos no modelo antigo.⁴ Geração de Caixa (Cash Burn): variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

LANÇAMENTOS

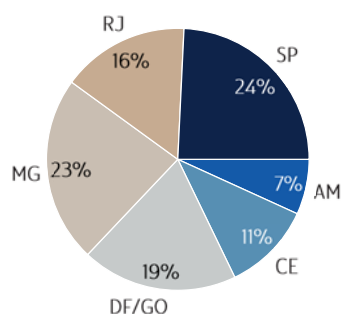
A Direcional lançou, no decorrer do 4T20, 10 novos empreendimentos/etapas, que totalizaram VGV de R\$ 697 milhões (R\$ 650 milhões % Companhia), **recorde absoluto** ao longo dos 40 anos da Companhia. Esse marco representa um crescimento de 21% em relação ao 3T20 e de 26% quando comparado ao 4T19.

No acumulado de 2020, os Lançamentos atingiram um total de R\$ 1,8 bilhão, declínio de 9% em relação ao registrado no ano de 2019.

É importante ressaltar que os impactos gerados ao longo do ano pela pandemia do Covid-19, sobretudo no primeiro semestre – tais como a redução na velocidade de aprovações das licenças/alvarás por órgãos públicos em geral e prefeituras –, contribuíram de maneira significativa no que se refere ao volume de lançamentos de empreendimentos. Ainda assim, enxergamos, ao longo dos meses que se sucederam, uma evolução gradual e contínua no ritmo dessas aprovações, culminando no melhor trimestre de Lançamentos da Direcional. Por fim, vale mencionar que acreditamos que a referida postergação de lançamentos, ocorrida durante o ano de 2020, reforçaram a *pipeline* de lançamentos para o ano de 2021.



Lançamentos 2020
Segmentação Geográfica (VGV 100%)



A tabela abaixo fornece maiores informações sobre os Lançamentos do 4T20 e do ano de 2020:

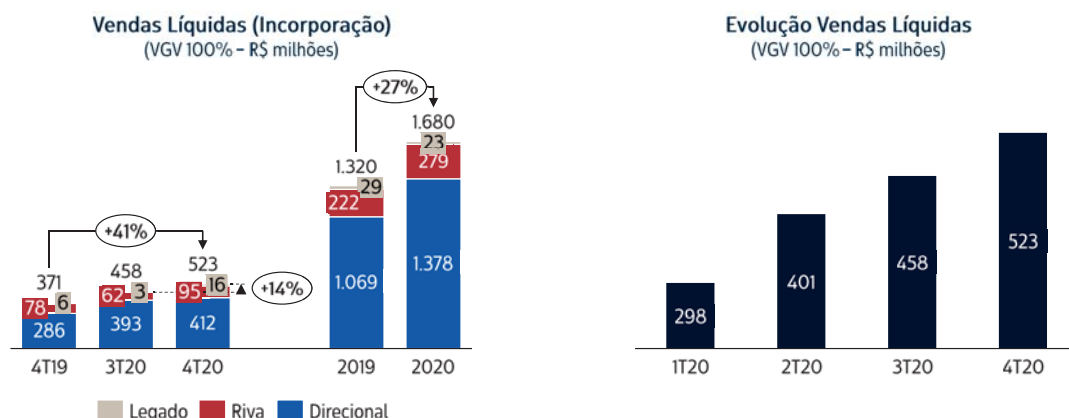
Lançamentos (VGV - R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado - 100%	697.307	574.480	555.128	21,4%	25,6%	1.762.850	1.946.038	-9,4%
Direcional (R\$ mil)	465.813	529.743	465.799	-12,1%	0,0%	1.486.620	1.571.625	-5,4%
Riva (R\$ mil)	231.494	44.737	89.329	417,5%	159,1%	276.231	374.413	-26,2%
VGV Lançado - % Companhia	650.259	458.127	501.926	41,9%	29,6%	1.526.597	1.712.229	-10,8%
Direcional (R\$ mil)	418.765	435.758	412.597	-3,9%	1,5%	1.272.734	1.369.427	-7,1%
Riva (R\$ mil)	231.494	22.368	89.329	934,9%	159,1%	253.862	342.802	-25,9%
Unidades Lançadas	3.701	3.358	3.248	10,2%	13,9%	10.043	11.212	-10,4%
Direcional	2.749	3.142	3.088	-12,5%	-11,0%	8.875	9.880	-10,2%
Riva	952	216	160	340,7%	495,0%	1.168	1.332	-12,3%
% Companhia Médio	93,3%	79,7%	90,4%	13,5 p.p.	2,8 p.p.	86,6%	88,0%	-1,4 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	188.410	171.078	170.914	10,1%	10,2%	175.530	173.567	1,1%
Direcional	169.448	168.601	150.841	0,5%	12,3%	167.506	159.071	5,3%
Riva	243.166	207.115	558.308	17,4%	-56,4%	236.499	281.091	-15,9%

VENDAS CONTRATADAS

No 4T20, as Vendas Líquidas contratadas atingiram o **marco histórico** de R\$ 523 milhões em VGV, um crescimento de 41% em relação ao mesmo trimestre de 2019 e de 14% em relação ao trimestre anterior.

Com isso, as Vendas Líquidas marcaram o 4T20 como o **terceiro trimestre consecutivo de recorde histórico**.

No acumulado de 2020, o total de Vendas Líquidas contratadas atingiu R\$ 1,7 bilhão, volume 27% superior ao registrado no ano de 2019, confirmando a forte demanda observada ao longo de 2020, a despeito de todos os impactos gerados pelas incertezas decorrentes da pandemia.



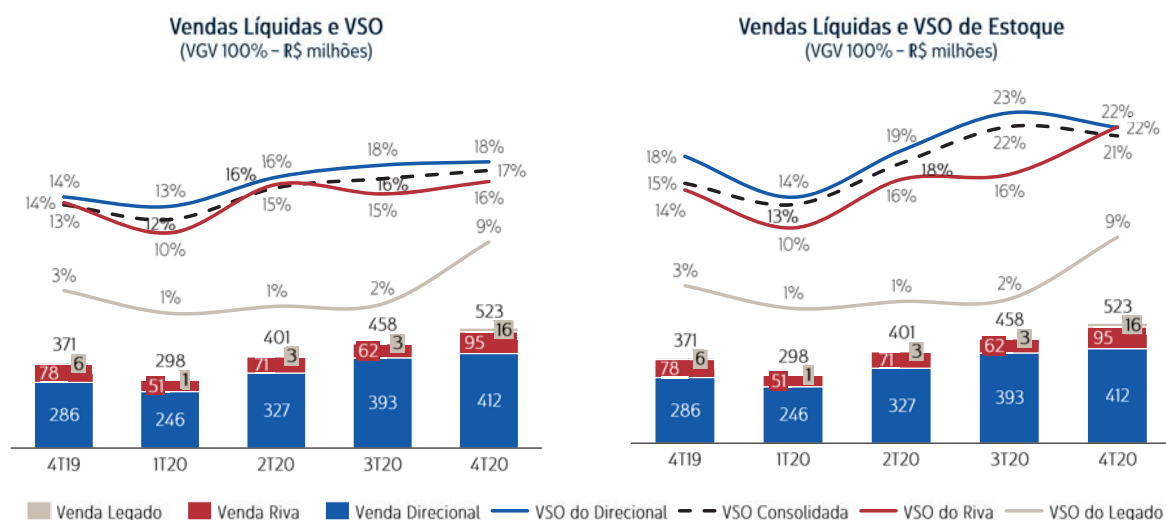
A tabela abaixo consolida as informações de Vendas Líquidas contratadas para o 4T20 e para o ano de 2020:

Vendas Líquidas Contratadas	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
VGV Líquido Contratado 100% (R\$ mil)	522.749	458.407	370.616	14,0%	41,0%	1.680.302	1.320.407	27,3%
Direcional	412.117	393.027	285.642	4,9%	44,3%	1.378.312	1.069.338	28,9%
Riva	94.723	62.133	78.490	52,5%	20,7%	278.829	222.382	25,4%
Legado	15.909	3.247	6.484	390,0%	-145,4%	23.161	28.688	-19,3%
VGV Líquido Contratado % Companhia (R\$ mil)	446.741	368.944	322.598	21,1%	38,5%	1.407.756	1.153.186	22,1%
Direcional	352.909	312.154	245.395	13,1%	43,8%	1.144.424	927.370	23,4%
Riva	83.158	55.234	73.337	50,6%	13,4%	249.078	209.354	19,0%
Legado	10.675	1.556	3.867	586,3%	-176,1%	14.254	16.462	-13,4%
Unidades Contratadas	2.749	2.457	2.072	11,9%	32,7%	9.061	7.601	19,2%
Direcional	2.401	2.224	1.773	8,0%	35,4%	7.969	6.645	19,9%
Riva	303	215	280	40,9%	8,2%	1.022	886	15,3%
Legado	45	18	19	150,0%	136,8%	70	70	0,0%
Preço Médio (R\$/unidade)	190.160	186.572	178.869	1,9%	6,3%	185.443	173.715	6,8%
Direcional	171.644	176.721	161.107	-2,9%	6,5%	172.959	160.924	7,5%
Riva	312.618	288.992	280.321	8,2%	11,5%	272.827	250.996	8,7%
Legado	353.539	180.383	n/a	96,0%	n/a	330.876	409.823	-19,3%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	17%	16%	13%	1 p.p.	4 p.p.	40%	35%	5 p.p.
Direcional	18%	18%	14%	0 p.p.	4 p.p.	43%	38%	4 p.p.
Riva	16%	15%	14%	1 p.p.	2 p.p.	36%	30%	5 p.p.
Legado	9%	2%	3%	7 p.p.	6 p.p.	12%	13%	-1 p.p.

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

A velocidade de Vendas Líquidas do 4T20, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas sobre Oferta), atingiu índice de 17% no consolidado. Já a VSO dos projetos da Direcional, excluindo o Legado, alcançou 18% no trimestre.

Se analisarmos separadamente a VSO de Estoque, isto é, desconsiderando os projetos lançados ao longo do trimestre, o indicador atingiu 21% no 4T20. Observando apenas os projetos Direcional exceto Legado, a VSO de Estoque chegou a 22%. O mesmo patamar foi registrado nos projetos Riva, um aumento de 6 p.p. em relação à VSO de Estoque do segmento no 3T20.

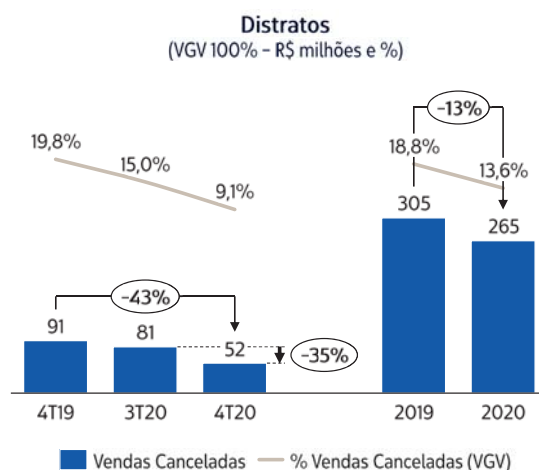


Distratos

No 4T20, os distratos ficaram em R\$ 52 milhões (R\$ 46 milhões % Companhia), retrações de 35% sobre o registrado no 3T20 e de 43% em confronto com o valor observado no 4T19. Dessa forma, os distratos representaram 9,1% das Vendas Brutas contratadas no trimestre – reduções de 6 p.p. sobre o trimestre anterior e de 11 p.p. sobre o mesmo período do ano anterior.

No acumulado de 2020, os distratos totalizaram R\$ 265 milhões (R\$ 237 milhões % Companhia), volume 13% inferior ao acumulado de 2019. Com isso, o índice de vendas canceladas sobre Vendas Brutas passou de 18,8% para 13,6% em 2020.

A redução observada nos Distratos é resultado dos esforços adotados pela Companhia para melhoria de seus processos de vendas e repasses. Esse desempenho tornou-se possível considerando, especialmente, a digitalização desses fluxos e a significativa redução das fricções, tornando todo o processo mais fluido e eficaz.



A tabela abaixo consolida as informações para o 4T20 e para o acumulado de 2020:

Distratos ¹ (R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
Distratos (100 %)	-52.330	-80.682	-91.370	-35,1%	-42,7%	-265.405	-305.492	-13,1%
VGV Bruto Contratado (100 %)	575.079	539.089	461.986	6,7%	24,5%	1.945.707	1.625.900	19,7%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	9,1%	15,0%	19,8%	-6 p.p.	-11 p.p.	13,6%	18,8%	-5 p.p.
Distratos (% Companhia)	-46.289	-71.819	-79.841	-35,5%	-42,0%	-236.942	-268.536	-11,8%
VGV Bruto Contratado	493.030	440.763	402.439	11,9%	22,5%	1.644.698	1.421.722	15,7%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	9,4%	16,3%	19,8%	-7 p.p.	-10 p.p.	14,4%	18,9%	-4 p.p.

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

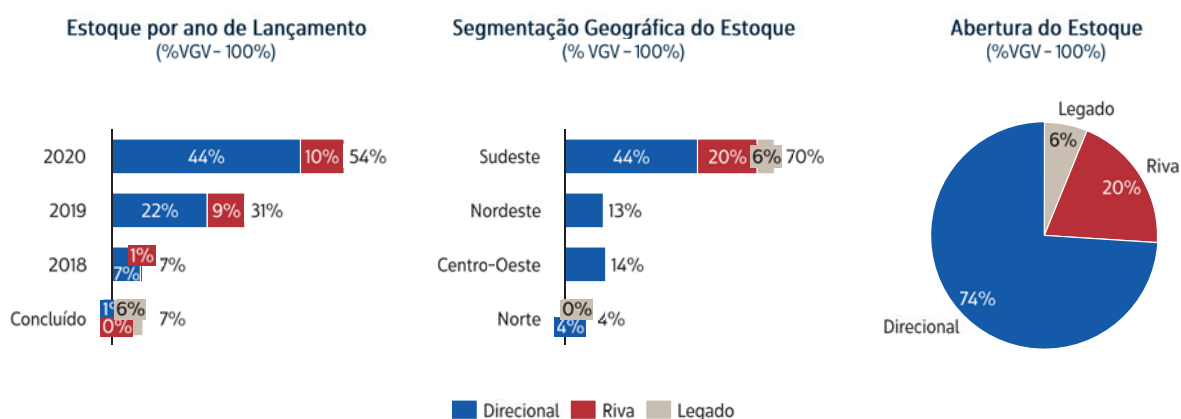
ESTOQUE

A Direcional encerrou 2020 com 13.381 unidades em Estoque, totalizando VGV de R\$ 2,5 bilhões.

A tabela abaixo apresenta o Estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que há apenas R\$ 22 milhões em VGV de unidades concluídas de projetos Direcional exceto Legado, **representando menos de 1% do total do Estoque**.

	VGV Total				VGV % Companhia			
Estoque a Valor de Mercado	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	1.830	490	2	2.322	1.624	428	2	2.054
% Total	73%	20%	0%	93%	73%	19%	0%	92%
Concluído (R\$ milhões)	22	6	152	181	21	6	132	160
% Total	1%	0%	6%	7%	1%	0%	6%	7%
Total (R\$ milhões)	1.852	497	154	2.502	1.646	434	134	2.214
% Total	74%	20%	6%	100%	74%	20%	6%	100%
Total Unidades	11.122	1.858	401	13.381	11.122	1.858	401	13.381
% Total Unidades	83%	14%	3%	100%	83%	14%	3%	100%

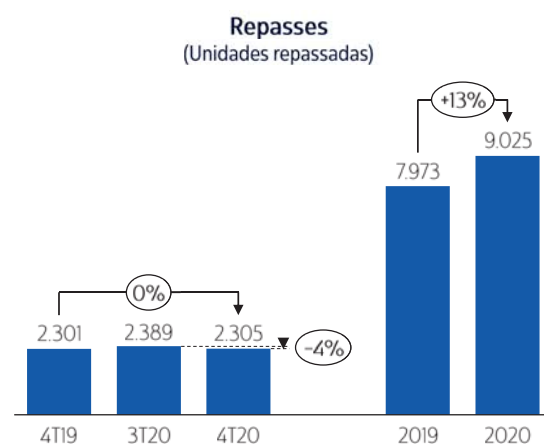
Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre abertura e evolução do Estoque. Os principais destaques são: (i) 85% do VGV em Estoque está em projetos lançados a partir de 2019; e (ii) 70% está localizado na região Sudeste.



REPASSES

Considerando apenas o 4T20, a Direcional repassou 2.305 unidades, patamar em linha com o que havia sido registrado no mesmo período do ano anterior. Já em relação ao 3T20, houve retração de 4%.

No acumulado do ano, o volume de repasses atingiu um total de 9.025 unidades, 13% a mais que a quantidade observada ao longo de 2019.

**EMPREENDIMENTOS ENTREGUES**

A Direcional entregou 13 empreendimentos/etapas durante o 4T20, correspondendo a um total de 4.416 unidades habitacionais, sendo 71% enquadradas no Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) e 29% no segmento Riva.

No acumulado de 2020, foram entregues 30 empreendimentos/etapas, representando um total de 8.712 unidades. Desse montante, 85% das entregas são referentes ao PCVA e 15% ao segmento Riva.

BANCO DE TERRENOS

A Direcional encerrou 2020 com banco de terrenos somando um potencial de desenvolvimento de 144 mil unidades e VGV de R\$ 25 bilhões (R\$ 23 bilhões % Companhia).

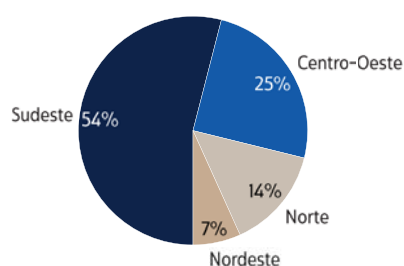
Os terrenos destinados a projetos da Direcional totalizaram VGV potencial de R\$ 21 bilhões (R\$ 19 bilhões % Companhia), e 126 mil unidades, enquanto os terrenos voltados para o segmento Riva somaram R\$ 4 bilhões em VGV potencial e 18 mil unidades.

O custo de aquisição médio do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 83% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

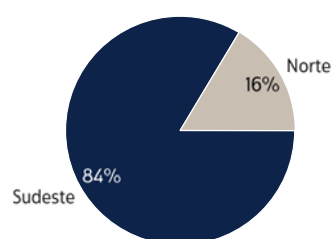
Evolução do Banco de Terrenos (VGV Total - R\$ milhões)	Terrenos 2019	Aquisições 2020	Lançamentos 2020	Ajustes ¹	Terrenos 2020	VGV % Cia. 2020	Unidades	% Unidades
Direcional	18.912	4.191	- 1.487	- 1.057	20.559	19.022	126.125	88%
Riva	3.378	1.243	- 276	- 105	4.240	3.944	17.719	12%
Total	22.290	5.433	- 1.763	- 1.161	24.799	22.966	143.844	100%

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

Banco de Terrenos Direcional
(%VGV - 100%)



Banco de Terrenos Riva
(%VGV - 100%)



É importante mencionar que, conforme Comunicado ao Mercado publicado em agosto de 2020, a Riva assinou parceria com a Lucio Empreendimentos e Participações Ltda. com o objetivo de desenvolver, em conjunto, empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo. A parceria prevê, inicialmente, a realização de projetos em 6 terrenos, devendo atingir cerca de 2.700 unidades, com um VGV potencial estimado em R\$ 0,9 bilhão – números que não estão somados nos valores reportados acima.

Considerando, portanto, a parceria com a Lucio, os terrenos destinados a projetos Riva somam VGV de R\$ 5 bilhões, com potencial para 20 mil unidades.

Aquisições de Terrenos

No 4T20, foram adquiridos 12 terrenos com potencial de construção de 8,5 mil unidades e VGV de R\$ 1,6 bilhão.

O custo médio de aquisição no trimestre foi equivalente a 9% do VGV potencial, sendo que 57% do pagamento se dará via permuta, com reduzido impacto no caixa da Companhia no curto prazo.

No acumulado do ano de 2020, as aquisições de terrenos totalizaram VGV potencial de R\$ 5,4 bilhões, com custo médio de 11% sobre o VGV, e sendo 71% com pagamento via permuta. É importante mencionar que, do *landbank* adquirido em 2020, cerca de R\$ 1,2 bilhão é destinado a empreendimentos do segmento Riva.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

A Receita Bruta da Direcional totalizou R\$ 459 milhões no 4T20. Esse valor representa crescimento de 11% sobre o 3T20 e de 16% ante o 4T19. Com isso, a Receita Bruta de 2020 ficou em R\$ 1,6 bilhão, aumento de 6% em relação ao registrado em 2019.

Analisando a composição da Receita Bruta, é importante ressaltar a redução de 62% na Receita com Prestação de Serviços em 2020 quando comparado a 2019 – reflexo já esperado, dada a participação cada vez menor do segmento Faixa 1 no mix de receita da Companhia.

Sendo assim, nota-se que o crescimento da Receita Bruta total é devido à performance da Receita com Venda de Imóveis, que cresceu 16% em 2020, passando a representar 96% do total de receitas apropriadas.

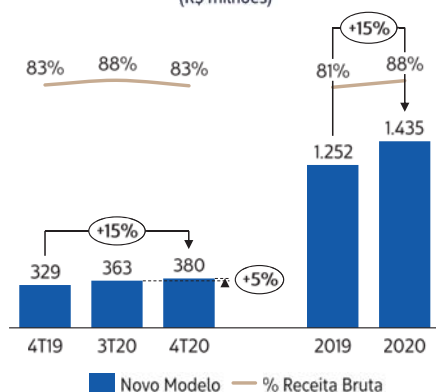
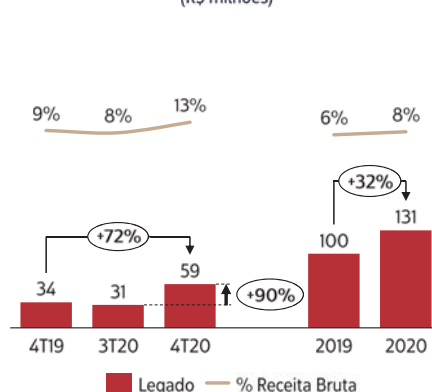
Receita Bruta (R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
Receita Operacional Bruta	459.165	412.175	394.698	11,4%	16,3%	1.638.763	1.541.080	6,3%
Com vendas de imóveis	438.683	393.597	363.739	11,5%	20,6%	1.566.757	1.352.267	15,9%
Com prestação de serviços	20.482	18.578	30.959	10,2%	-33,8%	72.006	188.813	-61,9%

Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com Vendas de Imóveis, que consolida os resultados dos projetos lançados no Novo Modelo (Direcional + Riva) e os projetos do Legado, atingiu R\$ 439 milhões no 4T20, crescimento de 11% sobre o 3T20 e de 21% sobre o 4T19. Esse desempenho deveu-se, principalmente, ao maior volume de unidades vendidas.

A Receita Bruta dos produtos do Novo Modelo somou R\$ 1,4 bilhão em 2020, correspondendo a um incremento de 15% em relação a 2019. É importante ressaltar também o desempenho do segmento Legado, cuja receita atingiu R\$ 131 milhões no ano, crescendo 32% em relação ao ano anterior.

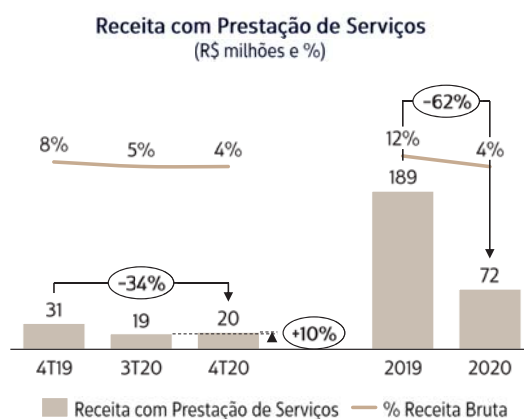
Dessa forma, o Novo Modelo representou uma participação de 88% no mix da receita, enquanto o Legado contribuiu com 8%.

Receita com Vendas de Imóveis – Novo Modelo
(R\$ milhões)Receita com Vendas de Imóveis – Legado
(R\$ milhões)

Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta do segmento de Prestação de Serviços, que representou 4% do total de receita reconhecida em 2020, é composta por (i) reconhecimento de receitas das obras em regime de empreitada (MCMV Faixa 1); (ii) taxa de administração de obras; e (iii) corretagem sobre vendas realizadas pela corretora própria.

No trimestre, essa receita atingiu volume de R\$ 20 milhões, redução de 34% em relação ao 4T19, e crescimento de 10% em relação ao 3T20. No agregado de 2020, a rubrica atingiu R\$ 72 milhões, uma redução de 62% em relação a 2019. A redução do volume de construção das obras nos projetos contratados no Faixa 1 do MCMV, e a consequente redução de apropriação de receita de empreitada, é o principal motivo para o declínio na Receita de Prestação de Serviços, uma vez que a Companhia não contratou novos projetos neste segmento desde 2019.

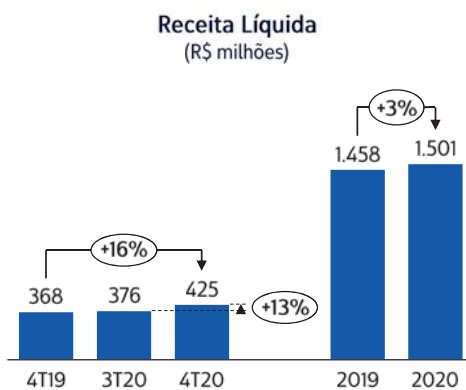


Receita Operacional Líquida

No 4T20, a Receita Operacional Líquida atingiu R\$ 425 milhões, crescimento de 13% em relação ao 3T20 e de 16% sobre o 4T19.

No encerramento de 2020, a Receita Líquida da Direcional totalizou R\$ 1,5 bilhão, valor 3% superior ao observado em 2019.

Conforme detalhado acima, esse desempenho é decorrente basicamente do crescimento das vendas líquidas no segmento de incorporação imobiliária, que vem mostrando uma representatividade cada vez maior no mix de receitas.

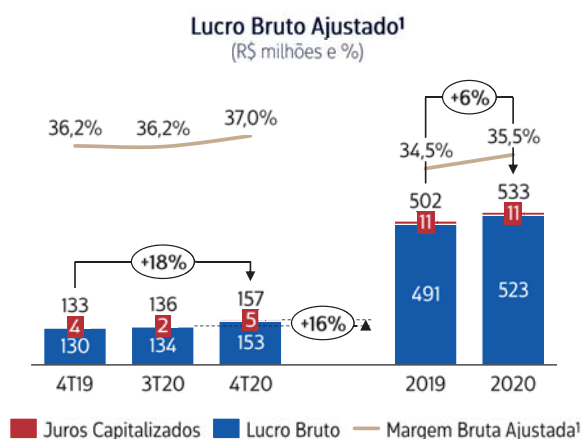


Lucro Bruto

O Lucro Bruto Ajustado¹ do 4T20 atingiu R\$ 157 milhões, resultando em uma Margem Bruta Ajustada¹ de 37,0% no trimestre, aumento de 0,8 p.p em relação tanto ao 3T20, quanto ao 4T19.

Ao final de 2020, o Lucro Bruto Ajustado chegou a R\$ 533 milhões, acréscimo de 6% em relação a 2019. Com isso, a Margem Bruta Ajustada encerrou 2020 em 35,5%, 1,0 p.p superior a 2019, quando o indicador ficou em 34,5%.

O aumento da Margem Bruta está relacionado, principalmente, à mudança no *mix* de apropriação de receita, com crescimento da participação dos empreendimentos da Direcional e da Riva desenvolvidos no Novo Modelo, assim como a redução na participação do segmento de Prestação de Serviços, que possui margens menores.



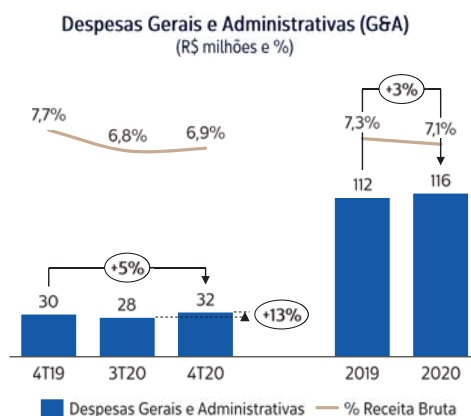
¹ Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados; excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 32 milhões no 4T20, aumento de 13% em relação ao 3T20 e de 5% em relação ao 4T19.

A representatividade do G&A sobre a Receita Bruta ficou em 6,9% no 4T20, em linha com o trimestre anterior, e 0,8 p.p. abaixo da representatividade registrada no mesmo trimestre do ano anterior.

No acumulado de 2020, as Despesas Gerais e Administrativas cresceram 3% em relação a 2019, totalizando R\$ 116 milhões. Entretanto, a representatividade sobre a Receita Bruta diminuiu 0,2 p.p., ficando em 7,1%.

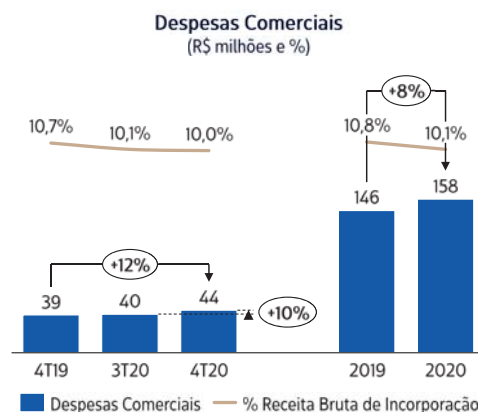


Despesas Comerciais

No 4T20, as Despesas Comerciais, que são compostas basicamente por despesas com comissões e marketing, somaram R\$ 44 milhões, valor 10% maior que o registrado no 3T20.

Na comparação com o quarto trimestre do ano anterior, as despesas foram 12% maiores, variação inferior ao crescimento da Receita Bruta de Incorporação. Dessa maneira, a representatividade das Despesas Comerciais sobre as receitas de incorporação foi diluída em 0,7 p.p. no período, atingindo 10,0%.

No acumulado de 2020, as Despesas Comerciais totalizaram R\$ 158 milhões, volume 8% superior aos R\$ 146 milhões registrados em 2019. Contudo, vale ressaltar que as Despesas Comerciais do ano representaram 10,1% da Receita Bruta de Incorporação, frente aos 10,8% de 2019.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

No 4T20, as Outras Receitas e Despesas Operacionais registraram um resultado líquido positivo de R\$ 3 milhões, advindo principalmente de resultado não recorrente no valor líquido positivo de R\$ 2 milhões relacionados a (i) despesas não recorrentes advindas do processo de IPO da Riva e seu posterior cancelamento; (ii) venda de participação societária em empreendimento e (iii) despesas oriundas de operação de cessão de carteira de crédito.

No agregado do ano, a linha apresentou um resultado líquido negativo de R\$ 31 milhões, redução de 26% ante o registrado em 2019, quando resultado líquido negativo foi de R\$ 42 milhões.

Resultado Financeiro

No 4T20, o Resultado Financeiro apresentou valor líquido negativo de R\$ 20 milhões, impactado principalmente por despesas oriundas de operação de cessão de carteira de crédito, no valor de R\$ 7 milhões. Adicionalmente, a alta registrada no IPCA provocou aumento nas despesas com juros da dívida atrelada ao índice.

Em 2020, o Resultado Financeiro acumulou valor líquido negativo de R\$ 40 milhões, em linha com os R\$ 39 milhões de 2019.

EBITDA

No 4T20, o EBITDA atingiu R\$ 93 milhões, crescimento de 39% em relação ao 3T20 e de 63% em relação ao 4T19. A Margem EBITDA alcançou 22,0%. No acumulado do ano, o EBITDA chegou a R\$ 263 milhões, resultado 15% superior a 2019, enquanto a Margem EBITDA atingiu 17,5%.

Quando excluídos os juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos, e as despesas não recorrentes advindas do processo de IPO da Riva e seu posterior cancelamento, o EBITDA ajustado¹ do 4T20 foi de R\$ 101 milhões, com Margem EBITDA ajustada¹ de R\$ 23,8%. O EBITDA ajustado de 2020 ficou em R\$ 281 milhões, crescimento de 17% sobre 2019. A Margem EBITDA ajustada do ano alcançou 18,7%, 2 p.p. acima do observado em 2019.

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	40.569	28.556	28.213	42%	44%	113.073	100.476	13%
(+) Depreciação e amortização	11.913	10.611	7.928	12%	50%	41.445	35.872	16%
(+) Imposto de renda e contribuição social	9.178	7.567	9.331	21%	-2%	31.110	32.986	-6%
(+) Participação dos acionistas minoritários	11.592	12.639	2.729	-8%	325%	37.060	20.340	82%
(+/-) Resultado financeiro	20.117	7.916	8.998	154%	124%	40.121	39.215	2%
EBITDA	93.370	67.289	57.198	39%	63%	262.809	228.888	15%
Margem EBITDA	22,0%	17,9%	15,6%	4 p.p.	6 p.p.	17,5%	15,7%	2 p.p.
(+) Custo financiamento da produção	4.825	2.100	3.533	130%	37%	10.756	11.321	-5%
(+) Despesas Não Recorrentes IPO Riva	3.039	4.463	0	-32%	n/a	7.503	0	n/a
EBITDA ajustado¹	101.234	73.853	60.732	37%	67%	281.067	240.210	17%
Margem EBITDA ajustada¹	23.8%	19,7%	16,5%	4 p.p.	7 p.p.	18,7%	16,5%	2 p.p.

¹ EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção e as despesas não recorrentes com IPO da Riva

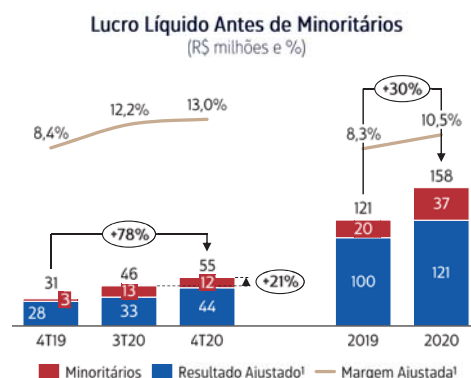
Resultado antes de participantes minoritários

No 4T20, o Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ajustado¹ ("Minoritários") atingiu o valor de R\$ 55 milhões, crescimento de 78% em relação ao 4T19, resultando em Margem Líquida ajustada¹ de 13,0%, melhor desempenho desde o 3T14.

Ao final de 2020, o Resultado antes dos Minoritários ajustado atingiu R\$ 158 milhões, crescimento de 30% quando comparado a 2019.

É válido ressaltar que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar o crescimento da Companhia no início do ciclo de crescimento, permitindo maior diluição das despesas.

¹ Resultado e Margem ajustados: Desconsiderando as despesas não recorrentes com processo de IPO da Riva



Lucro Líquido

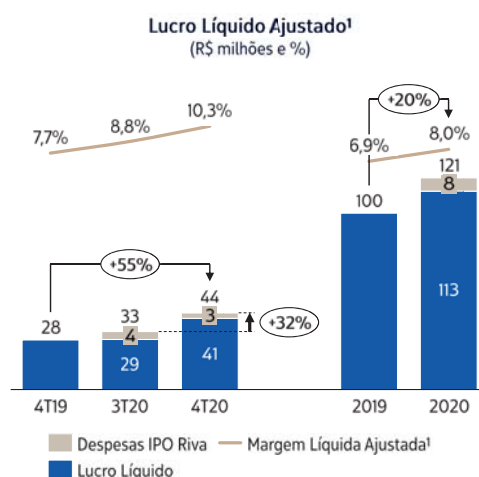
Como resultado, no 4T20, a Direcional obteve Lucro Líquido de R\$ 41 milhões, um incremento de 44% na comparação com o 4T19. Quando comparado aos R\$ 29 milhões registrados no 3T20, o crescimento foi de 42%.

Em 2020, a Direcional acumulou R\$ 113 milhões de Lucro Líquido, resultado 13% superior em relação a 2019.

Ajustando o Lucro Líquido pelas despesas não recorrentes do processo de IPO da Riva, que totalizaram R\$ 3 milhões no 4T20, o Lucro Líquido ajustado¹ atingiu R\$ 44 milhões no trimestre, crescimento de 55% quando comparado ao mesmo período do ano anterior, **representando um ROE anualizado de 14% no 4T20**. A Margem Líquida ajustada¹ cresceu para 10,3%, ganho de 1,5 p.p. sobre o 3T20 e de 2,6 p.p. sobre o 4T19.

O acumulado ajustado de 2020, considerando o total de despesas não recorrentes do processo de IPO da Riva ocorridas no ano, totalizou R\$ 121 milhões, alta de 20% frente a 2019. Com isso, a Margem Líquida Ajustada chegou a 8,0%, 1,1 p.p. acima do registrado em 2019.

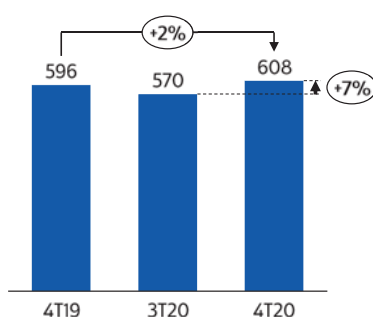
¹. Lucro Líquido e Margem Líquida ajustados: Desconsiderando as despesas não recorrentes com processo de IPO da Riva.



Resultado a Apropriar

Ao final do 4T20, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 608 milhões, crescendo 7% em relação ao trimestre anterior e 2% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior.

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



Com isso, a tabela abaixo apresenta a evolução do Resultado a Apropriar.

Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar - Consolidado (1+2)	1.288	1.256	1.304	2,5%	-1,3%
Custo a Incorrer - Consolidado (1+2)	-868	-863	-872	0,6%	-0,4%
Resultado a Apropriar Consolidado (1+2)	419	393	432	6,7%	-3,0%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	32,6%	31,3%	33,1%	1,3 p.p.	-0,6 p.p.
Receitas a Apropriar Incorporação (1)	608	570	596	6,8%	2,1%
Custo a Incorrer (1)	-363	-352	-343	3,1%	5,6%
Resultado a Apropriar Incorporação (1)	246	218	252	12,7%	-2,7%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	40,4%	38,2%	42,4%	2,1 p.p.	-2,0 p.p.
Receitas a Apropriar Obras de Empreitada (2)	679	686	708	-1,0%	-4,1%
Custo a Incorrer Obras de Empreitada (2)	-506	-511	-529	-1,1%	-4,3%
Resultado a Apropriar Obras de Empreitada (2)	173	175	180	-0,9%	-3,5%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	25,5%	25,5%	25,4%	0,0 p.p.	0,2 p.p.

¹ Resultado a Apropriar de Obras de Empreitada: aproximadamente R\$ 665 milhões correspondem a obras ainda não iniciadas, em que, no momento, a Companhia está trabalhando para ajustar parâmetros contratuais, finalizar eventuais processos de regularização e negociar datas de início das construções.

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

A Direcional encerrou o exercício de 2020 com saldo de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras de R\$ 927 milhões, redução de 15% em relação ao saldo registrado ao final do 3T20, e aumento de 27% em comparação ao encerramento de 2019. O crescimento anual deveu-se, sobretudo, à captação de debênture emitida nos termos da Instrução 476, realizada em setembro, cujo valor atingiu R\$250 milhões.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	731.569	886.565	533.795	-17,5%	37,1%
Aplicações Financeiras	195.360	207.144	195.587	-5,7%	-0,1%
Total	926.929	1.093.709	729.382	-15,2%	27,1%

Contas a Receber

A Direcional encerrou o 4T20 com saldo contábil de Contas a Receber¹ de R\$ 375 milhões, montante 13% inferior ao 3T20 e 15% inferior em relação ao 4T19. Considerando o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Operacional Líquida referente a esse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber² chegou a 77 dias, redução de 24% em relação ao trimestre anterior e de 29% sobre o mesmo trimestre de 2019. O resultado é devido tanto à diminuição nas linhas de Contas a Receber, quanto ao incremento na Receita com Venda de Imóveis.

Contas a Receber ¹ (R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	346.571	400.289	409.570	-13,4%	-15,4%
Prestação de Serviços	27.449	29.745	33.347	-7,7%	-17,7%
Venda de Terreno	1.425	1.298	1.200	9,8%	18,7%
Total	375.444	431.333	444.117	-13,0%	-15,5%
Parcela Circulante	246.717	253.228	347.538	-2,6%	-29,0%
Parcela Não-Circulante	128.727	178.104	96.579	-27,7%	33,3%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	346.571	400.289	409.570	-13,4%	-15,4%
Receita Operacional Líquida – Venda de Imóveis	407.226	359.711	339.758	13,2%	19,9%
Dias de Contas a Receber ²	77	100	108	-23,5%	-29,4%

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

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

Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (Percentage of Completion - PoC). Desse modo, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Direcional no encerramento de 2020 era de R\$ 1,0 bilhão.

Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos encerrou o ano em R\$ 1,0 bilhão, montante 8% inferior ao observado ao fim do 3T20, e 24% superior ao fechamento de 2019. O principal destaque do exercício foi a emissão de debêntures, cujo valor atingiu R\$250 milhões.

O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada² em relação ao Patrimônio Líquido, permaneceu estável na comparação anual, encerrando 2020 em 7,3%, refletindo a visão conservadora que a Companhia possui em relação a sua estrutura de capital.

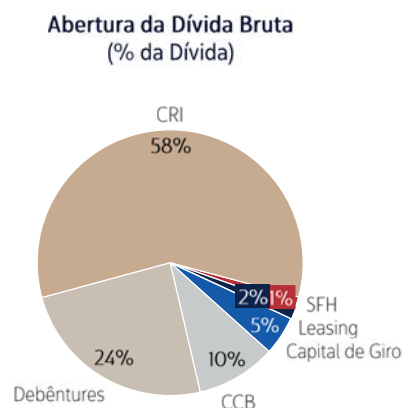
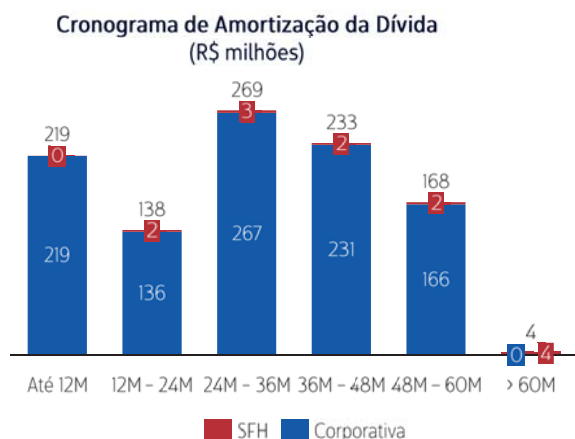
O prazo médio ponderado de vencimento da dívida no encerramento de 2020 foi de 36 meses.

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

Endividamento (R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.031.168	1.121.350	831.068	-8,0%	24,1%
CRI	602.123	686.978	767.466	-12,4%	-21,5%
Debêntures	251.633	248.681	0	1,2%	n/a
Financiamento à Produção	12.608	18.174	44.230	-30,6%	-71,5%
CCB	100.163	100.157	2.742	0,0%	3552,9%
Capital de Giro	48.999	50.408	0	-2,8%	n/a
FINAME e Leasing	15.641	16.953	16.630	-7,7%	-5,9%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	926.929	1.093.709	729.382	-15,2%	27,1%
Dívida Líquida ¹	104.239	27.641	101.686	277,1%	2,5%
Posição de contratos de swap	7.005	9.027	0	-22,4%	n/a
Dívida Líquida ajustada ²	97.234	18.614	101.686	422,4%	-4,4%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	7,3%	1,3%	7,4%	6,0 p.p.	-0,2 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.031.168	1.121.350	831.068	-8,0%	24,1%
TR	5.782	18.174	27.900	-68,2%	-79,3%
IPCA	265.461	261.440	250.376	1,5%	6,0%
CDI	759.924	841.737	552.792	-9,7%	37,5%

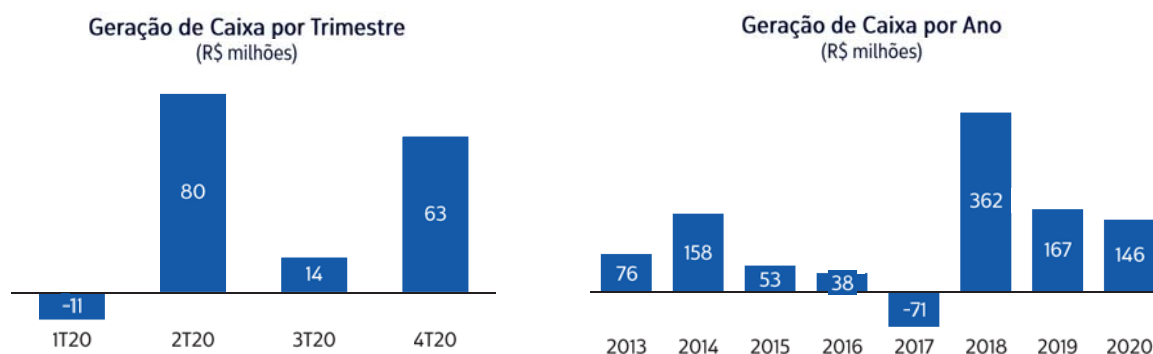
¹ Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa.

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



Geração de Caixa (*cash burn*)¹

A Direcional encerrou o 4T20 adicionando R\$ 63 milhões em termos de Geração de Caixa. No acumulado do ano de 2020, a Geração de Caixa totalizou R\$ 146 milhões, consolidando o perfil gerador de caixa do negócio e o consistente *track record* dos últimos anos.



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

DIVIDENDOS E RECOMPRA DE AÇÕES

A Direcional pagou, no mês de outubro, um montante total de R\$ 120 milhões, a R\$ 0,81 por ação, representando um *dividend yield* de 5,6%, e totalizando uma distribuição de mais de R\$ 340 milhões em dividendos em um período de 24 meses.

Além disso, objetivando administrar os recursos disponíveis da Companhia para potencializar a geração de valor para os acionistas, teve início o programa de recompra de ações, aprovado no mês de novembro de 2020. Até o encerramento do 4T20, foram adquiridos R\$ 21 milhões em ações. Considerando também as ações recompradas até a data de publicação desta Divulgação de Resultados, o montante totaliza R\$ 37 milhões em ações.

RATING CORPORATIVO

Em 2020, a agência de classificação de risco *Standard and Poor's Global Ratings* (S&P) atribuiu à Direcional o **rating brAA+** na Escala Nacional Brasil. A agência destacou os fortes resultados apresentados pela Companhia – com métricas operacionais resilientes, recorde de vendas, queda nos distratos, margens brutas consistentes e sólida geração de caixa – e a classificou como uma das maiores e mais eficientes construtoras e incorporadoras no segmento em que atua.

Diante disso, a S&P também atribuiu **perspectiva positiva** à Direcional, reafirmando a possibilidade de realização de ação de *rating* positiva no decorrer de 2021.

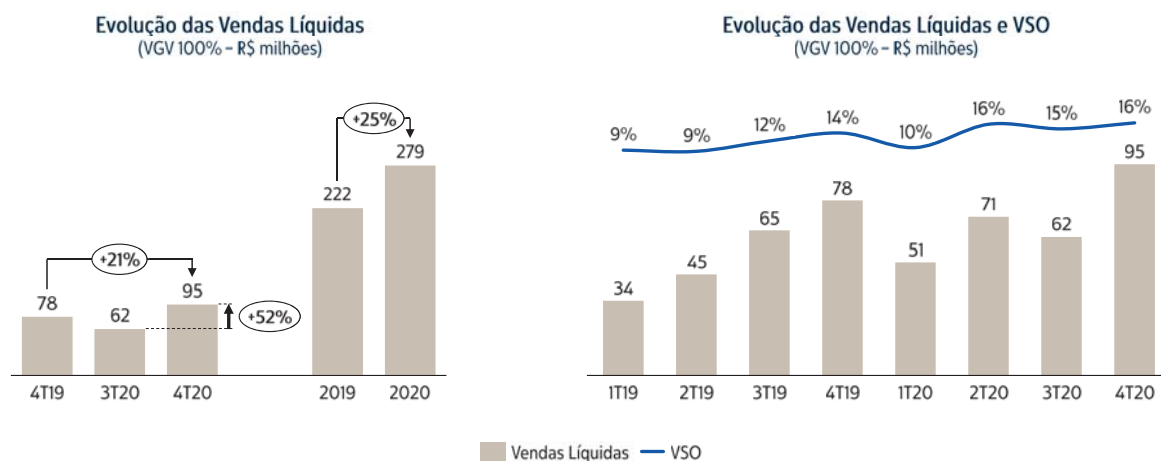
RIVA – Destaques Operacionais

Vendas Líquidas e VSO

Durante o 4T20, foram lançados três empreendimentos no segmento Riva, com VGV de R\$ 231 milhões (R\$ 231 milhões % Companhia), todos no Estado de Minas Gerais.

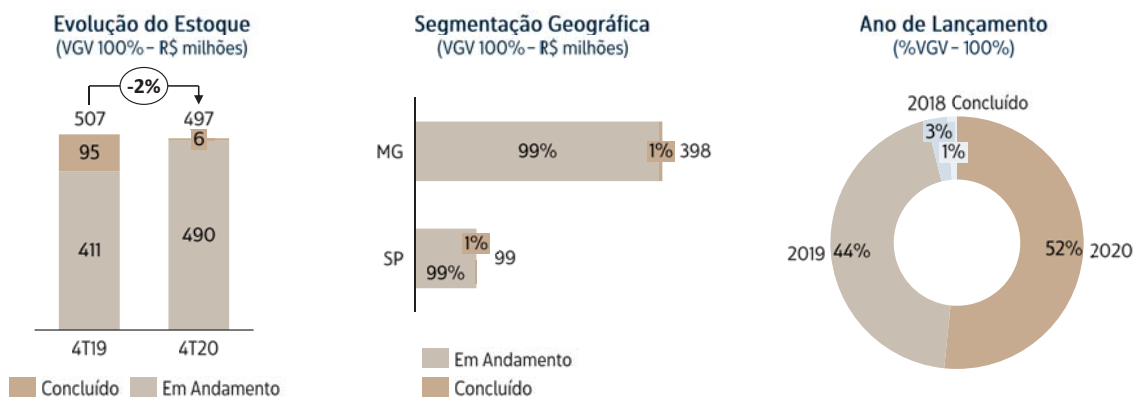
No trimestre, as Vendas Líquidas do segmento atingiram VGV de R\$ 95 milhões, um aumento de 52% sobre o trimestre anterior e de 21% na comparação com o quarto trimestre de 2019. No acumulado do ano, as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 279 milhões, crescimento de 25% sobre o observado em 2019, confirmando a expressiva aceleração da operação da Riva.

A velocidade de vendas, medida pelo indicador de VSO, chegou ao patamar de 16% no 4T20.



Estoque

No encerramento de 2020, o VGV em estoque totalizava R\$ 497 milhões, valor em linha com o registrado ao final de 2019. Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre a evolução e a abertura do Estoque.



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

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 30/12/2020: R\$ 13,09

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
147 milhões

Valor de Mercado:
R\$ 1.920 milhões / US\$ 370 milhões

Free Float:
50%

Volume médio diário 4T20:
1.688 mil ações
R\$ 22.256 mil
5.151 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS
(em português com tradução simultânea para inglês)

Data: 16/03/2021 - Terça-feira

09:00 - Horário de Brasília
08:00 - Horário de Nova Iorque

Conexão via:

Plataforma Zoom
(<https://zoom.us/j/96890124855>)

Canal da Direcional no YouTube
(<https://youtu.be/NafIsxgP9XM>)

CONTATOS

Equipe de RI

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

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

Rua dos Otoni, 177 - 10º andar
Belo Horizonte - MG
CEP: 30.150-270

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

Balanço Patrimonial – Consolidado (R\$ Mil)	31/12/2020	31/12/2019	Δ %
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	731.569	533.795	37%
Aplicações financeiras	195.360	195.587	-0%
Contas a receber	246.717	347.538	-29%
Estoques	1.268.195	1.080.672	17%
Crédito com partes relacionadas	37.363	44.973	-17%
Tributos a recuperar	21.185	24.560	-14%
Contas a receber por alienação de investimentos	50.000	22.514	122%
Outros créditos	115.943	83.786	38%
Total do ativo circulante	2.666.332	2.333.425	14%
Ativo não circulante			
Contas a receber	128.727	96.579	33%
Estoques	2.071.074	2.008.992	3%
Créditos com partes relacionadas	1.636	0	-
Depósitos judiciais	15.928	16.472	-3%
Contas a receber por alienação de investimentos	30.685	29.722	3%
Outros créditos	10.214	10.854	-6%
Investimentos	73.064	48.885	49%
Imobilizado	89.594	101.972	-12%
Intangível	14.155	7.815	81%
Total do ativo não circulante	2.435.077	2.321.291	5%
Total do ativo	5.101.409	4.654.716	10%

Balanço Patrimonial – Consolidado (R\$ Mil)	31/12/2020	31/12/2019	Δ %
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	219.061	212.514	3%
Fornecedores	90.086	51.601	75%
Obrigações trabalhistas	28.253	30.640	-8%
Obrigações tributárias	25.227	22.968	10%
Financiamento por arrendamento	9.887	8.468	17%
Credores por imóveis compromissados	77.434	94.094	-18%
Adiantamento de clientes	22.249	37.745	-41%
Outras contas a pagar	49.536	19.015	161%
Provisão para garantia	27.377	20.752	32%
Débitos com partes relacionadas	23.022	18.767	23%
Total do passivo circulante	572.132	516.564	11%
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	812.107	618.554	31%
Fornecedores	17.368	13.098	33%
Provisão para garantia	11.530	15.347	-25%
Obrigações tributárias	3.594	3.924	-8%
Financiamento por arrendamento	29.679	33.465	-11%
Credores por imóveis compromissados	1.878.215	1.639.109	15%
Adiantamento de clientes	372.800	368.161	1%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	29.142	33.747	-14%
Outras contas a pagar	34.844	43.403	-20%
Débitos com partes relacionadas	0	0	-
Total do passivo não circulante	3.189.279	2.768.808	15%
Patrimônio líquido			
Capital social	752.982	752.982	-
Reservas de capital	208.484	208.484	-
Outorga de opção de ações	4.050	5.951	-32%
Ajuste de avaliação patrimonial	-19.023	-18.679	2%
Ações em tesouraria	-52.129	-32.076	63%
Reservas de lucros	331.948	340.265	-2%
	1.226.312	1.256.927	-2%
Participação dos não controladores	113.686	112.417	1%
Total do patrimônio líquido	1.339.998	1.369.344	-2%
Total do passivo e patrimônio líquido	5.101.409	4.654.716	10%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	438.683	393.597	363.739	11,5%	8,2%	1.566.757	1.352.267	15,9%
Receita com prestação de serviços	20.482	18.578	30.959	10,2%	-40,0%	72.006	188.813	-61,9%
Receita bruta	459.165	412.175	394.698	11,4%	4,4%	1.638.763	1.541.080	6,3%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-33.851	-36.643	-27.013	-7,6%	35,6%	-138.041	-82.852	66,6%
Receita operacional líquida	425.314	375.532	367.685	13,3%	2,1%	1.500.723	1.458.228	2,9%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-272.699	-241.802	-238.010	12,8%	1,6%	-978.154	-967.112	1,1%
Lucro bruto	152.615	133.730	129.675	14,1%	3,1%	522.569	491.115	6,4%
Despesas gerais e administrativas	-31.596	-27.916	-30.217	13,2%	-7,6%	-115.572	-112.406	2,8%
Despesas comerciais	-43.724	-39.705	-38.950	10,1%	1,9%	-158.044	-146.206	8,1%
Resultado com equivalência patrimonial	875	2.906	369	-69,9%	686,7%	3.464	2.394	44,7%
Outras receitas e despesas operacionais	3.286	-12.336	-11.607	-126,6%	6,3%	-31.054	-41.881	-25,9%
Receitas (despesas) operacionais	-71.158	-77.051	-80.405	-7,6%	-4,2%	-301.206	-298.099	1,0%
Despesas financeiras	-30.567	-16.297	-18.376	87,6%	-11,3%	-84.236	-80.156	5,1%
Receitas financeiras	10.450	8.381	9.377	24,7%	-10,6%	44.116	40.941	7,8%
Resultado financeiro	-20.117	-7.916	-8.998	154,1%	-12,0%	-40.121	-39.215	2,3%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	61.339	48.762	40.272	25,8%	21,1%	181.242	153.801	17,8%
IR e CSLL - corrente e diferido	-9.178	-7.567	-9.331	21,3%	-18,9%	-31.110	-32.986	-5,7%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPes	52.161	41.195	30.941	26,6%	33,1%	150.133	120.816	24,3%
Participantes em SCPs e SPes	-11.592	-12.639	-2.729	-8,3%	363,2%	-37.060	-20.340	82,2%
Lucro líquido do período	40.569	28.556	28.213	42,1%	1,2%	113.072	100.476	12,5%
Margem Bruta	35,9%	35,6%	35,3%	-0,3 p.p.	0,6 p.p.	34,8%	33,7%	1,1 p.p.
Margem Bruta Ajustada	37,0%	36,2%	36,2%	-0,8 p.p.	0,8 p.p.	35,5%	34,5%	1,1 p.p.
Margem Líquida	9,5%	7,6%	7,7%	-1,9 p.p.	1,9 p.p.	7,5%	6,9%	0,6 p.p.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa – Consolidado (R\$ Mil)	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	181.243	153.802
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	41.445	35.872
Resultado de equivalência patrimonial	-3.464	-2.394
Provisão para garantia	22.428	5.841
Juros sobre encargos e financiamentos	63.367	79.613
Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	7.819	0
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	5.732	2.439
Resultado com permuta física	-10.266	-6.593
Resultado das vendas de participações societárias	-40.572	-53.425
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	2.133	-4.251
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.647	2.758
Juros sobre contas a pagar por aquisição de direito de uso	-	-23
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	3.597	-
Provisão para perdas de contas a receber	-302	5.530
Provisão para perdas sobre partes relacionadas	5.240	-
Provisão para plano de opções de ações	1.883	3.788
Provisão para participação nos Lucros	207	2.305
Acréscimos (decréscimo) em ativos		
Contas a receber	67.245	38.087
Estoques	148.088	145.309
Créditos diversos	-31.517	-9.982
Partes relacionadas	5.380	33.689
Depósitos judiciais	544	-1.329
Tributos a recuperar	3.375	1.575
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	29.559	-18.813
Obrigações trabalhistas	-2.594	2.152
Obrigações tributárias	670	-2.436
Credores por imóveis compromissados	-171.986	-150.008
Adiantamento de clientes	-12.962	26.547
Contas a pagar	21.962	-18.871
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-10.337	-
Partes relacionadas	4.255	38
Garantia de obra	-19.620	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-29.851	-30.703
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	285.348	240.517
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SPCs e SPES)	-22.589	16.789
Dividendos recebidos	1.874	881
Venda de participações societárias	12.123	31.187
Acréscimo do imobilizado	-7.384	-11.021
Imobilizado arrendado	-4.295	-5.753
Acréscimo de intangível	-10.640	-4.278
Aplicações financeiras	227	-51.537
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	-30.684	-23.732
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos	-120.364	-129.969
Recompra de Ações	-23.939	-
Ingresso de financiamento por arrendamento	4.155	-2.627
Amortização do financiamento por arrendamento	-8.717	-
Juros pagos sobre arrendamento	-452	-180
Ingressos dos empréstimos	616.768	404.891
Amortizações dos empréstimos	-448.510	-569.233
Juros pagos	-39.696	-82.601
Aumento / Redução de capital por não controladores	-36.135	-18.565
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	-56.890	-398.284
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	197.774	-181.499
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	533.795	715.294
No final do período	731.569	533.795

GLOSSÁRIO

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

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

MCMV Faixa 1	Empreendimentos populares realizados sob a forma de empreitada, no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida", contratados diretamente com o Agente Financiador, destinados a famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00. Os imóveis deste segmento têm o preço final determinado pela Agente Financiador, nos termos da portaria Nº 435/2012 do Ministério das Cidades, e sua aquisição pode ser subsidiada pelo governo.
MCMV 2 e 3	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade de até R\$ 240,0 mil, no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixas 1, 2 e 3". Até 3T15, os projetos deste segmento foram denominados "Popular".
Riva	Empreendimento destinados a clientes de média renda, desenvolvidos nas SPEs objeto de aporte de ativos na subsidiária integral da Direcional denominada Riva Incorporação S.A.
Médio Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima do teto do programa MCMV, até R\$ 500,00 mil.
Médio-Alto Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima de R\$ 500,0 mil.
MAC	Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.
Legado	Empreendimentos do segmento MAC desenvolvidos no modelo de incorporação e construção anterior.
Novo Modelo	Modelo de negócios consolidado a partir de 2015 para desenvolvimento dos empreendimentos residenciais da Companhia. Esse modelo tem como principais características a possibilidade de repasses na planta e adoção de construção industrializada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas**

Direcional Engenharia S.A.

31 de dezembro de 2020
com Relatório do Auditor Independente

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	7
Demonstrações dos resultados.....	9
Demonstrações dos resultados abrangentes	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	11
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	12
Demonstrações do valor adicionado	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	15



Edifício Phelps Offices Towers
Rua Antônio de Albuquerque, 156
11º andar - Savassi
30112-010 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
Fax: +55 31 3232-2106
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Direcional Engenharia S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Direcional Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

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



Ênfase

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

Principal assunto de auditoria

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

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

Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado nas Notas Explicativas 2.1.17, 2.2 (a) e 17, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - “POC” (*Percentage of Completion*).

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

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

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação do desenho dos processos e controles internos chaves relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer, bem como a comparação e teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboravam essas transações. Adicionalmente, envolvemos nossos especialistas em avaliação patrimonial com o objetivo de nos auxiliar na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, analisando os estágios de execução de determinadas obras, e verificando se o período previsto para conclusão das mesmas nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas correspondiam à realidade das operações.

Além de confrontarmos os registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, considerando os diversos sistemas que suportam essas transações, calculamos de forma independente os valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspecionamos, por amostragem, os documentos que suportavam as unidades vendidas consideradas no POC.

Efetuamos procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 em comparação ao exercício anterior, bem como avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia e suas controladas e sua conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Baseados nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados, que estão consistentes com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela Administração relacionadas aos saldos das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas Notas Explicativas 2.1.17, 2.2 (a) e 17, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.



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

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

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

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

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

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

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

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



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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



- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

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

Belo Horizonte, 15 de março de 2021.

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


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

Direcional Engenharia S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	416.630	337.067	731.569	533.795
Aplicações financeiras	3.2	194.246	160.220	195.360	195.587
Contas a receber	4.1	6.540	3.475	246.717	347.538
Estoques	5	1.369	3.302	1.268.195	1.080.672
Crédito com partes relacionadas	6.1	47.417	39.190	37.363	44.973
Tributos a recuperar		11.051	14.752	21.185	24.560
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	40.000	11.500	50.000	22.514
Outros créditos		72.499	52.005	115.943	83.786
Total do ativo circulante		789.752	621.511	2.666.332	2.333.425
Ativo não circulante					
Contas a receber	4.1	765	37	128.727	96.579
Estoques	5	72.457	20.565	2.071.074	2.008.992
Créditos com partes relacionadas	6.1	-	-	1.636	-
Depósitos judiciais		9.064	8.912	15.928	16.472
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	30.685	29.722	30.685	29.722
Outros créditos		10.004	9.651	10.214	10.854
Investimentos	7	1.457.058	1.437.970	73.064	48.885
Imobilizado	8	62.583	73.784	89.594	101.972
Intangível		12.988	6.959	14.155	7.815
Total do ativo não circulante		1.655.604	1.587.600	2.435.077	2.321.291
Total do ativo		2.445.356	2.209.111	5.101.409	4.654.716

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	9.1	217.365	192.813	219.061	212.514
Fornecedores		5.615	8.809	90.086	51.601
Obrigações trabalhistas	10	9.637	12.771	28.253	30.640
Obrigações tributárias	11	663	514	25.227	22.968
Financiamento por arrendamento	9.2	9.190	8.194	9.887	8.468
Credores por imóveis compromissados	12	-	-	77.434	94.094
Adiantamento de clientes	13	2.362	19.253	22.249	37.745
Outras contas a pagar	14	25.086	25.141	49.536	19.015
Provisão para garantia	15.1	3.687	3.997	27.377	20.752
Débitos com partes relacionadas	6.1	14.605	14.333	23.022	18.767
Total do passivo circulante		288.210	285.825	572.132	516.564
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9.1	797.751	589.901	812.107	618.554
Fornecedores		1.915	1.163	17.368	13.098
Provisão para garantia	15.1	557	1.931	11.530	15.347
Obrigações tributárias	11	36	40	3.594	3.924
Financiamento por arrendamento	9.2	29.199	33.365	29.679	33.465
Credores por imóveis compromissados	12	69.577	20.227	1.878.215	1.639.109
Adiantamento de clientes	13	380	-	372.800	368.161
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	15.2	4.329	2.328	29.142	33.747
Outras contas a pagar	14	8.844	17.404	34.844	43.403
Débitos com partes relacionadas	6.1	18.246	-	-	-
Total do passivo não circulante		930.834	666.359	3.189.279	2.768.808
Patrimônio líquido					
Capital social	16.1	752.982	752.982	752.982	752.982
Reservas de capital	16.3	208.484	208.484	208.484	208.484
Outorga de opção de ações		4.050	5.951	4.050	5.951
Ajuste de avaliação patrimonial		(19.023)	(18.679)	(19.023)	(18.679)
Ações em tesouraria		(52.129)	(32.076)	(52.129)	(32.076)
Reservas de lucros	16.4	331.948	340.265	331.948	340.265
		1.226.312	1.256.927	1.226.312	1.256.927
Participação dos não controladores		-	-	113.686	112.417
		1.226.312	1.256.927	1.339.998	1.369.344
Total do passivo e patrimônio líquido		2.445.356	2.209.111	5.101.409	4.654.716

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita líquida	17	41.951	136.013	1.500.723	1.458.228
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	18	(20.572)	(108.967)	(978.154)	(967.112)
Lucro bruto		21.379	27.046	522.569	491.116
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	18	(102.202)	(101.826)	(115.572)	(112.406)
Despesas comerciais	18	(2.604)	(6.130)	(158.044)	(146.206)
Resultado com equivalência patrimonial	7	232.143	240.585	3.464	2.394
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	(2.541)	(17.284)	(31.054)	(41.881)
		124.796	115.345	(301.206)	(298.099)
Despesas financeiras	19	(71.574)	(72.757)	(84.236)	(80.156)
Receitas financeiras	19	38.687	31.464	44.116	40.941
Resultado financeiro	19	(32.887)	(41.293)	(40.120)	(39.215)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		113.288	101.098	181.243	153.802
Imposto de renda e contribuição social	20	(215)	(622)	(31.110)	(32.986)
Lucro líquido do exercício		113.073	100.476	150.133	120.816
Lucro líquido atribuível					
Direcional Engenharia S.A.		113.073	100.476	113.073	100.476
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	37.060	20.340
Lucro por ação					
Básico		0,76	0,68		
Diluído		0,76	0,67		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Resultado líquido do exercício	113.073	100.476	150.133	120.816
Total de resultado abrangente do exercício	113.073	100.476	150.133	120.816
Atribuível a				
Acionista da Companhia			113.073	100.476
Participação dos acionistas não controladores			37.060	20.340
			150.133	120.816

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

Notas	Atribuível aos acionistas da Controladora									
	Reservas de capital			Reservas de lucro			Participação não controladores	Patrimônio líquido individual	Patrimônio líquido consolidado	
	Capital social	Ações em tesouraria	Por emissão de ações/ alienação	Por outorga de opções	Ajuste de avaliação patrimonial	Legal	Para investimento	Lucros/ prejuízos acumulados		
Saldos em 31 de dezembro de 2018 (representado)	752.982	(37.531)	208.484	6.922	(18.621)	25.345	345.110	-	1.282.691	1.393.276
Opções outorgadas reconhecidas	16.3	-	-	-	-	-	-	-	3.788	3.788
Redução de capital por não controladores	16.6	-	-	-	-	-	-	-	(18.508)	(18.508)
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	-	-	100.476	100.476	120.816
Dividendos propostos	16.4.3	-	-	-	-	-	(56.068)	(73.901)	(129.969)	(129.969)
Alienação de ações em tesouraria	16.2	-	-	(4.759)	-	-	(696)	-	-	-
Constituição de reservas	16.4.1	-	-	-	-	5.025	21.549	(26.574)	-	-
Transação com acionistas não controladores	16.6	-	-	-	(58)	-	-	(1)	(59)	(59)
Saldos em 31 de dezembro de 2019 (representado)	752.982	(32.076)	208.484	5.951	(18.679)	30.370	309.895	-	1.256.927	1.369.344
Opções outorgadas reconhecidas	16.3	-	-	-	-	-	-	-	1.883	1.883
Redução de capital por não controladores	16.6	-	-	-	-	-	-	-	(35.791)	(35.791)
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	-	-	113.073	113.073	150.133
Dividendos propostos	16.4.3	-	-	-	-	-	(120.364)	-	(120.364)	(120.364)
Alienação de ações em tesouraria	16.2	-	-	(3.784)	-	-	(102)	-	-	-
Recompra de ações	-	3.886	-	-	-	-	-	-	(23.939)	(23.939)
Constituição de reservas	16.4.1	(23.939)	-	-	-	-	106.497	(112.149)	-	-
Ajuste de exercícios anteriores	16.7	-	-	-	-	5.652	-	(924)	(924)	(924)
Transação com acionistas não controladores	16.6	-	-	-	(344)	-	-	-	(344)	(344)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	752.982	(52.129)	208.484	4.050	(19.023)	36.022	295.926	-	1.226.312	1.339.998

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	113.288	101.098	181.243	153.802
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	14.879	15.253	41.445	35.872
Resultado de equivalência patrimonial	(232.143)	(240.585)	(3.464)	(2.394)
Provisão para garantia	482	(1.866)	22.428	5.841
Juros sobre encargos e financiamentos	51.608	66.950	63.367	79.613
Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	7.819	-	7.819	-
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	2.964	(425)	5.732	2.439
Resultado com permuta física	-	-	(10.266)	(6.593)
Resultado das vendas de participações societárias	(40.586)	(34.425)	(40.572)	(53.425)
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	-	2.133	(4.251)
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.609	2.728	2.647	2.758
Juros sobre contas a pagar pro aquisição de direito de uso	-	(23)	-	(23)
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	-	-	3.597	-
Provisão para perdas de contas a receber, líquido	-	-	(302)	5.530
Provisão para perdas sobre partes relacionadas	-	-	5.240	-
Provisão para plano de opções de ações	1.883	3.788	1.883	3.788
Provisão para participação nos Lucros	207	2.305	207	2.305
Acréscimos (decrécimo) em ativos				
Contas a receber	(3.793)	11.477	67.245	38.087
Estoques	3.371	(2.876)	148.088	145.309
Créditos diversos	(20.847)	(14.609)	(31.517)	(9.982)
Partes relacionadas	9.448	50.171	5.380	33.689
Depósitos judiciais	(152)	(782)	544	(1.329)
Tributos a recuperar	3.701	1.955	3.375	1.575
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	(9.807)	(3.307)	29.559	(18.813)
Obrigações trabalhistas	(3.341)	359	(2.594)	2.152
Obrigações tributárias	66	(21)	670	(2.436)
Credores por imóveis compromissados	(3.600)	-	(171.986)	(150.008)
Adiantamento de clientes	(16.891)	19.253	(12.962)	26.547
Contas a pagar	(8.615)	(25.957)	21.962	(18.871)
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(963)	-	(10.337)	-
Partes relacionadas	18.518	(3.411)	4.255	38
Garantia de obra	(2.166)	-	(19.620)	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	(136)	(788)	(29.851)	(30.703)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(112.197)	(53.738)	285.348	240.517

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SPCs e SPEs)	(110.952)	5.135	(22.589)	16.789
Dividendos recebidos	323.083	254.707	1.874	881
Venda de participações societárias	11.123	23.188	12.123	31.187
Acréscimo do imobilizado	(1.091)	(1.696)	(7.384)	(11.021)
Imobilizado arrendado	(3.195)	(5.656)	(4.295)	(5.753)
Acréscimo de intangível	(10.084)	(3.715)	(10.640)	(4.278)
Aplicações financeiras	(34.026)	(28.823)	227	(51.537)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	174.858	243.140	(30.684)	(23.732)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	(120.364)	(129.969)	(120.364)	(129.969)
Recompra de Ações	(23.939)	-	(23.939)	-
Ingresso de financiamento por arrendamento	3.180	(2.443)	4.155	(2.627)
Amortização do financiamento por arrendamento	(8.507)	-	(8.717)	-
Juros pagos sobre arrendamento	(452)	(176)	(452)	(180)
Ingressos dos empréstimos	489.078	304.809	616.768	404.891
Amortizações dos empréstimos	(285.486)	(338.853)	(448.510)	(569.233)
Juros pagos	(36.264)	(76.617)	(39.696)	(82.601)
Aumento / Redução de capital por não controladores	(344)	(57)	(36.135)	(18.565)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	16.902	(243.306)	(56.890)	(398.284)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	79.563	(53.904)	197.774	(181.499)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	337.067	390.971	533.795	715.294
No final do exercício	416.630	337.067	731.569	533.795

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receitas				
Vendas de imóveis e prestação de serviços	48.020	141.959	1.649.500	1.550.861
Outras receitas e (despesas) operacionais	(2.541)	(17.284)	(31.054)	(41.881)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição) reversão	-	-	(12.914)	(5.530)
	45.479	124.675	1.605.532	1.503.450
Insumos adquiridos de terceiros				
Matérias-primas consumidas	(17.454)	(90.357)	(783.554)	(778.923)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(13.008)	(11.844)	(21.857)	(20.594)
Outros	(10.364)	(23.967)	(167.646)	(162.034)
	(40.826)	(126.168)	(973.057)	(961.551)
Valor adicionado bruto	4.653	(1.493)	632.475	541.899
Depreciação e amortização, líquidas	(14.879)	(15.253)	(41.445)	(35.872)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(10.226)	(16.746)	591.030	506.027
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	232.143	240.585	3.464	2.394
Receitas financeiras	38.687	31.464	44.116	40.941
	270.830	272.049	47.580	43.335
Valor adicionado total a distribuir	260.604	255.303	638.610	549.362
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	69.674	75.501	226.513	216.980
Impostos, taxas e contribuições	6.283	6.569	166.973	120.089
Remuneração de capitais de terceiros	71.574	72.757	94.991	91.477
Lucros/prejuízos retidos	113.073	100.476	113.073	100.476
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores	-	-	37.060	20.340
	260.604	255.303	638.610	549.362

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2020
(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 40 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 15 de março de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

1.1. Análise sobre o COVID-19

Em março de 2020, a OMS (Organização Mundial de Saúde) decretou estado de pandemia mundial em função do novo coronavírus, o 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 ao 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.

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre o COVID-19--Continuação

Em linhas gerais, estas medidas são:

Medidas de segurança

Procedimentos nos canteiros de obra

Para manter a segurança dos nossos colaboradores nos canteiros de obra e o bom desempenho de suas funções, passou a ser obrigatório, antes do ingresso nas dependências do canteiro, medir a temperatura do colaborador (repetimos o procedimento após o almoço) ou visitante, estar usando máscara de proteção adequadamente (uso obrigatório durante todo o expediente), efetuar a higienização das mãos (insumos estes fornecidos pela Companhia), triagem diária feita pelo técnico de segurança e presença recorrente do técnico de enfermagem em cada regional para avaliar a saúde dos colaboradores. Os canteiros de obras são locais arejados, espaçosos, permitindo que os colaboradores mantenham o devido distanciamento de segurança sugerido pela OMS. Além dos EPI's de segurança usualmente fornecido para cada colaborador, a Companhia também entregou kits de higiene com periodicidade semanal contendo sabonete, detergente e papel higiênico.

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

Procedimentos no escritório administrativo

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

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre o COVID-19--Continuação

Medidas de segurança--Continuação

Proteção de caixa

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

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

A Companhia optou por postergar o recolhimento de impostos de acordo com a Portaria do Ministério da Economia nº 139/2020 de 03 de abril de 2020. A Administração da Companhia entrou em contato com seus fornecedores e prestadores de serviços buscando adequar os contratos às novas realidades de mercado, seja através de negociação no preço ou na dilatação do prazo de pagamento.

Avaliação dos impactos no negócio

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

No exercício de 2020, as vendas líquidas da Companhia aumentaram 31% se comparadas com as vendas líquidas do exercício de 2019. Acreditamos que o forte desempenho nas vendas se deve ao modelo de negócio da companhia focado no CVA - Casa Verde Amarela (antigo Programa MCMV), em que o repasse do cliente para o agente financiador

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre o COVID-19--Continuação

Medidas de segurança--Continuação

Avaliação dos impactos no negócio--Continuação

acontece no momento da venda durante a obra (método associativo) e não no final do empreendimento, permitindo o encurtamento do ciclo financeiro do negócio, reduzindo os impactos no fluxo de caixa da operação. Além disso, não houve restrição de crédito bancário para o setor. Realizamos abertura gradual de nossos stands e pontos de vendas e trabalhamos fortemente nos canais digitais de vendas on-line da companhia. Não houve aumento expressivo na inadimplência da companhia no exercício.

Colaboração social

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

Diante desse cenário de crise sanitária e de potencial colapso na infraestrutura hospitalar, no 1º trimestre, a Companhia fez uma doação de R\$500 para a Santa Casa de Misericórdia de Belo Horizonte e R\$119 para a Empresa Pública de Saúde do Rio de Janeiro S.A.. No 2º trimestre, a Companhia efetuou doações de mobiliários hospitalares no valor de R\$249 para o Hospital Temporário em construção no pavilhão 3 Riocentro, do Rio de Janeiro. No período, a Companhia também efetuou uma doação de R\$19 em cestas básicas para o Instituto Hortense de Uberlândia/MG. No 3º trimestre a companhia efetuou doação para o Instituto Butantan no valor de R\$100.

A Companhia vem avaliando outras formas de contribuir ativamente com a sociedade neste momento crítico do país.

1.2. Continuidade Operacional

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo. A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 2.2.

a) *Demonstrações financeiras consolidadas*

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("*International Financial Reporting Standards - IFRS*") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Base de preparação--Continuação

a) *Demonstrações financeiras consolidadas--Continuação*

imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.1.17. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") e Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"). As operações das SCPs são efetuadas em nome do sócio ostensivo que geralmente é o líder do projeto.

b) *Demonstrações financeiras individuais*

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

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas, coligadas e as operações em conjunto com ou sem personalidade jurídica são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial ajustada na proporção detida nos direitos e nas obrigações contratuais do Grupo.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Base de preparação--Continuação

b) *Demonstrações financeiras individuais*--Continuação

As demonstrações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas, controladas em conjunto e coligadas são demonstradas no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

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

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

2.1.2. Consolidação

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

a) *Controladas*

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

a) *Controladas*--Continuação

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

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

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

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

a) *Controladas*--Continuação

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

b) *Transações com participações de não controladores*

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

c) *Perda de controle em controladas*

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

d) *Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto*

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

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

d) *Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto*--Continuação

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

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

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

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

Se a participação societária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado. Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.3. Apresentação de informações por segmentos

Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Negócios Imobiliários".

2.1.4. Moeda funcional e de apresentação

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

2.1.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.1.6. Ativos financeiros

a) *Classificação*

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

a) Classificação--Continuação

I) Ativos financeiros ao custo amortizado

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

II) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

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

b) Reconhecimento e mensuração

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

b) Reconhecimento e mensuração--Continuação

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

Os dividendos de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e de instrumentos de patrimônio líquido disponíveis para venda, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito do Grupo de receber dividendos.

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

c) Compensação de instrumentos financeiros

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

d) *Impairment de ativos financeiros*

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

d) *Impairment de ativos financeiros--Continuação*

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

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

2.1.7. Contas a receber por incorporação de imóveis e por prestação de serviços

O Contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais (denominadas "contas a receber por incorporação de imóveis"), e da execução de serviços por administração de obras (denominados "contas a receber por prestação de serviços").

O Contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.7. Contas a receber por incorporação de imóveis e por prestação de serviços--Continuação

O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC).

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa ("PCLD" ou *impairment*).

2.1.8. Estoques

a) *Estoque de terrenos a incorporar*

Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo.

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

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

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.8. Estoques--Continuação

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

Permuta financeira--Continuação

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

b) *Estoque de imóveis em construção*

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

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

2.1.9. Imobilizado

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

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.9. Imobilizado--Continuação

A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada descritas na Nota 8.

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

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

As despesas com estande de vendas, incluindo a sua construção, decoração, mobiliária e manutenção, são reconhecidas como ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado não seja inferior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa comercial durante a sua vida útil.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o seu valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas e (despesas) operacionais" na demonstração do resultado.

2.1.10. Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.11. Empréstimos e financiamentos

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

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

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

2.1.12. Financiamentos por arrendamento

a) *Ativo de direito de uso*

A Companhia reconhece seus ativos de direito de uso ao valor de custo deduzidos de qualquer depreciação, perda ou redução do valor recuperável e ajustado por qualquer mensuração do passivo. O custo do ativo de direito de uso compreende o valor inicial da mensuração do passivo de arrendamento, pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, custos iniciais incorrido e a estimativa de custos a serem incorridos para desmobilização do ativo.

A Companhia deprecia seus ativos de direito de uso linearmente pelo prazo do arrendamento.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.12. Financiamentos por arrendamento--Continuação

b) Passivos de arrendamento

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento ao valor presente dos pagamentos, utilizando a taxa de incremental sobre seus empréstimos porque a taxa de juros implícita no arrendamento não é facilmente determinável. A taxa incremental de financiamento foi calculada pela média ponderada pelo saldo devedor dos contratos de financiamentos ativos da Companhia.

c) Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamentos de curto prazo (aqueles em que o prazo seja igual ou inferior a 12 meses) ou de baixo valor. Os pagamentos desses arrendamentos são reconhecidos como despesa.

2.1.13. Provisões

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

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.13. Provisões--Continuação

a) Provisão para contingências

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

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

b) Provisão para garantia

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

2.1.14. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.14. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido--Continuação

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

O Grupo estrutura suas operações em entidades em propósitos específicos (Sociedades de Propósitos Específicos - SPE e Sociedades em Conta de Participação - SCP), que tem como objeto social a construção e venda de unidades imobiliárias. A Companhia realiza a apuração e o recolhimento da tributação das receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias pelo regime de caixa, não pelo regime de competência, conforme está estabelecido pela Instrução Normativa emitida pela Secretaria da Receita Federal de no 84/79. Adicionalmente, essas sociedades de propósitos específicos são tributadas pelo lucro presumido, e a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

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

A Direcional Engenharia S.A. ("holding") é tributada pelo lucro real, e o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios contábeis estabelecidos pela legislação vigente.

O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.14. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido--Continuação

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças temporárias corresponde a diferença de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e pelo regime societário (competência).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido.

2.1.15. Benefícios a empregados

a) *Remuneração com base em ações*

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.15. Benefícios a empregados--Continuação

a) *Remuneração com base em ações*--Continuação

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

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

b) *Participação nos lucros*

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

2.1.16. Capital social

As ações ordinárias e as preferenciais são classificadas no patrimônio líquido.

Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido como uma dedução do valor captado, líquida de impostos.

Quando alguma empresa do Grupo compra ações do capital da Companhia (ações em tesouraria), o valor pago, incluindo quaisquer custos adicionais diretamente atribuíveis (líquidos do imposto de renda), é deduzido do patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia até que as ações sejam canceladas ou reemitidas. Quando essas ações são subsequentemente reemitidas, qualquer valor recebido, líquido de quaisquer custos adicionais da transação diretamente atribuíveis e dos respectivos efeitos do imposto de renda e da contribuição social, é incluído no patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.17. Reconhecimento da receita

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

a) Unidades imobiliárias concluídas

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

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

b) Unidades imobiliárias em construção

A Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP robusto onde são registradas todas as transações financeiras, todo o processo de suprimento também é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas, todas as operações de pagamentos são realizadas mediante definições de alçadas, todo o processo de fechamento contábil é informatizado, realizamos mensalmente comitê para validação dos orçamentos e definições de desvios apontados, os orçamentos somente são enviados para a contabilidade após a validação desse comitê, dessa forma a Companhia entende ter segurança nas informações para a aplicação do POC.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.17. Reconhecimento da receita--Continuação

b) Unidades imobiliárias em construção--Continuação

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de contrato com cliente" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa da NTN-B, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IPCA. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.17. Reconhecimento da receita--Continuação

b) Unidades imobiliárias em construção--Continuação

Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

c) Receita financeira

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

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

2.1.18. Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio

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

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.19. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e adotadas pela Companhia

Pronunciamento	Descrição
Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência.	As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e CPC 48 fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma de referência da taxa de juros. Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de hedge ou do instrumento de hedge. Essas alterações não têm impacto significativos nas demonstrações financeiras da companhia.
Alterações no CPC 15 (R1): Definição de negócios	As alterações do CPC 15 (R1) esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos deve incluir, no mínimo, um input - entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar output - saída de recursos. Além disso, esclareceu que um negócio pode existir sem incluir todos os inputs - entradas de recursos e processos necessários para criar outputs - saída de recursos. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da companhia.
Alterações no CPC 26 (R1) e CPC 23: Definição de material	Omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações contábeis de propósito geral tomam como base nessas demonstrações contábeis, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade". As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude de informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nem se espera que haja algum impacto futuro para o Grupo.
Revisão no CPC 00 (R2): Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro	A pronunciação revisado alguns novos conceitos, fornece definições atualizadas e critérios de reconhecimento para ativos e passivos e esclarece alguns conceitos importantes. Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo.
Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento.	As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19. Essa alteração não teve impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.20. Normas e interpretações emitidas, mas ainda não vigentes

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 50 - Contratos de Seguro	Correlação às normas internacionais de contabilidade - IFRS 17. Estabelece princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de contratos de seguro.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.
IAS 1	Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-Circulante.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

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

a) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

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

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratadas. Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

b) Custo orçado das obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são revisados periodicamente no decorrer das obras, e o efeito destas revisões nas estimativas afeta o resultado da Companhia e suas controladas, como descrito acima na Nota 2.1.17 (b) Reconhecimento da receita.

c) Provisão para contingências

A Companhia reconhece provisão para demandas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

d) Teste de recuperabilidade do estoque

Anualmente a Companhia submete seu estoque de unidades concluídas ao teste de recuperabilidade, para avaliar se o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. O valor recuperável da unidade é determinado pelo preço de mercado atual de venda das unidades similares às que estão sendo objeto do teste, deduzido do valor estimado do custo para realização da venda dessa unidade. Se o valor recuperável for inferior ao valor de custo, a Companhia realiza a baixa do excedente.

e) Provisão para Perda

A Companhia avalia periodicamente seu contas a receber a fim de identificar valores que não serão realizados, valores já identificados como perda ou valores que podem não se realizar no futuro. A Companhia utiliza o método de perda potencial para determinar o valor da provisão para perda estimada, avaliando as vendas que possuem contas a receber vencido a mais de 90 dias.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.3. Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 2019

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia realizou reclassificações contábeis referentes ao reconhecimento do plano matching. Conforme apresentado na nota explicativa nº 22, o plano matching é um programa 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.

A Companhia reclassificou os valores que estavam apresentados na coluna de Reserva de Capital - Por emissão de ações / alienação para a coluna de Reserva de Capital - Por outorga de opções de ações. A variação entre o preço de aquisição das ações em tesouraria e sua alienação para os beneficiários do plano foi reclassificada para a coluna de reservas de lucros.

Essas reclassificações não geraram aumento ou redução do Patrimônio Líquido da Companhia.

Para fins comparativos, estão sendo reapresentando os saldos de 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2020, conforme demonstrado abaixo:

	Reservas de capital						Reservas de Lucros		
	Por emissão de ações/alienação			Por outorga de opções de ações					
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Saldos em 31/12/2017	206.877	-	206.877	7.729	-	7.729	549.591	-	549.591
Alienação de ações em tesouraria	(3.262)	4.869	1.607	-	(4.798)	(4.798)	-	(71)	(71)
Outras Mutações	-	-	-	3.991	-	3.991	(179.065)	-	(179.065)
Saldos em 31/12/2018	203.615	4.869	208.484	11.720	(4.798)	6.922	370.526	(71)	370.455
Alienação de ações em tesouraria	(5.455)	5.455	-	-	(4.759)	(4.759)	-	(696)	(696)
Outras Mutações	-	-	-	3.788	-	3.788	(29.494)	-	(29.494)
Saldos em 31/12/2019	198.160	10.324	208.484	15.508	(9.557)	5.951	341.032	(767)	340.265

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	1.563	13.385	217.303	135.808
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	415.067	323.682	514.266	397.987
Total	416.630	337.067	731.569	533.795

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 154,25% do CDI em 31 de dezembro de 2020. A rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 96,23% do CDI.

3.2. Aplicações financeiras

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	97.507	117.555	128.391	143.504
Letras financeiras (Títulos Privados)	96.739	42.665	66.969	52.083
Total	194.246	160.220	195.360	195.587

A Companhia possui fundos de investimentos restritos, 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Unidades concluídas	3.499	2.668	176.015	235.548
Unidades não concluídas	-	-	192.288	193.923
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	1.425	1.200
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(17.030)	(17.332)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(4.702)	(2.569)
	3.499	2.668	347.996	410.770
Contas a receber por prestação de serviço				
Intermediação imobiliária	-	-	923	893
Construção por empreitada	3.623	753	25.170	31.277
Outros serviços	183	91	1.355	1.177
	3.806	844	27.448	33.347
	7.305	3.512	375.444	444.117
Circulante	6.540	3.475	246.717	347.538
Não circulante	765	37	128.727	96.579

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

	31/12/2019	(-) Provisão	(+) Reversão	31/12/2020
Movimentação PDD	(17.332)	(31.936)	32.238	(17.030)

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Na Nota 17 (a) são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas demonstrações financeiras.

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 3,69%, que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela companhia, descontada da inflação.

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. Após a averbação do Habite-se são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e há incidência de juros de 12% a.a..

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

Em 15 de dezembro a companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A.. O valor líquido da operação foi de R\$116.968.

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro 2019, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante apresentam os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
A vencer		
até 3 meses	120.965	233.631
de 3 a 6 meses	25.179	27.309
de 6 a 9 meses	25.401	18.160
de 9 meses a 1 ano	36.136	27.117
	207.681	306.217
Vencidos		
Até 1 mês	13.293	24.539
De 1 a 2 meses	917	558
De 2 a 3 meses	4.201	482
De 3 a 4 meses	1.671	1.104
De 4 a 6 meses	754	658
Acima de 6 meses	18.200	13.980
	39.036	41.321
	246.717	347.538

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	31/12/2020	31/12/2019
Entre 1 e 2 anos	63.898	50.539
Até 3 anos	39.435	29.542
Até 4 anos	9.207	8.001
Após 4 anos	16.187	8.497
	128.727	96.579

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Contas a receber por				
Alienação de cotas	70.685	41.222	80.685	52.236
	70.685	41.222	80.685	52.236
Circulante	40.000	11.500	50.000	22.514
Não circulante	30.685	29.722	30.685	29.722

Em 3 de setembro de 2018, a Companhia vendeu a empresa Lago da Pedra participações S.A. para um fundo de investimento imobiliário pelo valor de R\$183.156. O valor a receber por essa venda em 31 de dezembro de 2020 é de R\$30.685. Esse valor refere-se à parcela complementar, observados os termos e condições previstos no contrato referente ao ajuste de preço inicial, atualizado pela taxa DI.

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 o fim de 2021 o alvará tenha sido emitido. O saldo a receber em 31 de dezembro de 2020 é de R\$10.000.

Em 31 de agosto de 2019, a Companhia vendeu 20% das quotas da empresa Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor R\$6.500, quitado no dia 17 de janeiro de 2020.

Em 23 de outubro de 2019, a Companhia cindiu a empresa Âmbor Empreendimentos Ltda., e vendeu 100% das quotas da empresa Viseu Empreendimentos Imobiliários Ltda., resultado da cisão, pelo valor de R\$4.800. O valor será pago de forma parcelada, sendo uma parcela sinal de R\$200, cinco parcelas de R\$800 e uma parcela final no valor de R\$600. O saldo final a receber foi quitado no dia 28 de abril de 2020.

Em 1 de junho de 2020, a Companhia vendeu 1% da sua participação na Riva Empreendimentos Imobiliários S.A correspondente a 10 ações, para a Direcional Participações S.A, pelo valor de R\$1.623, quitado em 20 de julho de 2020.

Em 30 de dezembro de 2020, a Companhia vendeu 51% da sua participação na Napoli Empreendimentos Imobiliários S.A correspondente a 23.349.751 quotas, para a BDI Realty 05 Sociedade Patrimonial Ltda, pelo valor de R\$40.000, a ser pago no primeiro trimestre de 2021.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Estoques

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imóveis concluídos	1.369	3.302	109.857	163.978
Imóveis em construção	-	-	702.778	538.693
Terrenos a incorporar	72.457	20.565	2.526.634	2.386.993
	73.826	23.867	3.339.269	3.089.664
Circulante	1.369	3.302	1.268.195	1.080.672
Não circulante	72.457	20.565	2.071.074	2.008.992

Em 31 de dezembro de 2020, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de valor realizável líquido. Houve uma redução de R\$3.597 no estoque de imóveis concluídos que foram registrados no resultado da companhia na rubrica Custos de Imóveis Vendidos a título de ajuste ao valor realizável líquido.

	(-) Baixa do estoque por reconhecimento de impairment		
	31/12/2019		31/12/2020
Individual	-	-	-
Controladas	-	(3.597)	(3.597)
Consolidado	-	(3.597)	(3.597)

O saldo total de ajuste ao valor realizável em dezembro de 2020 é de R\$3.597 (não havia ajuste em dezembro de 2019).

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 31 de dezembro de 2020 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$2.473 (R\$7.153 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$8.402 (R\$19.126 em 31 de dezembro de 2019), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 5,98% em dezembro de 2020 (7,07% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019). Em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019 não havia financiamento à produção na controladora.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo				
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	25.166	6.987	33.505	38.707
Conta corrente com empreendimentos (b)	22.251	32.203	5.494	6.266
	47.417	39.190	38.999	44.973
Circulante	47.417	39.190	37.363	44.973
Não circulante	-	-	1.636	-
Passivo				
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	3.825	325	23.022	18.694
Conta corrente com empreendimentos (b)	29.026	14.008	-	73
	32.851	14.333	23.022	18.767
Circulante	14.605	14.333	23.022	18.767
Não circulante	18.246	-	-	-

(a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: A Companhia realiza operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SPEs. Essas operações se liquidam no encerramento da construção. Tais operações são corrigidas pelo CDI acrescido de *spread* de até 4,13% a.a. ou pelo IGPM acrescido de *spread* de até 1% a.m. Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios estão condicionados à liquidação das operações. No exercício de 2020 a companhia reconheceu uma provisão para perda no valor de R\$5.240 referente ao crédito junto a um parceiro específico. O saldo de provisão para perda esperado sobre o contas a receber em 31/12/2020 é de R\$5.240, não havia provisão em 31/12/2019.

(b) Conta corrente com empreendimentos: tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram pagos valores médios mensais de R\$67 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu esse imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o exercício

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas--Continuação

6.1. Empresas ligadas--Continuação

findo em 31 de dezembro de 2020 foram pagos valores médios mensais de R\$563 (31 de dezembro de 2019 - valores mensais de R\$542) referente à locação do imóvel. O referido fundo de investimento é controlado pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

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

6.2. Remuneração da Administração e do Conselho Fiscal

As tabelas abaixo mostram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) realizada no exercício de 2020 e aprovada pela AGO em dia 24 de maio do mesmo ano, e (ii) realizada no exercício de 2019.

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

Realizada no exercício de 2019	2019			
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	3	5	15
Remuneração fixa anual (R\$)	1.073	138	2.814	4.025
Remuneração variável (R\$)	-	-	567	567
Remuneração baseada em opções de ações (R\$)	36	-	2.281	2.317
	1.109	138	5.662	6.909

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

(**) A remuneração baseada em opções de ações da Riva é realizada mediante outorga do plano de opções de ações da Companhia. O Valor da remuneração em 2020 foi de R\$23.

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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 2019 para 31 de dezembro de 2020

Empresas Controladas	Participação	31/12/2019	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Outros	31/12/2020
RIVA INCORPORADORA S/A	99,00%	163.273	-	(3.288)	(1.629)	(924)	157.432
CANARIO ENGENHARIA LTDA.	100,00%	59.150	-	5.069	12.653	-	76.872
BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	44.377	-	(4)	70	-	44.443
DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA	100,00%	71.829	(55.504)	27.436	(422)	-	43.339
AGUA MARINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	90,00%	31.592	-	(376)	6.057	-	37.273
AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	37.037	-	383	(1.529)	-	35.891
TARAUACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	33.195	-	(1.504)	3.113	-	34.804
ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	5.677	(5.119)	25.631	5.792	-	31.981
RIO LARGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	13.803	-	3.917	12.720	-	30.440
NOVA DIAMANTINA EMPREENDIMENTOS LTDA	99,90%	10.755	-	9.072	7.365	-	27.192
RIACHO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	95,87%	27.240	-	6.604	(7.148)	-	26.696
ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	20.162	-	8.957	(2.647)	-	26.472
DIRECIONAL SANTO ANTÔNIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	25.824	-	(10)	339	-	26.153
AMATURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	15.269	(10.774)	14.928	5.996	-	25.419
SAO GOTARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	12.035	-	4.121	9.181	-	25.337
CONSTANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	15.123	-	9.126	700	-	24.949
JARDIM AMARALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	50,00%	16.920	(9.312)	18.684	(1.688)	-	24.604
NAPOLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	49,00%	38.898	-	(178)	(16.092)	-	22.628
MANAUARA VII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	20.185	-	(57)	999	-	21.127
ALCOBAÇA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	18.760	-	(1)	2	-	18.761
Outras Controladas	-	707.981	(240.500)	100.146	55.039	-	622.666
Total Controladas:		1.389.085	(321.209)	228.656	88.871	(924)	1.384.479
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	48.885	(1.874)	3.487	22.081	-	72.579
Total Controladora		1.437.970	(323.083)	232.143	110.952	(924)	1.457.058
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	48.885	(1.874)	3.487	22.081	-	72.579
Controladas em Conjunto (em controladas)	-	-	-	(23)	508	-	485
Total Cosolidado		48.885	(1.874)	3.464	22.589		73.064

(*) No dia 4 de março de 2020, em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Riva 9, foi deliberado a abertura de capital e pedido de registro de Companhia aberta do tipo "A", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Esse registro foi deferido pela CMV em 28/07/2020. Ainda em 28/07/2020, conforme fato relevante divulgado pela Companhia, por questões mercadológicas, a oferta foi cancelada.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas e controladas em conjunto de 31/12/2020

Empresas Controladas	Participação	Ativo			Passivo	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Riva Incorporadora S/A	99,0000%	139.169	100.083	50.930	29.250	159.022
Canario Engenharia Ltda.	100,0000%	108.680	286	15.284	16.810	76.872
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50,0000%	69.200	1.664	23.076	478	47.310
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,0000%	-	44.446	3	-	44.443
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,0000%	56.960	19.231	16.787	16.065	43.339
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,0000%	24.596	20.424	2.657	948	41.415
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9000%	33.993	2.209	142	133	35.927
Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9000%	30.548	6.946	2.408	248	34.838
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,9000%	47.576	47.116	9.924	52.755	32.013
Rio Largo Empreendimento Imobiliários Ltda	99,9000%	38.900	833	8.623	639	30.471
Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,8700%	34.836	11.493	6.672	12.352	27.305
Nova Diamantina Empreendimentos Ltda	99,9000%	30.220	1.433	4.072	362	27.219
Alto Santo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,9000%	42.402	25.264	8.758	32.410	26.498
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,0000%	-	26.163	10	-	26.153
Amatura Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9000%	29.931	31.810	2.837	33.459	25.445
Sao Gotardo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9000%	28.482	585	3.439	266	25.362
Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9000%	30.633	1.182	6.165	676	24.974
Manauara VII Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,0000%	19.966	778	80	1	20.663
Bello Villarinho Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,0000%	23.073	3.008	2.584	3.312	20.185
Alcobaça Construções E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,9000%	20	177.516	-	158.757	18.779
Alto Buritis Participações Societárias Ltda	60,0000%	32.674	61.959	68	77.591	16.974
Parque Das Cerejeiras Incorporação Imobiliária Spe Ltda	75,0000%	18.799	1.723	4.531	122	15.869
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9000%	16	17.603	12	2.303	15.304
Grauna Incorporadora Ltda	100,0000%	13.788	1.198	308	39	14.639
Outras Controladas	-	1.080.618	1.580.290	198.586	1.780.700	681.672
TOTAL CONTROLADAS		1.935.080	2.185.243	367.956	2.219.676	1.532.691
CONTROLADAS EM CONJUNTO		97.409	86.639	8.415	3.162	172.471

Em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, 48% e 35,72%, 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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	Benefícios 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 31/12/2019	12.065	104.608	3.439	779	5.290	9.100	47.129	275	182.685
Adições	96	11.669	101	-	1.781	52	3.212	19	16.930
Baixas	-	(185)	-	-	-	-	(47)	(69)	(301)
Saldo em 31/12/2020	12.161	116.092	3.540	779	7.071	9.152	50.294	225	199.314
Depreciação									
Saldo em 31/12/2019	(10.373)	(81.651)	(1.959)	(715)	(3.561)	(3.609)	(6.838)	(195)	(108.901)
Depreciação do exercício	(894)	(17.659)	(293)	(19)	(543)	(840)	(7.606)	(6)	(27.860)
Baixas	-	-	-	-	-	-	30	-	30
Saldo em 31/12/2020	(11.267)	(99.310)	(2.252)	(734)	(4.104)	(4.449)	(14.414)	(201)	(136.731)
Valor contábil									
Em 31/12/2019	1.692	22.957	1.480	64	1.729	5.491	40.291	80	73.784
Em 31/12/2020	894	16.782	1.288	45	2.967	4.703	35.880	24	62.583

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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 31/12/2019	23.957	105.976	7.753	2.458	10.079	9.169	70.155	47.794	1.346	278.687
Adições	283	14.657	252	-	2.619	52	9.735	4.508	19	32.125
Baixas	(304)	(185)	-	-	-	-	-	(541)	(103)	(1.133)
Saldo em 31/12/2020	23.936	120.448	8.005	2.458	12.698	9.221	79.890	51.761	1.262	309.679
Depreciação										
Saldo em 31/12/2019	(19.243)	(81.652)	(4.927)	(2.364)	(7.084)	(3.617)	(49.496)	(7.157)	(1.175)	(176.715)
Depreciação do exercício	(1.679)	(20.548)	(646)	(28)	(968)	(855)	(11.190)	(7.966)	(35)	(43.915)
Baixas	217	-	-	-	-	-	-	328	-	545
Saldo em 31/12/2020	(20.705)	(102.200)	(5.573)	(2.392)	(8.052)	(4.472)	(60.686)	(14.795)	(1.210)	(220.085)
Valor contábil										
Em 31/12/2019	4.714	24.324	2.826	94	2.995	5.552	20.659	40.637	171	101.972
Em 31/12/2020	3.231	18.248	2.432	66	4.646	4.749	19.204	36.966	52	89.594

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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 33 contratos de arrendamento mercantil financeiro, relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$120.448 (R\$105.976 em 31 de dezembro de 2019). Ocorreram adições de imobilizado no exercício 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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Financiamento à construção	-	-	12.607	44.230
FINAME e <i>leasing</i> financeiro de equipamentos	12.196	15.248	15.641	16.630
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	602.123	767.466	602.123	767.466
Cédula de Crédito Bancário	48.999	-	48.999	2.742
Capital de giro	100.165	-	100.165	-
Debêntures	251.633	-	251.633	-
Total geral	1.015.116	782.714	1.031.168	831.068
Circulante	217.365	192.813	219.061	212.514
Não circulante	797.751	589.901	812.107	618.554

Os empréstimos e financiamentos da Companhia são divididos em cinco principais modalidades, a saber:

Financiamento à construção

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Leasing

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

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

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

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 5% 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.

Para essa operação, em abril de 2020 foi feito um instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até dezembro de 2024), para proteção de sua exposição a taxa IPCA. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas através da substituição IPCA mais spread fixo de 5,0814% por CDI mais spread fixo de 2,78%. Apesar do vencimento em 2024, a Companhia optou pelo desmonte da operação, o qual ocorreu no mês de julho de 2020. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 21.

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 104,00% 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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Capital de Giro

Empréstimo externo emitida junto ao Banco Itaú, no âmbito da linha de crédito Loan 4131, no valor de EUR 7.497.656,98 (sete milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e seis euros e noventa e oito centavos). A taxa de câmbio fechada para a operação foi R\$5,3350 o que resultou em um valor de captação em reais igual a R\$39.999.999,99 (trinta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos). A emissão ocorreu em março de 2020 e terá vencimento em um ano. A taxa de juros contratada nessa modalidade foi de 2,3625% a.a. Para essa operação, foi feito um instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (março de 2020 a março de 2021), para proteção de sua exposição a moeda estrangeira. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de câmbio através da substituição BRL/EUR por CDI mais spread fixo de 4%. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 21.

Cédula de Crédito Bancário Empresário

CCB Plano Empresário Final emitida junto ao Banco ABC no valor de R\$2.660.000 (dois milhões seiscentos e sessenta mil). A taxa de juros praticada nessa modalidade 2,00% a.a. acrescidos da Taxa CDI, calculadas e divulgadas pela CETIP ("Taxa DI").

CCB Compror emitida junto ao Banco Santander no valor de R\$100.000,00 (cem milhões de reais). A taxa de juros praticada nessa modalidade 2,50% a.a. acrescidos da Taxa CDI, calculadas e divulgadas pela CETIP ("Taxa DI").

Debênture

Em 21 de 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 21 de 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).

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

A parcela não circulante dos empréstimos em 31/12/2020 tem os seguintes vencimentos:

Período	31/12/2020	
	Individual	Consolidado
Janeiro de 2022 a Dezembro de 2022	134.329	137.602
Janeiro de 2023 a Dezembro de 2023	266.180	269.410
Janeiro de 2024 a Dezembro de 2024	231.335	233.313
A partir de Janeiro de 2025	165.907	171.782
	797.751	812.107

9.2. Financiamentos por arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 7 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.

Abaixo a composição do arrendamento:

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação

	31/12/2019	
	Individual	Consolidado
Adoção inicial	39.456	39.980
Adições	6.123	6.212
Pagamentos principal	(8.099)	(8.380)
Pagamento juros	(198)	(205)
Correção	1.550	1.567
AVP (juros apropriados)	2.727	2.759
Saldo em 31/12/2019	41.559	41.933
Curto prazo	8.194	8.468
Longo prazo	33.365	33.465

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

	31/12/2020	
	Individual	Consolidado
Vencimento até 1 ano	9.190	9.887
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.907	7.253
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.127	6.179
Vencimento acima de 3 anos	16.165	16.247
	38.389	39.566

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

Consolidado	Contra Prestação (sem inflação futura)	Contra Prestação (com inflação futura)	Inflação não incorporada nas Contratações
1º ano	9.887	10.342	455
2º ano	7.252	7.563	311
3º ano	6.179	6.443	264
4º ano	5.521	5.754	233
5º ano	5.152	5.369	217
6º ano	4.803	5.006	203
7º ano	772	804	32
	39.566	41.281	1.715

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Salários e retiradas a pagar	1.431	1.806	5.019	5.600
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.839	1.476	5.557	4.978
Provisões trabalhistas	5.879	8.725	16.221	18.611
Outros	488	764	1.456	1.451
	9.637	12.771	28.253	30.640

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:

Impostos correntes	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
PIS	75	19	118	38
COFINS	384	108	581	196
Regime especial de tributação	-	46	11.358	5.870
IRPJ	-	3	205	1.580
CSLL	-	2	100	641
Outros	204	328	2.598	2.408
	663	506	14.960	10.733
Impostos diferidos	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
PIS	3	4	1.437	1.606
COFINS	16	21	6.219	7.185
AVP	-	-	(199)	(110)
IRPJ	11	15	4.632	5.342
CSLL	6	8	2.426	2.800
Outros	-	-	(654)	(664)
	36	48	13.861	16.159
	699	554	28.821	26.892
Circulante	663	514	25.227	22.968
Não circulante	36	40	3.594	3.924

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

			(-)	(-)	(-)	
	31/12/2019	(+) Aquisições	Pagamentos	(+/-) Revisões	Cancelamento de contrato	31/12/2020
<u>Consolidado</u>	1.733.203	432.390	(171.986)	37.491	(75.449)	1.955.649
Circulante	94.094					77.434
Não circulante	1.639.109					1.878.215

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	77.434	94.094
Entre 1 e 2 anos	932.308	857.733
Entre 2 e 3 anos	575.383	501.386
Entre 3 e 4 anos	134.342	135.784
Após 4 anos	236.182	144.206
	1.955.649	1.733.203

Individual	31/12/2019	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Transferência para SPE	31/12/2020
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	-	65.360	-	(64.980)	380
Adiantamento por recebimento (ii)	19.253	10.021	(26.912)	-	2.362
Total adiantamentos	19.253	75.381	(26.912)	(64.980)	2.742
Circulante	19.253				2.362
Não circulante	-				380

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Adiantamento de clientes--Continuação

Consolidado	31/12/2019	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Baixas/ cancelamentos / revisões	31/12/2020
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	372.287	128.800	(10.266)	(116.429)	374.392
Adiantamento por recebimento (ii)	33.619	35.011	(47.973)	-	20.657
Total adiantamentos	405.906	163.811	(58.239)	(116.429)	395.049
Circulante	37.745				22.249
Não circulante	368.161				372.800

(i) Compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrentes das aquisições de terrenos por meio de permuta que consiste na troca do terreno por unidades a construir;

(ii) Adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias.

14. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Débitos com clientes	4.202	4.929	6.236	7.096
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	8.844	19.254	32.371	19.254
Passivo a descoberto (c)	10.888	16.764	-	-
Outros	3.018	1.598	18.875	9.148
Total	33.952	42.545	81.402	62.418
Circulante	25.108	25.141	49.558	19.015
Não circulante	8.844	17.404	34.844	43.403

(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.

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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Provisões

15.1. Provisão para garantia

	Individual	Consolidado
Saldo 31/12/2019	5.928	36.099
(+) Provisões	482	22.428
(-) Pagamentos	(2.166)	(19.620)
Saldo 31/12/2020	4.244	38.907

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Circulante	3.687	3.997	27.377	20.752
Não circulante	557	1.931	11.530	15.347
	4.244	5.928	38.907	36.099

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 1,30% e para as obras de serviços 0,97% em dezembro de 2020.

15.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

	Individual			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	-	1.774	554	2.328
Provisões	-	2.034	1.821	3.855
Reversões	-	(723)	(168)	(891)
Pagamentos	-	(502)	(461)	(963)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	2.583	1.746	4.329

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	106	13.152	20.489	33.747
Provisões	6	5.032	6.147	11.185
Reversões	-	(1.876)	(3.577)	(5.453)
Pagamentos	-	(4.807)	(5.530)	(10.337)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	112	11.501	17.529	29.142

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Provisões--Continuação

15.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis--Continuação

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2020, os valores consolidados são: trabalhista R\$18.672, tributário R\$11.382 e cível R\$168.456. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

O capital social da Companhia é de R\$752.982, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 153.398.749 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sendo 146.935.719 em circulação e 6.463.030 em tesouraria.

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

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, foram cedidas 474.711 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de *Matching* de Ações e Programa 1 de Opções de Ações.

	Quantidade de ações	Ações em tesouraria	Total
31 de dezembro de 2017	146.437.554	6.961.195	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	556.486	(556.486)	-
31 de dezembro de 2018	146.994.040	6.404.709	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	930.970	(930.970)	-
31 de dezembro de 2019	147.925.010	5.473.739	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	663.209	(663.209)	-
Recompra de ações	(1.882.500)	1.882.500	-
31 de dezembro de 2020	146.705.719	6.693.030	153.398.749

16.2. Ações em tesouraria

O Conselho de Administração aprovou cinco programas de recompra de ações de emissão da própria Companhia entre os anos de 2011 e 2020, 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 10.676.905 ações, com desembolso de R\$83.348, ao preço médio de R\$7,81 por ação.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

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 exercício 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 exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

16.4.2. Reserva de retenção de lucros

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

16.4.3. Distribuição de dividendos

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

Em 11 de março de 2019, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares à conta de "Reserva de lucros", conforme demonstrações financeiras do Exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no montante de R\$56.068, correspondendo a R\$0,38 por ação (desconsiderando as ações mantidas pela Companhia em tesouraria). Os dividendos foram pagos no dia 25 de março de 2019, sem atualização monetária ou juros. Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 14 de março de 2019.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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--Continuação

Em 9 de outubro de 2019, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares à conta de "Reserva de lucros", conforme demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, no montante de R\$73.901, correspondendo a R\$0,50 por ação (desconsiderando as ações mantidas pela Companhia em tesouraria). Os dividendos foram pagos no dia 23 de outubro de 2019, sem atualização monetária ou juros. Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 14 de outubro de 2019.

Em 5 de outubro de 2020, Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no montante estimado de R\$120.204, equivalentes à quantia de R\$0,81 (oitenta e um centavos) por ação, considerando a posição de 148.399.721 ações na data em questão, não incluídas as ações em tesouraria. Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 09 de outubro de 2020. Os dividendos foram pagos no dia 20 de outubro de 2020, no valor total de R\$120.364, mantidas a equivalência de R\$0,81 (oitenta e um centavos) por ação. A variação entre o montante estimado e o pago deve-se às transferências de ações realizadas no âmbito do "Programa de Matching", o qual se configura no Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia.

16.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 podem ser assim demonstrados:

	31/12/2020	31/12/2019
Lucro do exercício	113.073	100.476
Média ponderada do número de ações	148.297.470	147.592.544
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,76	0,68
Média ponderada do número de ações (diluída)	149.1174.527	149.001.970
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,76	0,67

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.6. Participações não controladores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$35.791 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$37.060.

As aquisições de participações junto aos acionistas não controladores geraram uma redução de R\$344 registrada diretamente no patrimônio líquido da controladora.

16.7. Ajustes de exercícios anteriores

Em 31 de dezembro de 2019, em função da emissão da realização de divulgação individual das demonstrações financeiras da Riva 9 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Riva 9") (anteriormente denominada Jequiá Empreendimentos Imobiliários SPE), modificamos a estimativa contábil referente ao método de depreciação de estande de vendas e na estimativa de provisão para perda esperada do contas a receber.

Estas mudanças apresentadas individualmente nas demonstrações financeiras na Riva 9 na data-base 31/12/2019 não foram refletidas na apresentação dos saldos Consolidados da Direcional Engenharia nesta referida data-base.

Considerando a imaterialidade dos saldos não apresentados de forma consolidada no encerramento do exercício de 2019 e que as mudanças apresentadas foram pontuais, sem impacto aos demais saldos apresentados nestas demonstrações financeiras, não realizamos reapresentação dos saldos, tendo como base as premissas do CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.

Os efeitos da mudança de estimativa estão representados abaixo:

	31/03/2020	
	Individual	Consolidado
<u>Efeitos dos Ajustes:</u>		
(a) Contas a receber	-	403
(b) Imobilizado	-	(1.327)
(c) Investimento	(924)	-
Total dos ajustes	(924)	(924)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.7. Ajustes de exercícios anteriores-- Continuação

- (a) Ajuste na estimativa de provisão para perda.
- (b) Ajuste na estimativa da taxa de depreciação do estande de vendas.
- (c) Reflexo dos ajustes realizados no investimento da *Holding*.

17. Receita líquida

	Individual		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receita bruta de vendas	4.007	1.178	1.566.757	1.352.267
Receita bruta de serviços	44.013	140.781	72.006	188.813
Receita bruta total	48.020	141.959	1.638.763	1.541.080
Ajuste a valor presente	-	-	(2.176)	4.251
Impostos incidentes sobre vendas	(4.445)	(4.294)	(41.708)	(36.353)
Vendas canceladas/descontos	(1.624)	(1.652)	(94.156)	(50.750)
Receita operacional líquida	41.951	136.013	1.500.723	1.458.228

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 Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para unidades até R\$100.

A Companhia reconheceu também como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$10.266 em 31 de dezembro de 2020 e R\$6.593 em 31 de dezembro de 2019 referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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 demonstrações financeiras, estão demonstrados a seguir:

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	1.287.505
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Receita de Vendas Contratadas	4.021.684
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	2.734.179
Receitas de Vendas Apropriadas	2.848.855
Distratos - Receitas estornadas	(114.676)
II) Receitas de Indenizações por distratos	2.667
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	864.719
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.500.434
b) Custo de Construção Incorrido	1.699.905
Encargos Financeiros Apropriados	3.906
c) Distratos - Custo de Construção	(67.888)
Distratos - Encargos Financeiros	(208)
Custo orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a - b - c)	868.417
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	65,27%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	1.035.840
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.738.618
b) Custo de Construção Incorrido	702.067
Encargos Financeiros Apropriados	711
Unidades Vendidas	31.576

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Receita líquida--Continuação

b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	2020		2019	
	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas
Individual				
Serviços	38.643	(18.259)	134.937	(108.890)
Incorporação - imóveis concluídos	3.308	(2.313)	1.076	(77)
Total Individual	41.951	(20.572)	136.013	(108.967)
Controladas				
Serviços	23.755	(41.817)	44.420	(56.808)
Incorporação - imóveis concluídos	409.271	(289.649)	433.733	(296.943)
Incorporação - imóveis em construção	1.025.746	(626.116)	844.062	(504.394)
Total Controladas	1.458.772	(957.582)	1.322.215	(858.145)
Total Consolidado	1.500.723	(978.154)	1.458.228	(967.112)

18. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(17.454)	(90.357)	(783.554)	(778.925)
Despesas com pessoal	(69.674)	(75.502)	(226.513)	(216.982)
Juros Capitalizados	-	-	(10.755)	(11.321)
Depreciação e amortização	(14.879)	(15.253)	(41.445)	(35.872)
Serviços de terceiros	(10.501)	(9.153)	(17.405)	(15.794)
Energia elétrica, água e telefone	(2.507)	(2.691)	(4.452)	(4.800)
Despesas gerais com vendas	53	(560)	(52.295)	(50.950)
Comissão de vendas	(1.238)	(4.384)	(90.864)	(87.063)
Provisão para plano de opções de ações	(1.883)	(3.788)	(1.883)	(3.788)
Outras despesas	(7.295)	(15.235)	(22.604)	(20.229)
	(125.378)	(216.923)	(1.251.770)	(1.225.724)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(3.221)	(1.756)	(918.985)	(803.092)
Custos de serviços prestados	(17.351)	(107.211)	(59.169)	(164.020)
Despesas comerciais	(2.604)	(6.130)	(158.044)	(146.206)
Despesas gerais e administrativas	(102.202)	(101.826)	(115.572)	(112.406)
	(125.378)	(216.923)	(1.251.770)	(1.225.724)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Resultado financeiro

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

Receitas financeiras	Individual		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Rendimento de aplicações financeiras	14.341	28.175	16.982	35.312
Atualização monetária e juros contratuais	4.338	3.289	7.126	5.629
Receita com derivativos	17.412	-	17.412	-
Variação cambial	2.596	-	2.596	-
	38.687	31.464	44.116	40.941
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(53.321)	(70.133)	(53.990)	(73.066)
Variação cambial	(10.415)	-	(10.415)	-
Despesas bancárias	(1.574)	(2.624)	(6.046)	(7.090)
Despesa com venda de carteira	-	-	(7.469)	-
Juros sobre arrendamento	(2.885)	-	(2.937)	-
Despesas com derivativos	(3.379)	-	(3.379)	-
	(71.574)	(72.757)	(84.236)	(80.156)
Resultado financeiro líquido	(32.887)	(41.293)	(40.120)	(39.215)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Imposto de renda e contribuição social

	Individual		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Lucro antes do IRPJ e CSLL	113.288	101.098	181.243	153.802
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	38.518	34.373	61.623	52.293
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	8.732	(9.755)	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(232.143)	(240.585)	-	-
Base de tributação	(110.123)	(149.242)	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	498	(473)	20.257	128.046
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	2,28%	2,28%	2,28%	2,28%
Despesa com imposto	11	-	535	2.946
Despesa com imposto diferido	-	(11)	(73)	(26)
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	43.259	134.749	212.180	668.414
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	101	772	982	3.386
Despesa com imposto diferido	103	(139)	15	(245)
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	1.544.293	1.402.323
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	30.560	27.450
Despesa com imposto diferido	-	-	(909)	(525)
Despesa com IRPJ e CSLL do exercício	215	622	31.110	32.986
Alíquota efetiva	0,19%	0,62%	17,16%	21,45%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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.

Risco de liquidez

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

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 31 de dezembro de 2020					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	219.061	137.602	269.410	405.095	1.031.168
Fornecedores	90.086	17.368	-	-	107.454
Partes relacionadas (Nota 6.1)	23.022	-	-	-	23.022
Credores por imóveis compromissados (Nota 12)	77.434	932.308	575.383	370.524	1.955.649
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	20.657	-	-	-	20.657

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

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2020, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. As contas a receber de clientes são garantidas pelos próprios imóveis, sendo que a posse sobre o imóvel é transferida somente após sua quitação.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos.

A hierarquia dos ativos e passivos a valor justo da Companhia e suas controladas está divulgada abaixo:

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativos financeiros					
Custo amortizado		88.001	56.101	466.345	507.884
Contas a receber	4.1	7.305	3.512	375.444	444.117
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	70.685	41.222	80.685	52.236
Outras contas a receber	-	10.011	11.367	10.216	11.531
Valor justo pelo resultado (*)		617.881	497.287	933.934	729.382
Caixa e bancos	3.1	1.563	13.385	217.303	135.808
Equivalente de caixa	3.1	415.067	323.682	514.266	397.987
Aplicações financeiras	3.2	194.246	160.220	195.360	195.587
Derivativos a receber		7.005	-	7.005	-
Total dos ativos financeiros		705.882	553.388	1.400.279	1.237.266
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.158.388	889.042	3.219.352	2.743.774
Credores por imóveis compromissados	12	69.577	20.227	1.955.649	1.733.203
Adiantamento por recebimento	13	2.362	19.253	20.657	33.619
Empréstimos e financiamentos	9	1.015.116	782.714	1.031.168	831.068
Fornecedores	-	7.530	9.972	107.454	64.699
Partes relacionadas	6.1	32.851	14.333	23.022	18.767
Outras contas a pagar	14	30.952	42.545	81.402	62.418
Passivos financeiros		1.158.388	889.042	3.219.352	2.743.774

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo pelo resultado com mensuração de Nível 2 na hierarquia de valor justo.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros

Em 31/12/2020 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	88.001	88.001	-	466.345	466.345	-
Contas a receber	7.305	7.305	-	375.444	375.444	-
Contas a receber por alienação de investimentos	70.685	70.685	-	80.685	80.685	-
Outras contas a receber	10.011	10.011	-	10.216	10.216	-
Valor justo por meio de resultado	617.881	617.881	-	933.934	933.934	-
Caixa e bancos	1.563	1.563	-	217.303	217.303	-
Equivalente de caixa	415.067	415.067	-	514.266	514.266	-
Aplicações financeiras	194.246	194.246	-	195.360	195.360	-
Derivativos a receber	7.005	7.005	-	7.005	7.005	-
Total dos ativos financeiros	705.882	705.882	-	1.400.279	1.400.279	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.158.388	1.163.980	(5.592)	3.219.352	3.224.968	(5.616)
Credores por imóveis compromissados	69.577	69.577	-	1.955.649	1.955.649	-
Adiantamento por recebimento	2.362	2.362	-	20.657	20.657	-
Empréstimos e financiamentos	1.015.116	1.020.708	(5.592)	1.031.168	1.036.784	(5.616)
Fornecedores	7.530	7.530	-	107.454	107.454	-
Partes relacionadas	32.851	32.851	-	23.022	23.022	-
Outras contas a pagar	30.952	30.952	-	81.402	81.402	-
Total dos passivos financeiros	1.158.388	1.163.980	(5.592)	3.219.352	3.224.968	(5.616)

Em 31/12/2019 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	56.101	56.101	-	507.884	507.884	-
Contas a receber	3.512	3.512	-	444.117	444.117	-
Contas a receber por alienação de investimentos	11.367	11.367	-	11.531	11.531	-
Outras contas a receber	41.222	41.222	-	52.236	52.236	-
Valor justo por meio de resultado	497.287	497.287	-	729.382	729.382	-
Caixa e bancos	13.385	13.385	-	135.808	135.808	-
Equivalente de caixa	323.682	323.682	-	397.987	397.987	-
Aplicações financeiras	160.220	160.220	-	195.587	195.587	-
Total dos ativos financeiros	553.388	553.388	-	1.237.266	1.237.266	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	889.044	889.044	-	2.743.774	2.743.774	-
Credores por imóveis compromissados	20.227	20.227	-	1.733.203	1.733.203	-
Adiantamento por recebimento	19.253	19.253	-	33.619	33.619	-
Empréstimos e financiamentos	782.714	782.714	-	831.068	831.068	-
Fornecedores	9.972	9.972	-	64.699	64.699	-
Partes relacionadas	14.333	14.333	-	18.767	18.767	-
Outras contas a pagar	42.545	42.545	-	62.418	62.418	-
Total dos passivos financeiros	889.044	889.044	-	2.743.774	2.743.774	-

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

A Administração entende que os instrumentos financeiros, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos.

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas.

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 31 de dezembro a posição dos contratos de *SWAP* é como segue:

Hedge de valor uesto	Valor nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	40.000	BRL-EUR + 2,36%	48.999	-
Operação de <i>SWAP</i> :	Ponta ativa Ponta Passiva	BRL-EUR + 2,36% CDI + 4%	48.999 (41.994)	48.999 (41.994)
Posição líquida <i>SWAP</i> - Derivativo a Receber			7.005	7.005

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 exercício. 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 à taxa do CDI e os empréstimos e financiamentos são atrelados à variação da TR acrescida de *spread* fixo, no caso de financiamento à produção (SFH), atrelados à variação do CDI acrescida de *spread* fixo, no caso do Leasing, CRI, Debênture e Derivativo e, por fim, atrelados ao IPCA para o caso de uma Debênture. A Companhia também possui um empréstimo em moeda estrangeira (euro), no entanto não há exposição a sua variação cambial (risco de moeda estrangeira), uma vez que a Companhia possui um Swap de taxas atrelado ao CDI, de mesmo vencimento, para sua proteção. Para este último contrato, a Companhia entende que não há efeito real analisar o risco atrelado à moeda estrangeira e por esse motivo irá considerar, para a análise de sensibilidade, o contrato de Swap atrelado ao CDI.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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 2020, considerando-o como cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, à expectativa que o mercado Financeiro possui para o CDI, para o IPCA e para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Ativo financeiro exposto	Passivo financeiro exposto	Saldo líquido em 31/12/2020	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	-	(5.782)	(5.782)	-	-	-	-	-
CDI	709.626	(752.919)	(43.293)	(736)	(1.104)	(1.472)	(1.840)	(2.208)
IPCA	164.544	(1.122.457)	(957.913)	(17.242)	(25.864)	(34.485)	(43.106)	(51.727)
INCC	179.678	(935.818)	(756.140)	(12.132)	(18.198)	(24.265)	(30.331)	(36.397)

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CDI	1,70%	2,55%	3,40%	4,25%	5,10%
IPCA	1,80%	2,70%	3,60%	4,50%	5,40%
INCC	1,60%	2,41%	3,21%	4,01%	4,81%

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente seu risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos em andamento. No modelo de gestão, a Companhia calcula as perdas potenciais em simulações de condições desfavoráveis para cada empreendimento individual e para o conjunto dos projetos como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em carteira, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do conjunto de empreendimentos como um todo. Essa projeção auxilia na definição da estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à seleção de empreendimentos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

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 9). A Companhia pode alterar sua estrutura de capital, conforme condições econômico-financeiras, visando aperfeiçoar sua alavancagem financeira e sua gestão de dívida.

A Companhia inclui dentro da estrutura de Dívida Líquida: Empréstimos e financiamentos menos Caixa e Equivalente de Caixa.

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Empréstimos e financiamentos	1.031.168	831.068
(-) Caixa e equivalente de caixa	731.569	533.795
(-) Aplicações financeiras	195.360	195.587
(-) Derivativos	7.005	-
Dívida líquida	97.234	101.686
Pagamento de dividendos	120.364	129.969
Recompra de ações	20.961	-
Patrimônio líquido	1.339.976	1.369.344
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	7,25%	7,43%

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gestão do capital social--Continuação

No exercício findo em 31/12/2020 a Companhia apresentou uma geração de caixa de R\$145.777 (ajustado por derivativos, pagamentos de dividendos e recompra de ações) ante uma geração de caixa no exercício de 2019 de R\$166.531.

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas explicativa 8 e 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2020 no montante de R\$15.928 (31 de dezembro de 2019 - R\$16.472) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

22. Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia remuneração em opções de compra de ações

Remuneração baseada em ações ("Programa de *Matching*")

Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 15 de maio de 2015 e 20 de março de 2017 foram aprovados os regulamentos dos Programas 1º e 2º de incentivo atrelado a ações da Direcional Engenharia S.A. ("Programa 1 e Programa 2, respectivamente"), conforme alterado.

Os Programas estabelecem as regras e condições para outorga do direito de compra de ações e concessão de ações de incentivo a administradores e empregados da Companhia e/ou das Sociedades de Propósito Específico em que a Companhia tenha participação ("beneficiários"), previamente selecionados pelo Conselho de Administração, com objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar os seus interesses com os da Companhia e de seus acionistas.

Para participar do Programa de *Matching* os beneficiários deverão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia, em quantidade e prazo definidos individualmente pelo Conselho de Administração. Para cada ação ordinária da Companhia adquirida pelos beneficiários no âmbito do Programa 1 a Companhia outorgará aos beneficiários duas ações ordinárias da Companhia, já no âmbito do Programa 2 a Companhia outorgará aos beneficiários cinco ações ordinárias da Companhia, sendo que a entrega será realizada em lotes de 25% do total de ações ao longo de quatro anos. Para que o Beneficiário faça jus ao recebimento das ações de incentivo ao final de cada Período de Carência ele não poderá ter alienado ou transferido, total ou parcialmente, as ações detidas no âmbito do Programa.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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

Nos casos de desligamento por iniciativa do Beneficiário dos Programas ou desligamento por iniciativa da Companhia por justa causa durante um determinado Período de Carência, o Beneficiário deixará de fazer jus a todas as ações que lhe foram outorgadas em razão dos programas, exceto àquelas que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de Períodos de carência anteriores. Nos casos de desligamento por iniciativa da Companhia sem justa causa ou de aposentadoria ao longo de um determinado período de carência, o beneficiário fará jus (i) ao lote de ações que lhe seria transferido ao término do respectivo período de carência de forma proporcional ao número de meses em que o beneficiário manteve a sua relação com a Companhia ao longo do respectivo período de carência; e (ii) a todas as ações que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de períodos de carência anteriores. O beneficiário do novo plano, entretanto, não fará jus às ações que lhe seriam transferidas em razão do término dos períodos de carência que se iniciariam após o seu desligamento. Nos casos de desligamento por morte ou aposentadoria por invalidez, o beneficiário aposentado ou seus herdeiros legais, conforme o caso, receberão, independentemente do término dos respectivos períodos de carência, todas as ações aos quais teriam direito em razão dos Programas de Matching.

Durante o exercício de 2020 a companhia concedeu aos beneficiários do plano de remuneração baseado em ações o montante de R\$3.886 correspondente a 663.209 ações.

As quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e exercício, aprovados pelo Conselho de Administração, estão comentados a seguir:

Programa	Ano de Outorga	Prazo para Transferência das Ações	Início	Ações Outorgadas (a)	Outorgas Não Ativadas (b)	Outorgas Canceladas (c)	Ações Transferidas (d)	Outorgas Vigentes (a-b-c-d)
1º Matching	2015	4 anos	2017	506.000	61.200	127.557	317.243	-
1º Matching	2017	4 anos	2018	450.000	86.056	45.408	245.950	72.586
2º Matching	2017	4 anos	2018	1.760.000	-	100.000	1.320.000	340.000
2º Matching	2018	4 anos	2019	360.000	-	-	180.000	180.000
2º Matching	2018	4 anos	2020	170.923	-	10.768	105.761	54.394
1º Matching	2019	1 anos	2020	13.628	-	1.217	9.391	3.020
2º Matching	2019	3 anos	2020	58.985	-	4.559	30.714	23.712
1º Matching	2019	3 anos	2020	9.662	-	734	5.878	3.050
2º Matching	2019	3 anos	2020	52.888	-	4.620	24.304	23.964
1º Matching	2020	4 anos	2020	60.000	-	-	-	60.000
2º Matching	2020	4 anos	2020	340.000	-	-	-	340.000
1º Matching	2020	4 anos	2020	8.105	-	-	-	8.105
2º Matching	2020	4 anos	2020	55.947	-	-	-	55.947
Total				3.846.138	147.256	294.863	2.239.241	1.164.778

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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 31/12/2020, está demonstrado a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	3.495.808
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	66.829
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	471.950
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	229.262
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos no imóvel comercial locado, eventos tais como incêndio, queda de raio e explosão de qualquer natureza e alagamento, tumultos, greve e lock out, vendaval até fumaça.	58.500
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	60.000
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	16.000

24. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Atividade de Financiamento	3.180	47.106	4.155	47.735
Financiamento do Direito de Uso	3.180	47.106	4.155	47.735
Aquisições de Ações – Ações em Tesouraria	2.778	-	2.778	-
Atividades de Investimento	45.781	81.554	46.867	101.183
Venda de Participação Societária	41.623	32.689	41.623	51.689
Correção Venda de participação Societária	963	1.736	949	1.736
Aquisição (cancelamentos) de Imobilizado - Arrendamentos	3.195	47.129	4.295	47.758

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

2020 certamente ficará marcado na História como um dos anos mais complexos e desafiadores já vividos pela humanidade. Adaptação e resiliência passaram a ser palavras obrigatórias no vocabulário de todos os agentes da sociedade em suas mais variadas esferas.

A despeito de todas as incertezas e instabilidades geradas nesse cenário, acreditamos ter conseguido entregar resultados marcantes ao longo do ano, atingindo tanto os objetivos que já estavam planejados – dados pelos sólidos números operacionais e financeiros aqui apresentados –, quanto os objetivos que precisaram ser traçados com o ano em curso, sobretudo no que se refere à proteção e à minimização dos impactos da pandemia em nossa equipe, nossos clientes e nossos fornecedores.

Diante dos desafios impostos pela pandemia, encaramos o momento como uma grande oportunidade para acelerar ainda mais a digitalização de nossos processos de venda. Com isso, mesmo com o necessário isolamento social adotado no país, pudemos oferecer aos nossos clientes uma jornada inteiramente online, desde a originação até a assinatura do contrato, passando inclusive pela aprovação de crédito junto aos bancos financiadores, o que permitiu reduzir de forma significativa as fricções e vem trazendo grande eficiência para todo o processo – o crescimento do volume no digital vem ocorrendo a passos largos, sem a necessidade de aumento na estrutura de atendimento ao cliente.

O nosso modelo de negócios e a efetividade de nossa plataforma digital de vendas, juntamente com o aumento da demanda por imóveis econômicos, possibilitaram à Direcional registrar recorde de vendas em 3 trimestres consecutivos ao longo do ano, encerrando 2020 com VGV Líquido Contratado de R\$ 1,8 bilhão. O 4T20 trouxe também um volume recorde de Lançamentos para um trimestre, alcançando R\$ 697 milhões em VGV.

Considerando apenas os Lançamentos da Riva no trimestre, enxergamos um crescimento de 417% em relação ao 3T20, chegando a um VGV de R\$ 231 milhões. Em relação às Vendas Líquidas, o incremento foi de 53% ante o 3T20, totalizando R\$ 94 milhões em VGV. Esse desempenho reforça nossas expectativas acerca da expressiva aceleração esperada para a Riva nos próximos exercícios.

O crescimento do VGV Líquido Contratado no acumulado do ano (+27% em relação a 2019) e a manutenção do consistente nível de margem bruta que a Companhia vem mostrando, mesmo com redução de 9% nos Lançamentos em 2020, dadas as precauções adotadas no início do *lockdown*, reafirmam a nossa visão sobre a qualidade de nossos produtos e a confiança nas decisões estratégicas que tomamos.

Ainda falando da efetividade das vendas, vale destacar também o percentual menos representativo dos distratos sobre as Vendas Brutas contratadas, que em 2020 recuou 5 pontos percentuais em relação a 2019, representando 14% das vendas. O resultado é efeito, principalmente, da melhoria nos fluxos de vendas e repasse – com redução dos prazos, maior assertividade na originação e atendimento cada vez mais eficaz no pós-vendas.

Com o sólido desempenho operacional, a Direcional somou R\$ 1,6 bilhão em Receita Bruta em 2020 (+6% sobre 2019). Desconsiderando a Receita com Prestação de Serviços, o crescimento foi ainda maior: 16%. Nesse sentido, é válido ressaltar que a Direcional não contratou nenhum empreendimento enquadrado no Faixa 1 do Programa MCMV desde 2018. Assim, conforme estratégia da Companhia, a Receita com Prestação de Serviços passa a ter representatividade cada vez menor no *mix* – apenas 4% do total apropriado em 2020. Por sua vez, os projetos enquadrados no Novo Modelo¹ encerraram o ano de 2020 representando 88% do total da Receita Bruta apropriada no exercício.

A Receita Líquida do 4T20 atingiu R\$ 425 milhões, crescimento de 13% na comparação trimestral e de 16% na comparação anual, enquanto no ano a linha chegou a R\$ 1,5 bilhão. Esse desempenho deve-se, principalmente, ao crescimento das Vendas Líquidas no segmento de incorporação imobiliária, que vem mostrando representatividade cada vez maior no *mix* de receitas. Na mesma direção, o Lucro Bruto Ajustado² do ano mostrou incremento de 6% ante 2019, totalizando R\$ 533 milhões e chegando a uma Margem Bruta Ajustada² de 35,5% (com 37,0% no 4T20).

Outro fator preponderante para o nosso resultado foi a diluição observada nas linhas de despesas gerais, administrativas e com vendas. Conforme já afirmado em ocasiões anteriores, acreditamos que a continuidade dessa tendência é um dos principais fatores para a melhora dos resultados futuros da Companhia:

- (i) As Despesas Gerais e Administrativas passaram a representar 7,1% da Receita Bruta em 2020, contra 7,3% em 2019.
- (ii) As Despesas Comerciais representaram 10,1% da Receita Bruta de Incorporação em 2020, contra 10,8% em 2019.

Em 2020, houve o reconhecimento de despesas não recorrentes advindas do processo de IPO da Riva e seu posterior cancelamento, no valor de R\$ 7,5 milhões.

Com isso, o Lucro Líquido da Direcional atingiu R\$ 113 milhões no ano e, quando ajustado por essas despesas não recorrentes relacionadas ao processo de IPO da Riva, o Lucro Líquido Ajustado³ seria de R\$ 121 milhões, um crescimento de 20% sobre 2019.

A geração de caixa⁴ foi de R\$ 146 milhões em 2020, reafirmando, assim, o perfil gerador de caixa do negócio e o nosso consistente *track record* dos últimos anos.

Encerramos o exercício com uma posição de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras de R\$ 927 milhões, reforçada, sobretudo, com a bem sucedida emissão de debêntures liquidada no valor de R\$ 250 milhões, com prazo total de 5 anos (prazo médio de 4 anos). Reiterando nossa postura conservadora e visão sustentável do negócio no longo prazo, chegamos ao final de 2020 com um índice de alavancagem (Dívida Líquida Ajustada⁵/PL) de 7,3%.

Ressaltando a visão comprometida com a geração de valor para nossos acionistas, a Companhia decidiu, no decorrer de 2020:

- (i) pela distribuição de dividendos em um montante correspondente a R\$ 120 milhões, realizada em outubro, a R\$ 0,81 por ação, totalizando uma distribuição de mais de R\$ 340 milhões em dividendos em um período de 24 meses.
- (ii) pelo início de um programa de recompra de ações, aprovado em novembro. Até o encerramento de 2020, haviam sido adquiridos R\$ 21 milhões em ações. Considerando também as ações recompradas até a data de publicação desta Mensagem da Administração, o montante totaliza R\$ 37 milhões em ações.

Além da constante atenção às demandas de nossos clientes e aos interesses dos nossos acionistas, estamos voltando cada vez mais o nosso olhar para as questões relativas à temática da **sustentabilidade**, nas mais variadas esferas que a abrangem.

Sendo uma das maiores empresas em nosso segmento, a Direcional se orgulha de poder impactar diretamente a vida de milhares de brasileiros, sobretudo nas camadas mais baixas da pirâmide populacional, tendo lançado mais de 150 mil unidades habitacionais para famílias de baixa e baixíssima renda ao longo dos últimos 12 anos, e com a geração de cerca de 9,5 mil empregos diretos na economia.

Outros reflexos podem ser observados também no entorno dos nossos empreendimentos, onde construímos e reformamos espaços como escolas, clínicas, casas de acolhimento, entre outros, que geram impactos não apenas para nossos clientes, como também visam à melhoria da qualidade de vida das comunidades locais como um todo.

Na esfera ambiental, o nosso método construtivo industrializado permitiu a redução de 85% no volume de resíduos nos canteiros de obra, em comparação ao método tradicional de alvenaria estrutural ao longo dos últimos 10 anos. Nossas boas práticas em gerenciamento de resíduos nos renderam o título de Empresa Ouro, tendo alcançado a primeira colocação pelo Sinduscon-MG. Vale ressaltar que esse processo contribui não apenas para o meio ambiente, mas para a organização dos canteiros, a redução de eventuais acidentes e, consequentemente, a produtividade das equipes.

Por fim, não poderíamos encerrar essa Mensagem sem destacar e agradecer o desempenho e o comprometimento do nosso time, que continuou atuando de maneira criativa e eficaz diante de todos os inúmeros desafios trazidos pelo ano de 2020. Essa essência certamente foi um dos pilares fundamentais para o atingimento dos resultados que aqui apresentamos.

Com uma visão sustentável cada vez mais em pauta, com uma estratégia voltada para a eficiência de nossas operações e com foco e estruturas muito bem definidos para atuar no segmento de baixa renda com a Direcional, e de média-baixa renda com a Riva, acreditamos fortemente que estamos preparados para construir mais um ano de criação de valor para nossos *stakeholders*.

Obrigado,

Administração Direcional Engenharia S.A

¹ Novo Modelo: Empreendimentos (Direcional e Riva) desenvolvidos a partir do ano de 2015, cujo modelo inclui a possibilidade de repasse na planta e a construção industrializada.

² Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

³ Lucro Líquido Ajustado: Desconsiderando as despesas não recorrentes com IPO cancelado da Riva, no valor de R\$ 7,5 milhões em 2020.

⁴ Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

⁵ Dívida Líquida: ajustado por saldo de contratos de operações de swap de juros.

LANÇAMENTOS

Em 2020, a Direcional lançou VGV de R\$ 1,8 bilhão (R\$ 1,5 bilhão %Companhia), valor 9% menor em relação ao ano de 2019.

Cabe ressaltar que os impactos gerados ao longo do ano pela pandemia do Covid-19, sobretudo no primeiro semestre – tais como a redução na velocidade de aprovações de licenças/alvarás por órgãos públicos em geral e prefeituras –, contribuíram de maneira significativa no que se refere ao volume de lançamentos de empreendimentos. Ainda assim, ao longo do ano, houve uma evolução gradual e contínua no ritmo dessas aprovações, culminando no 4T20 como o melhor trimestre de Lançamentos na história da Companhia. A postergação de alguns lançamentos em 2020 ainda reforçou o *pipeline* de lançamentos para 2021.

Lançamentos (VGV – R\$ mil)	2020 (a)	2019 (b)	Δ % (a/b)
VGV Lançado – 100%	1.762.850	1.946.038	-9,4%
Direcional (R\$ mil)	1.486.620	1.571.625	-5,4%
Riva (R\$ mil)	276.231	374.413	-26,2%
VGV Lançado – % Companhia	1.526.597	1.712.229	-10,8%
Direcional (R\$ mil)	1.272.734	1.369.427	-7,1%
Riva (R\$ mil)	253.862	342.802	-25,9%
Unidades Lançadas	10.043	11.212	-10,4%
Direcional	8.875	9.880	-10,2%
Riva	1.168	1.332	-12,3%
% Companhia Médio	86,6%	88,0%	-1,4 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	175.530	173.567	1,1%
Direcional	167.506	159.071	5,3%
Riva	236.499	281.091	-15,9%

VENDAS CONTRATADAS

As Vendas Líquidas contratadas atingiram R\$ 1,7 bilhão em 2020, volume 27% superior ao registrado no ano de 2019, confirmando a forte demanda observada ao longo do ano, a despeito dos impactos gerados pelas incertezas decorrentes da pandemia. Assim, o ano foi marcado por **três trimestres consecutivos de recorde de vendas** (2T20, 3T20 e 4T20).

Vendas Líquidas Contratadas	2020 (a)	2019 (b)	Δ % (a/b)
VGV Líquido Contratado 100% (R\$ mil)	1.680.302	1.320.407	27,3%
Direcional	1.378.312	1.069.338	28,9%
Riva	278.829	222.382	25,4%
Legado	23.161	28.688	-19,3%
VGV Líquido Contratado % Companhia (R\$ mil)	1.407.756	1.153.186	22,1%
Direcional	1.144.424	927.370	23,4%
Riva	249.078	209.354	19,0%
Legado	14.254	16.462	-13,4%
Unidades Contratadas	9.061	7.601	19,2%
Direcional	7.969	6.645	19,9%
Riva	1.022	886	15,3%
Legado	70	70	0,0%
Preço Médio (R\$/unidade)	185.443	173.715	6,8%
Direcional	172.959	160.924	7,5%
Riva	272.827	250.996	8,7%
Legado	330.876	409.823	-19,3%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	40%	35%	5 p.p.
Direcional	43%	38%	4 p.p.
Riva	36%	30%	5 p.p.
Legado	12%	13%	-1 p.p.

ESTOQUE

A Direcional encerrou 2020 com 13.381 unidades em Estoque, somando total de R\$ 2,5 bilhões em VGV.

A tabela abaixo apresenta o Estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que há apenas R\$ 22 milhões em VGV de unidades concluídas de projetos Direcional exceto Legado, **representando menos de 1% do total do Estoque.**

Estoque a Valor de Mercado (VGV 100%)	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	1.830	490	2	2.322
Concluído (R\$ milhões)	22	6	152	181
Total (R\$ milhões)	1.852	497	154	2.502
Total Unidades	11.122	1.858	401	13.381

BANCO DE TERRENOS

A Direcional encerrou 2020 com banco de terrenos somando um potencial de desenvolvimento de 144 mil unidades e VGV de R\$ 25 bilhões (R\$ 23 bilhões % Companhia).

Os terrenos destinados a projetos da Direcional totalizaram VGV potencial de R\$ 21 bilhões (R\$ 19 bilhões % Companhia), e 126 mil unidades, enquanto os terrenos voltados para o segmento Riva somaram R\$ 4 bilhões em VGV potencial e 18 mil unidades.

O custo de aquisição médio do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 83% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

É importante mencionar que, conforme Comunicado ao Mercado publicado em agosto de 2020, a Riva assinou parceria com a Lucio Empreendimentos e Participações Ltda. com o objetivo de desenvolver, em conjunto, empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo. A parceria prevê, inicialmente, a realização de projetos em 6 terrenos, devendo atingir cerca de 2.700 unidades, com um VGV potencial estimado em R\$ 0,9 bilhão – números que não estão somados nos valores reportados acima. Considerando, portanto, a parceria com a Lucio, os terrenos destinados a projetos Riva somam VGV de R\$ 5 bilhões, com potencial para 20 mil unidades.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

A Receita Bruta da Direcional totalizou R\$ 1,6 bilhão em 2020, aumento de 6% em relação ao registrado em 2019.

Analisando a composição da Receita Bruta, nota-se que a Receita com Venda de Imóveis passou a representar 96% do total de receitas apropriadas.

Receita Bruta (R\$ mil)	2020 (a)	2019 (b)	Δ % (a/b)
Receita Operacional Bruta	1.638.763	1.541.080	6,3%
Com vendas de imóveis	1.566.757	1.352.267	15,9%
Com prestação de serviços	72.006	188.813	-61,9%

Receita com Vendas de Imóveis

Conforme exposto acima, a Receita Bruta com Vendas de Imóveis, que consolida os resultados dos projetos lançados no Novo Modelo (Direcional + Riva) e os projetos do Legado, atingiu R\$ 1,6 bilhão em 2020, crescimento de 16% sobre 2019. Esse desempenho deveu-se, principalmente, ao maior volume de unidades vendidas.

Na segmentação da rubrica, a Receita Bruta dos produtos do Novo Modelo somou R\$ 1,4 bilhão em 2020, correspondendo a um incremento de 15% em relação a 2019. Por sua vez, a Receita Bruta do segmento Legado atingiu R\$ 131 milhões no ano, crescendo 32% em relação ao ano anterior. Dessa forma, o Novo Modelo representou uma participação de 88% no mix da Receita Operacional Bruta, enquanto o Legado contribuiu com 8%.

Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta do segmento de Prestação de Serviços, que representou 4% do total da Receita Operacional Bruta reconhecida em 2020, é composta por (i) reconhecimento de receitas das obras em regime de empreitada (MCMV Faixa 1); (ii) taxa de administração de obras; e (iii) corretagem sobre vendas realizadas pela corretora própria.

Em 2020, a linha atingiu R\$ 72 milhões, uma redução de 62% em relação a 2019. Conforme esperado, a redução do volume de construção das obras nos projetos contratados no Faixa 1 do MCMV, e a consequente redução de apropriação de receita de empreitada, é o principal motivo para o declínio na Receita de Prestação de Serviços, uma vez que a Companhia não contratou novos projetos neste segmento desde 2019.

Receita Operacional Líquida

A Receita Operacional Líquida da Direcional totalizou R\$ 1,5 bilhão em 2020, valor 3% superior ao observado em 2019.

Conforme detalhado acima, esse desempenho é decorrente basicamente do crescimento das vendas líquidas no segmento de incorporação imobiliária, que vem mostrando uma representatividade cada vez maior no mix de receitas.

Lucro Bruto

Em 2020, o Lucro Bruto Ajustado¹ chegou a R\$ 533 milhões, acréscimo de 6% em relação a 2019, resultando em uma Margem Bruta Ajustada¹ de 35,5%, 1,0 p.p superior a 2019, quando o indicador ficou em 34,5%.

O aumento da Margem Bruta está relacionado, principalmente, à mudança no *mix* de apropriação de receita, com crescimento da participação dos empreendimentos da Direcional e da Riva desenvolvidos no Novo Modelo, assim como a redução na participação do segmento de Prestação de Serviços, que possui margens menores.

¹ Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No agregado de 2020, as Despesas Gerais e Administrativas cresceram 3% em relação a 2019, totalizando R\$ 116 milhões. Entretanto, é importante ressaltar que a representatividade sobre a Receita Bruta diminuiu 0,2 p.p. no período, chegando a 7,1%.

Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais, que são compostas basicamente por despesas com comissões e marketing, totalizaram R\$ 158 milhões, volume 8% superior aos R\$ 146 milhões registrados em 2019. Contudo, as Despesas Comerciais do ano representaram 10,1% da Receita Bruta de Incorporação, frente aos 10,8% de 2019, representando um decréscimo de 0,7 p.p.

Outras Receitas e Despesas Operacionais

Em 2020, a linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais apresentou um resultado líquido negativo de R\$ 31 milhões, redução de 26% ante o registrado em 2019, quando resultado líquido negativo foi de R\$ 42 milhões.

Resultado Financeiro

O Resultado Financeiro acumulou valor líquido negativo de R\$ 40 milhões ao final do ano de 2020, valor em linha com os R\$ 39 milhões observados em 2019.

EBITDA

O EBITDA da Direcional chegou a R\$ 263 milhões em 2020, resultado 15% superior a 2019, e a Margem EBITDA atingiu 17,5%.

Quando excluídos os juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos, e as despesas não recorrentes advindas do processo de IPO da Riva e seu posterior cancelamento, o EBITDA Ajustado¹ do ano foi de R\$ 281 milhões, crescimento de 17% sobre 2019. A Margem EBITDA ajustada¹ alcançou 18,7%, 2 p.p. acima do observado em 2019.

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	2020 (a)	2019 (b)	Δ % (a/b)
Lucro Líquido do Período	113.073	100.476	13%
(+) Depreciação e amortização	41.445	35.872	16%
(+) Imposto de renda e contribuição social	31.110	32.986	-6%
(+) Participação dos acionistas minoritários	37.060	20.340	82%
(+/-) Resultado financeiro	40.121	39.215	2%
EBITDA	262.809	228.888	15%
Margem EBITDA	17,5%	15,7%	2 p.p.
(+) Custo financiamento da produção	10.756	11.321	-5%
(+) Despesas Não Recorrentes IPO Riva	7.503	0	n/a
EBITDA ajustado¹	281.067	240.210	17%
Margem EBITDA ajustada¹	18,7%	16,5%	2 p.p.

¹ EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção e as despesas não recorrentes com IPO da Riva.

Resultado antes de participantes minoritários

Ao final de 2020, o Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ajustado¹ atingiu o valor de R\$ 158 milhões, crescimento de 30% quando comparado a 2019.

É válido ressaltar que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar o crescimento da Companhia no início do ciclo de crescimento, permitindo maior diluição das despesas.

¹ Resultado e Margem ajustados: Desconsiderando as despesas não recorrentes com processo de IPO da Riva.

Lucro Líquido

Como resultado, em 2020, a Direcional acumulou R\$ 113 milhões de Lucro Líquido, resultado 13% superior em relação a 2019.

Ajustando o Lucro Líquido pelas despesas não recorrentes do processo de IPO da Riva ocorridas no ano, o Lucro Líquido Ajustado¹ totalizou R\$ 121 milhões, alta de 20% frente a 2019. Com isso, a Margem Líquida Ajustada¹ chegou a 8,0%, 1,1 p.p. acima do registrado em 2019.

¹ Lucro Líquido e Margem Líquida ajustados: Desconsiderando as despesas não recorrentes com processo de IPO da Riva.

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

A Direcional encerrou o exercício de 2020 com saldo de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras de R\$ 927 milhões, incremento de 27% em comparação ao encerramento de 2019. O crescimento anual deveu-se, sobretudo, à captação de debênture emitida nos termos da Instrução 476, realizada em setembro, cujo valor atingiu R\$250 milhões.

Contas a Receber

O saldo contábil de Contas a Receber¹ encerrou 2020 em R\$ 375 milhões, montante 15% inferior ao ano de 2019.

Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* - PoC). Desse modo, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Direcional no encerramento de 2020 era de R\$ 1,0 bilhão.

¹ O Contas a Receber contábil de curto prazo é composto pelos saldos devedores dos clientes corrigidos e reconhecidos no resultado proporcionalmente ao PoC (*Percentage of Completion*), considerando a data do habite-se para o pagamento da parcela de financiamento pelos clientes à Direcional, mais a receita reconhecida dos projetos de empreitada.

Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos encerrou o ano em R\$ 1,0 bilhão, montante 24% superior ao fechamento de 2019. O principal destaque do exercício foi a emissão de debêntures, cujo valor atingiu R\$250 milhões.

O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada¹ em relação ao Patrimônio Líquido, permaneceu estável na comparação anual, encerrando 2020 em 7,3%, refletindo a visão conservadora que a Companhia possui em relação a sua estrutura de capital.

O prazo médio ponderado de vencimento da dívida no encerramento de 2020 foi de 36 meses.

Endividamento (R\$ mil)	2020 (a)	2019 (b)	Δ % (a/b)
Empréstimos e Financiamentos	1.031.168	831.068	24,1%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	926.929	729.382	27,1%
Posição de contratos de swap	7.005	0	n/a
Dívida Líquida Ajustada¹	97.234	101.686	-4,4%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	7,3%	7,4%	-0,2 p.p.

¹ Dívida Líquida ajustada: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras e somada ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

Geração de Caixa (*cash burn*)¹

A Direcional encerrou 2020 com Geração de Caixa totalizando R\$ 146 milhões, consolidando o perfil gerador de caixa do negócio e o consistente *track record* dos últimos anos.

¹ Geração de Caixa (*cash burn*): variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

DIVIDENDOS E RECOMPRA DE AÇÕES

A Direcional pagou, no mês de outubro, um montante total de R\$ 120 milhões, a R\$ 0,81 por ação, representando um *dividend yield* de 5,6%, e totalizando uma distribuição de mais de R\$ 340 milhões em dividendos em um período de 24 meses.

Além disso, objetivando administrar os recursos disponíveis da Companhia para potencializar a geração de valor para os acionistas, teve início o programa de recompra de ações, aprovado no mês de novembro de 2020. Até o encerramento do ano, foram adquiridos R\$ 21 milhões em ações. Considerando também as ações recompradas até a data desta publicação, o montante totaliza R\$ 37 milhões em ações.

RATING CORPORATIVO

Em 2020, a agência de classificação de risco *Standard and Poor's Global Ratings* (S&P) atribuiu à Direcional o **rating brAA+** na Escala Nacional Brasil. A agência destacou os fortes resultados apresentados pela Companhia – com métricas operacionais resilientes, recorde de vendas, queda nos distratos, margens brutas consistentes e sólida geração de caixa – e a classificou como uma das maiores e mais eficientes construtoras e incorporadoras no segmento em que atua.

Diante disso, a S&P também atribuiu **perspectiva positiva** à Direcional, reafirmando a possibilidade de realização de ação de *rating* positiva no decorrer de 2021.



DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, bem como que as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado 31 de dezembro 2020 refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

A Ernst & Young Auditores Independentes não prestou qualquer outro tipo de serviços que não de Auditoria Independente. Assim, no exercício de 2020, foram prestados exclusivamente serviços de auditoria externa independente. A política da Companhia assegura que não haja conflito de interesses, ausência de independência ou objetividade.

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Em conformidade com o artigo 57 do Estatuto Social da Direcional Engenharia S.A., a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal (se instalado), obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Direcional Engenharia S.A., em cumprimento às disposições legais e estatutárias examinou: O Relatório da Administração e Demonstrações Financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020. Com base nos exames efetuados, considerando, ainda, o parecer dos auditores independentes (EY) sem ressalvas e sem ajustes até o momento, bem como as informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opina que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária da Companhia.

Belo Horizonte, 15 de março de 2021.

Bruno Lage de Araujo Paulino

Paulo Sávio Bicalho

Sergio Lisa de Figueiredo

**ANEXO XIII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2021**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Belo Horizonte, 15 de março de 2021 – A Direcional Engenharia S.A., uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão e atuação em diversas regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 4º trimestre do exercício de 2020 (4T20). Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas ("VGV") demonstra o valor consolidado (100%). As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T20 E 2020

TRIMESTRE RECORDE EM LANÇAMENTOS (R\$ 697 MILHÕES) E EM VENDAS LÍQUIDAS (R\$ 523 MILHÕES). MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 37,0% NO 4T20 E DE 35,5% NO ANO.

DESTAQUES

- Lucro Líquido ajustado² de **R\$ 44 milhões** no 4T20, crescimento de 55% em relação ao 4T19.
- ROE anualizado ajustado² 4T20 de **14%**.
- 20% de crescimento no Lucro Líquido ajustado² do ano de 2020, chegando a **R\$ 121 milhões**.
- Melhor trimestre de Lançamentos da história da Companhia: **R\$ 697 milhões**, crescimento de **26%** sobre o 4T19 e de **21%** sobre o 3T20.
- Recorde de Vendas Líquidas pelo terceiro trimestre consecutivo: **R\$ 523 milhões**, crescimento de **41%** em comparação ao 4T19 e de **14%** em relação ao 3T20.
- Vendas Líquidas cresceram **27%** no acumulado do ano de 2020.
- Índice de Velocidade de Venda de Estoque (VSO de Estoque) da Direcional, excluindo o Legado, atingiu **22%** no trimestre.
- Margem Bruta Ajustada¹ atingiu **37,0%** no trimestre e **35,5%** no ano.
- Geração de Caixa³ de **R\$ 63 milhões** no trimestre, totalizando **R\$ 146 milhões** em 2020.
- Pagamento de **R\$ 120 milhões** em dividendos, R\$ 0,81 por ação.
- Recompra de ações atingiu volume executado de **R\$ 37 milhões** até data de publicação deste.

RIVA

Confirmando a expressiva aceleração da operação da Riva:

- Crescimento de **417%** nos Lançamentos em relação ao 3T20, VGV de R\$ 231 milhões no 4T20.
- **52%** de crescimento nas Vendas Líquidas em relação ao 3T20, VGV de R\$ 95 milhões no 4T20.
- VSO de Estoque da Riva atingiu **22%** no trimestre, um incremento de **6 p.p.**
- *Landbank* destinado a projetos da Riva somando VGV de **R\$ 5 bilhões**⁴.

¹ Margem Bruta ajustada: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

² Ajuste excluindo despesas não recorrentes com IPO cancelado da Riva no valor de R\$ 3 milhões, no 4T20, e de R\$ 7,5 milhões, em 2020.

³ Geração de Caixa (*cash burn*): variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

⁴ Considera R\$ 4,2 bilhões do banco de terrenos da Riva e R\$ 0,9 bilhão do banco de terrenos advindo da parceria com a Lucio, conforme Comunicado ao Mercado publicado em agosto de 2020.

ÍNDICE

DESTAQUES	1
RIVA	1
ÍNDICE	2
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
PRINCIPAIS INDICADORES	6
LANÇAMENTOS	7
VENDAS CONTRATADAS	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	9
Distratos	10
ESTOQUE	11
REPASSES	12
EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	12
BANCO DE TERRENOS	13
Aquisições de Terrenos	13
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	14
Receita Operacional Bruta	14
Receita com Vendas de Imóveis	14
Receita com Prestação de Serviços	15
Receita Operacional Líquida	15
Lucro Bruto	16
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	16
Despesas Comerciais	17
Outras Receitas e Despesas Operacionais	17
Resultado Financeiro	17
EBITDA	17
Resultado antes de participantes minoritários	18
Lucro Líquido	18
Resultado a Apropriar	19
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL	20
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	20
Contas a Receber	20
Endividamento	21
Geração de Caixa (<i>cash burn</i>) ¹	22
DIVIDENDOS E RECOMPRA DE AÇÕES	22
RATING CORPORATIVO	22
RIVA – Destaques Operacionais	23
Vendas Líquidas e VSO	23
Estoque	23
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO	25
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA	27
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA	28
GLOSSÁRIO	29

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

2020 certamente ficará marcado na História como um dos anos mais complexos e desafiadores já vividos pela humanidade. Adaptação e resiliência passaram a ser palavras obrigatórias no vocabulário de todos os agentes da sociedade em suas mais variadas esferas.

A despeito de todas as incertezas e instabilidades geradas nesse cenário, acreditamos ter conseguido entregar resultados marcantes ao longo do ano, atingindo tanto os objetivos que já estavam planejados – dados pelos sólidos números operacionais e financeiros aqui apresentados –, quanto os objetivos que precisaram ser traçados com o ano em curso, sobretudo no que se refere à proteção e à minimização dos impactos da pandemia em nossa equipe, nossos clientes e nossos fornecedores.

Diante dos desafios impostos pela pandemia, encaramos o momento como uma grande oportunidade para acelerar ainda mais a digitalização de nossos processos de venda. Com isso, mesmo com o necessário isolamento social adotado no país, pudemos oferecer aos nossos clientes uma jornada inteiramente *online*, desde a originação até a assinatura do contrato, passando inclusive pela aprovação de crédito junto aos bancos financiadores, o que permitiu reduzir de forma significativa as fricções e vem trazendo grande eficiência para todo o processo – o crescimento do volume no digital vem ocorrendo a passos largos, sem a necessidade de aumento na estrutura de atendimento ao cliente.

O nosso modelo de negócios e a efetividade de nossa plataforma digital de vendas, juntamente com o aumento da demanda por imóveis econômicos, possibilitaram à Direcional registrar recorde de vendas em 3 trimestres consecutivos ao longo do ano, encerrando 2020 com VGV Líquido Contratado de R\$ 1,8 bilhão. O 4T20 trouxe também um volume recorde de Lançamentos para um trimestre, alcançando R\$ 697 milhões em VGV.

Considerando apenas os Lançamentos da Riva no trimestre, enxergamos um crescimento de 417% em relação ao 3T20, chegando a um VGV de R\$ 231 milhões. Em relação às Vendas Líquidas, o incremento foi de 52% ante o 3T20, totalizando R\$ 94 milhões em VGV. Esse desempenho reforça nossas expectativas acerca da expressiva aceleração esperada para a Riva nos próximos exercícios.

Entre os resultados alcançados, destacamos: (i) **recorde de Lançamentos para um único trimestre, representando expressivo crescimento frente a períodos pré-pandemia;** (ii) **terceiro trimestre consecutivo de recorde de Vendas Líquidas: VGV de R\$ 523 milhões, com VSO de Estoque atingindo 22% nos segmentos Direcional e Riva;** (iii) **elevado nível de Margem Bruta ajustada¹ que atingiu 37,0% no trimestre e 35,5% no ano, na visão consolidada e** (iv) **Lucro Líquido ajustado² de R\$ 44 milhões no 4T20, representando ROE anualizado ajustado³ de 14%, e totalizando R\$ 121 milhões em 2020.**

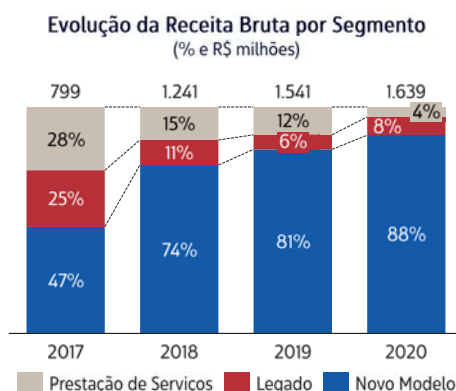
O crescimento do VGV Líquido Contratado no acumulado do ano (+27% em relação a 2019) e a manutenção do consistente nível de margem bruta que a Companhia vem mostrando, mesmo com redução de 9% nos Lançamentos em 2020, dadas as precauções adotadas no início do *lockdown*, reafirmam a nossa visão sobre a qualidade de nossos produtos e a confiança nas decisões estratégicas que tomamos.

Ainda falando da efetividade das vendas, vale destacar também o percentual menos representativo dos distratos sobre as Vendas Brutas contratadas, que no 4T20 recuou 11 pontos percentuais em relação ao 4T19, representando 9% das vendas. A diminuição também foi visível no acumulado do ano, quando as vendas canceladas representaram 14% do total, uma diminuição de 5 p.p. frente ao registrado em 2019. O resultado é efeito, principalmente, da melhoria nos fluxos de vendas e repasse – com redução dos prazos, maior assertividade na originação e atendimento cada vez mais eficaz no pós-vendas.

Com o sólido desempenho operacional, a Direcional somou R\$ 459 milhões em Receita Bruta no trimestre (+16% sobre o 4T19), e R\$ 1,6 bilhão no agregado de 2020 (+6% sobre 2019). Desconsiderando a Receita com Prestação de Serviços, o crescimento foi ainda maior: 21% e 16%, respectivamente. Nesse sentido, é válido ressaltar que a Direcional não contratou nenhum empreendimento enquadrado no Faixa 1 do Programa MCMV desde 2018. Assim, conforme estratégia da Companhia, a Receita com Prestação de Serviços passa a ter representatividade cada vez menor no *mix* de receitas – apenas 4% do total apropriado em 2020.

Por sua vez, os projetos enquadrados no Novo Modelo³ encerraram o ano de 2020 representando 88% do total da Receita Bruta apropriada no exercício.

O gráfico abaixo ilustra a evolução da participação na receita para cada segmento:



A Receita Líquida do 4T20 atingiu R\$ 425 milhões, crescimento de 13% na comparação trimestral e de 16% na comparação anual. Esse desempenho deve-se, principalmente, ao crescimento das Vendas Líquidas no segmento de incorporação imobiliária, que vem mostrando representatividade cada vez maior no *mix* de receitas. Na mesma direção, o Lucro Bruto Ajustado¹ do período mostrou incremento de 16% ante o 3T20 e de 18% sobre o 4T19, totalizando R\$ 157 milhões e chegando a uma Margem Bruta Ajustada¹ de 37,0%. No agregado do ano, o Lucro Bruto Ajustado¹ foi de R\$ 533 milhões e a Margem Bruta Ajustada¹ foi de 35,5%.

Outro fator preponderante para o nosso resultado foi a diluição observada nas linhas de despesas gerais, administrativas e com vendas. Conforme já afirmado em ocasiões anteriores, acreditamos que a continuidade dessa tendência é um dos principais fatores para a melhora dos resultados futuros da Companhia:

- (i) As Despesas Gerais e Administrativas passaram a representar 6,9% da Receita Bruta no 4T20, contra 7,7% no mesmo período do ano anterior, um recuo de 0,8 p.p.
- (ii) As Despesas Comerciais passaram a representar 10,0% da Receita Bruta de Incorporação no 4T20, uma redução de 0,7 p.p em relação ao 4T19.

Assim como no trimestre anterior, houve também no 4T20, o reconhecimento de despesas não recorrentes advindas do processo de IPO da Riva e seu posterior cancelamento – desta vez, no valor de R\$ 3 milhões.

Com isso, o Lucro Líquido da Direcional atingiu R\$ 41 milhões no 4T20, e, quando ajustado por essas despesas não recorrentes relacionadas ao processo de IPO da Riva, o Lucro Líquido Ajustado seria de R\$ 44 milhões no trimestre, resultando em um ROE Anualizado Ajustado de 14%. Ao final do exercício de 2020, o Lucro Líquido totalizou R\$ 113 milhões – considerando o total de despesas não recorrentes referentes ao IPO da Riva registradas no ano, o Lucro Líquido Ajustado seria de R\$ 121 milhões, um crescimento de 20% sobre 2019.

A geração de caixa⁴ no 4T20 foi de R\$ 63 milhões, somando um acumulado de R\$ 146 milhões de geração de caixa em 2020, reafirmando, assim, o perfil gerador de caixa do negócio e o nosso consistente *track record* dos últimos anos.

Encerramos o ano com uma posição de caixa, equivalentes e aplicações financeiras de R\$ 927 milhões, reforçada, sobretudo, com a bem sucedida emissão de debêntures liquidada no valor de R\$ 250 milhões, com prazo total de 5 anos (prazo médio de 4 anos), e com a operação de cessão de parte de nossa carteira de recebíveis, realizada em dezembro. Reiterando nossa postura conservadora e visão sustentável do negócio no longo prazo, chegamos ao final de 2020 com um índice de alavancagem (Dívida Líquida Ajustada⁵/PL) de 7,3%.

Ressaltando a visão comprometida com a geração de valor para nossos acionistas, a Companhia decidiu, no decorrer de 2020:

- (i) pela distribuição de dividendos em um montante correspondente a R\$ 120 milhões, realizada em outubro, a R\$ 0,81 por ação, totalizando uma distribuição de mais de R\$ 340 milhões em dividendos em um período de 24 meses.

- (ii) pelo início de um programa de recompra de ações, aprovado em novembro. Até o encerramento de 2020, haviam sido adquiridos R\$ 21 milhões em ações. Considerando também as ações recompradas até a data de publicação desta Mensagem da Administração, o montante totaliza R\$ 37 milhões em ações.

Além da constante atenção às demandas de nossos clientes e aos interesses dos nossos acionistas, estamos voltando cada vez mais o nosso olhar para as questões relativas à temática da **sustentabilidade**, nas mais variadas esferas que a abrangem.

Sendo uma das maiores empresas em nosso segmento, a Direcional se orgulha de poder impactar diretamente a vida de milhares de brasileiros, sobretudo nas camadas mais baixas da pirâmide populacional, tendo lançado mais de 150 mil unidades habitacionais para famílias de baixa e baixíssima renda ao longo dos últimos 12 anos, e com a geração de cerca de 9,5 mil empregos diretos na economia.

Outros reflexos podem ser observados também no entorno dos nossos empreendimentos, onde construímos e reformamos espaços como escolas, clínicas, casas de acolhimento, entre outros, que geram impactos não apenas para nossos clientes, como também visam à melhoria da qualidade de vida das comunidades locais como um todo.

Na esfera ambiental, o nosso método construtivo industrializado permitiu a redução de 85% no volume de resíduos nos canteiros de obra, em comparação ao método tradicional de alvenaria estrutural ao longo dos últimos 10 anos. Nossas boas práticas em gerenciamento de resíduos nos renderam o título de Empresa Ouro, tendo alcançado a primeira colocação pelo Sinduscon-MG. Vale ressaltar que esse processo contribui não apenas para o meio ambiente, mas para a organização dos canteiros, a redução de eventuais acidentes e, conseqüentemente, a produtividade das equipes.

Por fim, não poderíamos encerrar essa Mensagem sem destacar e agradecer o desempenho e o comprometimento do nosso time, que continuou atuando de maneira criativa e eficaz diante de todos os inúmeros desafios trazidos pelo ano de 2020. Essa essência certamente foi um dos pilares fundamentais para o atingimento dos resultados que aqui apresentamos.

Com uma visão sustentável cada vez mais em pauta, com uma estratégia voltada para a eficiência de nossas operações e com foco e estruturas muito bem definidos para atuar no segmento de baixa renda com a Direcional, e de média-baixa renda com a Riva, acreditamos fortemente que estamos preparados para construir mais um ano de criação de valor para nossos *stakeholders*.

Obrigado,

Administração Direcional Engenharia S.A

¹ Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

² Lucro Líquido Ajustado: Desconsiderando as despesas não recorrentes com IPO cancelado da Riva no valor de R\$ 3 milhões, no 4T20, e de R\$ 7,5 milhões, em 2020.

³ Novo Modelo: Empreendimentos (Direcional e Riva) desenvolvidos a partir do ano de 2015, cujo modelo inclui a possibilidade de repasse na planta e a construção industrializada.

⁴ Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

⁵ Dívida Líquida: ajustado por saldo de contratos de operações de swap de juros.

PRINCIPAIS INDICADORES

	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ mil)	425.314	375.532	367.685	13,3%	15,7%	1.500.723	1.458.228	2,9%
Lucro Bruto (R\$ mil)	152.615	133.730	129.675	14,1%	17,7%	522.569	491.115	6,4%
Margem Bruta	35,9%	35,6%	35,3%	0,3 p.p.	0,6 p.p.	34,8%	33,7%	1,1 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ mil)	157.440	135.830	133.209	15,9%	18,2%	533.325	502.437	6,1%
Margem Bruta Ajustada ¹	37,0%	36,2%	36,2%	0,8 p.p.	0,8 p.p.	35,5%	34,5%	1,1 p.p.
EBITDA Ajustado ¹² (R\$ mil)	101.234	73.853	60.732	37,1%	66,7%	281.066	240.210	17,0%
Margem EBITDA Ajustada ¹²	23,8%	19,7%	16,5%	4,1 p.p.	7,3 p.p.	18,7%	16,5%	2,3 p.p.
Lucro Líquido Ajustado ² (R\$ mil)	43.608	33.020	28.213	32,1%	54,6%	120.575	100.476	20,0%
Margem Líquida Ajustada ²	10,3%	8,8%	7,7%	1,5 p.p.	2,6 p.p.	8,0%	6,9%	1,1 p.p.
Lançamentos								
VGv Lançado - 100% (R\$ mil)	697.307	574.480	555.128	21,4%	25,6%	1.762.850	1.946.038	-9,4%
Direcional (R\$ mil)	465.813	529.743	465.799	-12,1%	0,0%	1.486.620	1.571.625	-5,4%
Riva (R\$ mil)	231.494	44.737	89.329	417,5%	159,1%	276.231	374.413	-26,2%
VGv Lançado - % Companhia (R\$ mil)	650.259	458.127	501.926	41,9%	29,6%	1.526.597	1.712.229	-10,8%
Direcional (R\$ mil)	418.765	435.758	412.597	-3,9%	1,5%	1.272.734	1.369.427	-7,1%
Riva (R\$ mil)	231.494	22.368	89.329	934,9%	159,1%	253.862	342.802	-25,9%
Unidades Lançadas	3.701	3.358	3.248	10,2%	13,9%	10.043	11.212	-10,4%
Direcional	2.749	3.142	3.088	-12,5%	-11,0%	8.875	9.880	-10,2%
Riva	952	216	160	340,7%	495,0%	1.168	1.332	-12,3%
Vendas								
VGv Líquido Contratado - 100%	522.749	458.407	370.616	14,0%	41,0%	1.680.302	1.320.407	27,3%
Direcional (R\$ mil)	412.117	393.027	285.642	4,9%	44,3%	1.378.312	1.069.338	28,9%
Riva (R\$ mil)	94.723	62.133	78.490	52,5%	20,7%	278.829	222.382	25,4%
Legado ³ (R\$ mil)	15.909	3.247	6.484	390,0%	145,4%	23.161	28.688	-19,3%
VGv Líq. Contratado - % Companhia	446.741	368.944	322.598	21,1%	38,5%	1.407.756	1.153.186	22,1%
Direcional (R\$ mil)	352.909	312.154	245.395	13,1%	43,8%	1.144.424	927.370	23,4%
Riva (R\$ mil)	83.158	55.234	73.337	50,6%	13,4%	249.078	209.354	19,0%
Legado (R\$ mil)	10.675	1.556	3.867	586,3%	176,1%	14.254	16.462	-13,4%
Unidades Contratadas	2.749	2.457	2.072	11,9%	32,7%	9.061	7.601	19,2%
Direcional	2.401	2.224	1.773	8,0%	35,4%	7.969	6.645	19,9%
Riva	303	215	280	40,9%	8,2%	1.022	886	15,3%
Legado	45	18	19	150,0%	136,8%	70	70	0,0%
VSO Consolidada - (% VGv)	17%	16%	13%	1 p.p.	4 p.p.	40%	35%	5 p.p.
VSO Direcional - (% VGv)	18%	18%	14%	0 p.p.	4 p.p.	43%	38%	4 p.p.
VSO Riva - (% VGv)	16%	15%	14%	1 p.p.	2 p.p.	36%	30%	5 p.p.
VSO Legado - (% VGv)	9%	2%	3%	7 p.p.	6 p.p.	12%	13%	-1 p.p.
Outros Indicadores								
ROE Anualizado Ajustado ²	14%	10%	11%	3%	9%	8%	8%	7%
Caixa, Equivalentes e Aplicações (R\$ mil)	926.929	1.093.709	835.543	798.028	729.382	820.075	766.310	723.722
Dívida Bruta (R\$ mil)	1.031.168	1.121.350	880.866	913.062	831.068	882.245	871.865	936.185
Dívida Líquida (R\$ mil)	97.234	18.614	32.917	112.682	101.686	62.170	105.555	212.463
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.339.998	1.450.377	1.429.829	1.390.793	1.369.344	1.408.242	1.387.828	1.366.648
Geração de Caixa (Cash Burn) ⁴	62.704	14.319	79.765	-10.997	34.387	43.385	106.908	-18.169
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	7,3%	1,3%	2,3%	8,1%	7,4%	4,4%	7,6%	15,5%
Estoque - 100 % (R\$ mil)	2.502.447	2.328.376	2.235.027	2.276.753	2.434.918	2.234.885	2.123.418	1.899.000
LandBank - 100 % (R\$ mil)	24.799.480	24.506.867	23.227.370	23.092.927	22.326.962	21.029.801	21.695.053	21.501.897
LandBank - Unidades	143.844	142.379	136.729	136.593	133.475	124.454	127.716	126.255

¹ Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

² Ajuste desconsiderando as despesas não recorrentes com IPO cancelado da Riva no valor de R\$ 3 milhões, no 4T20, e de R\$ 7,5 milhões, em 2020.

³ Legado: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial desenvolvidos no modelo antigo.

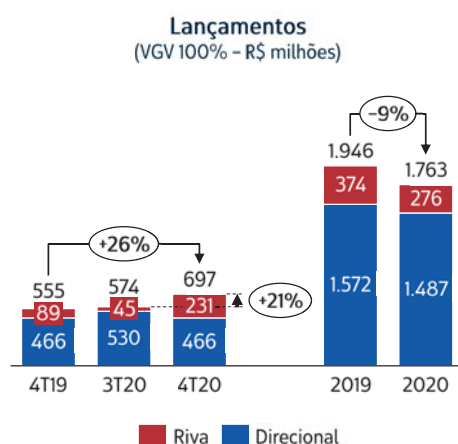
⁴ Geração de Caixa (Cash Burn): variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

LANÇAMENTOS

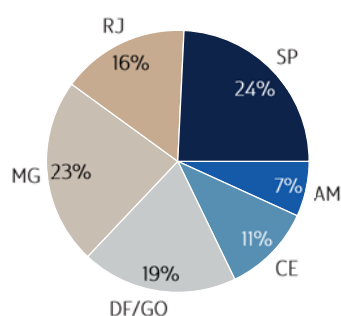
A Direcional lançou, no decorrer do 4T20, 10 novos empreendimentos/etapas, que totalizaram VGV de R\$ 697 milhões (R\$ 650 milhões % Companhia), **recorde absoluto** ao longo dos 40 anos da Companhia. Esse marco representa um crescimento de 21% em relação ao 3T20 e de 26% quando comparado ao 4T19.

No acumulado de 2020, os Lançamentos atingiram um total de R\$ 1,8 bilhão, declínio de 9% em relação ao registrado no ano de 2019.

É importante ressaltar que os impactos gerados ao longo do ano pela pandemia do Covid-19, sobretudo no primeiro semestre – tais como a redução na velocidade de aprovações das licenças/alvarás por órgãos públicos em geral e prefeituras –, contribuíram de maneira significativa no que se refere ao volume de lançamentos de empreendimentos. Ainda assim, enxergamos, ao longo dos meses que se sucederam, uma evolução gradual e contínua no ritmo dessas aprovações, culminando no melhor trimestre de Lançamentos da Direcional. Por fim, vale mencionar que acreditamos que a referida postergação de lançamentos, ocorrida durante o ano de 2020, reforçaram a *pipeline* de lançamentos para o ano de 2021.



Lançamentos 2020
Segmentação Geográfica (VGV 100%)



A tabela abaixo fornece maiores informações sobre os Lançamentos do 4T20 e do ano de 2020:

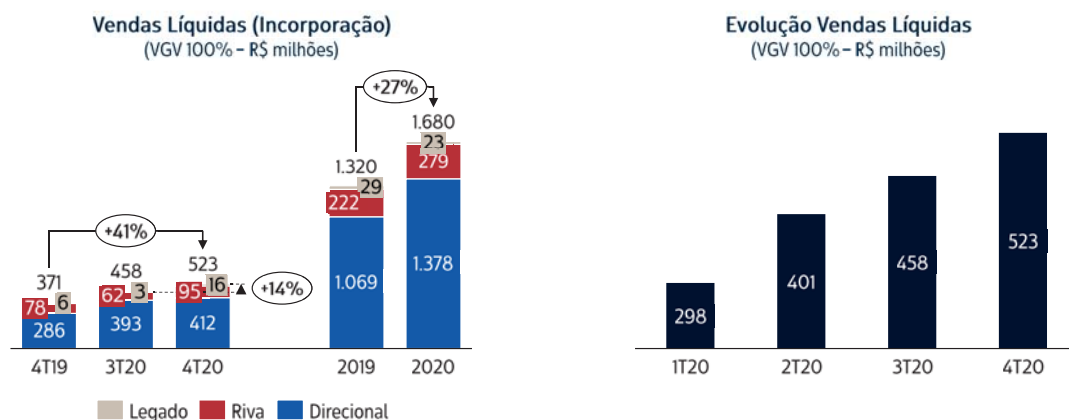
Lançamentos (VGV - R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado - 100%	697.307	574.480	555.128	21,4%	25,6%	1.762.850	1.946.038	-9,4%
Direcional (R\$ mil)	465.813	529.743	465.799	-12,1%	0,0%	1.486.620	1.571.625	-5,4%
Riva (R\$ mil)	231.494	44.737	89.329	417,5%	159,1%	276.231	374.413	-26,2%
VGV Lançado - % Companhia	650.259	458.127	501.926	41,9%	29,6%	1.526.597	1.712.229	-10,8%
Direcional (R\$ mil)	418.765	435.758	412.597	-3,9%	1,5%	1.272.734	1.369.427	-7,1%
Riva (R\$ mil)	231.494	22.368	89.329	934,9%	159,1%	253.862	342.802	-25,9%
Unidades Lançadas	3.701	3.358	3.248	10,2%	13,9%	10.043	11.212	-10,4%
Direcional	2.749	3.142	3.088	-12,5%	-11,0%	8.875	9.880	-10,2%
Riva	952	216	160	340,7%	495,0%	1.168	1.332	-12,3%
% Companhia Médio	93,3%	79,7%	90,4%	13,5 p.p.	2,8 p.p.	86,6%	88,0%	-1,4 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	188.410	171.078	170.914	10,1%	10,2%	175.530	173.567	1,1%
Direcional	169.448	168.601	150.841	0,5%	12,3%	167.506	159.071	5,3%
Riva	243.166	207.115	558.308	17,4%	-56,4%	236.499	281.091	-15,9%

VENDAS CONTRATADAS

No 4T20, as Vendas Líquidas contratadas atingiram o **marco histórico** de R\$ 523 milhões em VGV, um crescimento de 41% em relação ao mesmo trimestre de 2019 e de 14% em relação ao trimestre anterior.

Com isso, as Vendas Líquidas marcaram o 4T20 como o **terceiro trimestre consecutivo de recorde histórico**.

No acumulado de 2020, o total de Vendas Líquidas contratadas atingiu R\$ 1,7 bilhão, volume 27% superior ao registrado no ano de 2019, confirmando a forte demanda observada ao longo de 2020, a despeito de todos os impactos gerados pelas incertezas decorrentes da pandemia.



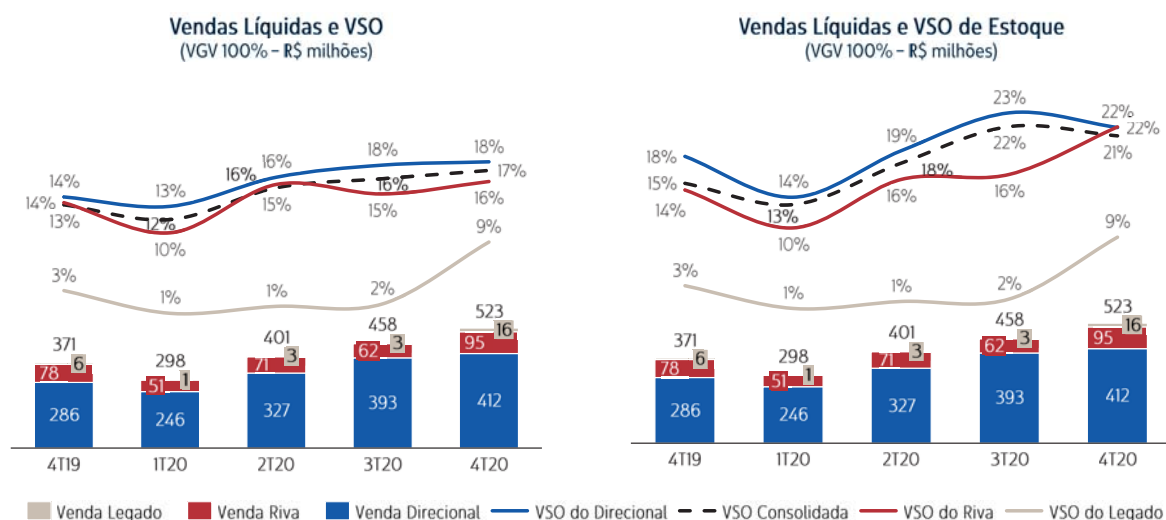
A tabela abaixo consolida as informações de Vendas Líquidas contratadas para o 4T20 e para o ano de 2020:

Vendas Líquidas Contratadas	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
GVV Líquido Contratado 100% (R\$ mil)	522.749	458.407	370.616	14,0%	41,0%	1.680.302	1.320.407	27,3%
Direcional	412.117	393.027	285.642	4,9%	44,3%	1.378.312	1.069.338	28,9%
Riva	94.723	62.133	78.490	52,5%	20,7%	278.829	222.382	25,4%
Legado	15.909	3.247	6.484	390,0%	-145,4%	23.161	28.688	-19,3%
GVV Líquido Contratado % Companhia (R\$ mil)	446.741	368.944	322.598	21,1%	38,5%	1.407.756	1.153.186	22,1%
Direcional	352.909	312.154	245.395	13,1%	43,8%	1.144.424	927.370	23,4%
Riva	83.158	55.234	73.337	50,6%	13,4%	249.078	209.354	19,0%
Legado	10.675	1.556	3.867	586,3%	-176,1%	14.254	16.462	-13,4%
Unidades Contratadas	2.749	2.457	2.072	11,9%	32,7%	9.061	7.601	19,2%
Direcional	2.401	2.224	1.773	8,0%	35,4%	7.969	6.645	19,9%
Riva	303	215	280	40,9%	8,2%	1.022	886	15,3%
Legado	45	18	19	150,0%	136,8%	70	70	0,0%
Preço Médio (R\$/unidade)	190.160	186.572	178.869	1,9%	6,3%	185.443	173.715	6,8%
Direcional	171.644	176.721	161.107	-2,9%	6,5%	172.959	160.924	7,5%
Riva	312.618	288.992	280.321	8,2%	11,5%	272.827	250.996	8,7%
Legado	353.539	180.383	n/a	96,0%	n/a	330.876	409.823	-19,3%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em GVV	17%	16%	13%	1 p.p.	4 p.p.	40%	35%	5 p.p.
Direcional	18%	18%	14%	0 p.p.	4 p.p.	43%	38%	4 p.p.
Riva	16%	15%	14%	1 p.p.	2 p.p.	36%	30%	5 p.p.
Legado	9%	2%	3%	7 p.p.	6 p.p.	12%	13%	-1 p.p.

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

A velocidade de Vendas Líquidas do 4T20, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas sobre Oferta), atingiu índice de 17% no consolidado. Já a VSO dos projetos da Direcional, excluindo o Legado, alcançou 18% no trimestre.

Se analisarmos separadamente a VSO de Estoque, isto é, desconsiderando os projetos lançados ao longo do trimestre, o indicador atingiu 21% no 4T20. Observando apenas os projetos Direcional exceto Legado, a VSO de Estoque chegou a 22%. O mesmo patamar foi registrado nos projetos Riva, um aumento de 6 p.p. em relação à VSO de Estoque do segmento no 3T20.

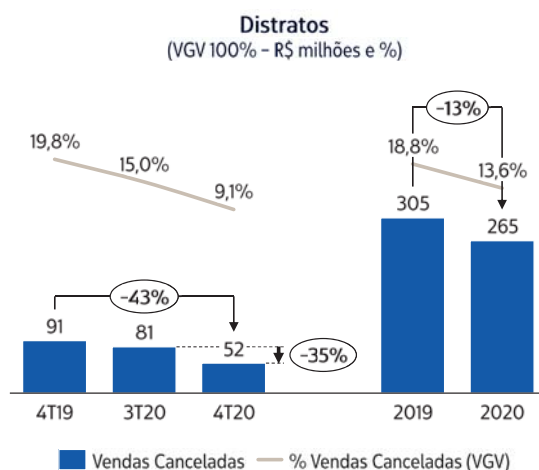


Distratos

No 4T20, os distratos ficaram em R\$ 52 milhões (R\$ 46 milhões % Companhia), retrações de 35% sobre o registrado no 3T20 e de 43% em confronto com o valor observado no 4T19. Dessa forma, os distratos representaram 9,1% das Vendas Brutas contratadas no trimestre – reduções de 6 p.p. sobre o trimestre anterior e de 11 p.p. sobre o mesmo período do ano anterior.

No acumulado de 2020, os distratos totalizaram R\$ 265 milhões (R\$ 237 milhões % Companhia), volume 13% inferior ao acumulado de 2019. Com isso, o índice de vendas canceladas sobre Vendas Brutas passou de 18,8% para 13,6% em 2020.

A redução observada nos Distratos é resultado dos esforços adotados pela Companhia para melhoria de seus processos de vendas e repasses. Esse desempenho tornou-se possível considerando, especialmente, a digitalização desses fluxos e a significativa redução das fricções, tornando todo o processo mais fluido e eficaz.



A tabela abaixo consolida as informações para o 4T20 e para o acumulado de 2020:

Distratos ¹ (R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
Distratos (100 %)	-52.330	-80.682	-91.370	-35,1%	-42,7%	-265.405	-305.492	-13,1%
VGW Bruto Contratado (100 %)	575.079	539.089	461.986	6,7%	24,5%	1.945.707	1.625.900	19,7%
% Distrato / VGW Bruto Contratado	9,1%	15,0%	19,8%	-6 p.p.	-11 p.p.	13,6%	18,8%	-5 p.p.
Distratos (% Companhia)	-46.289	-71.819	-79.841	-35,5%	-42,0%	-236.942	-268.536	-11,8%
VGW Bruto Contratado	493.030	440.763	402.439	11,9%	22,5%	1.644.698	1.421.722	15,7%
% Distrato / VGW Bruto Contratado	9,4%	16,3%	19,8%	-7 p.p.	-10 p.p.	14,4%	18,9%	-4 p.p.

¹ No VGV distratado, desconsideram-se as transferências de crédito de clientes da unidade originalmente adquirida para outra unidade de nosso estoque.

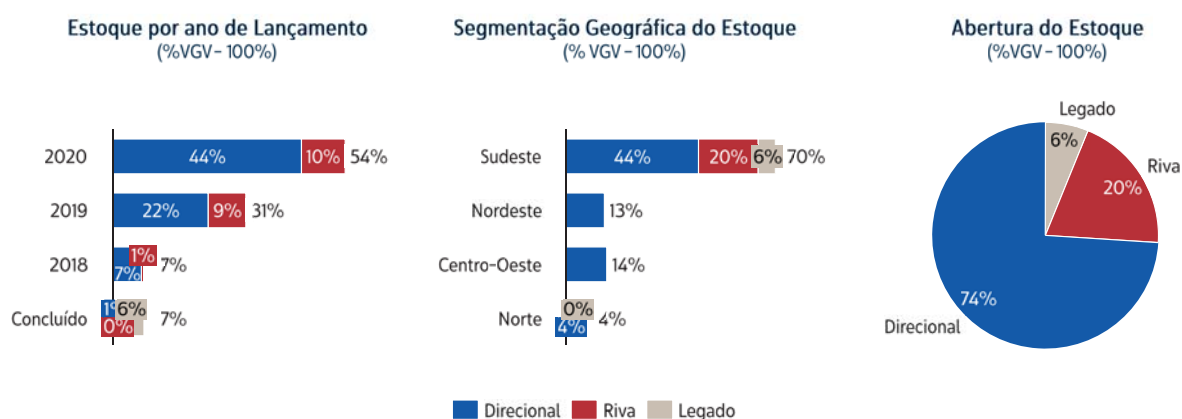
ESTOQUE

A Direcional encerrou 2020 com 13.381 unidades em Estoque, totalizando VGV de R\$ 2,5 bilhões.

A tabela abaixo apresenta o Estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que há apenas R\$ 22 milhões em VGV de unidades concluídas de projetos Direcional exceto Legado, **representando menos de 1% do total do Estoque**.

	VGV Total				VGV % Companhia			
Estoque a Valor de Mercado	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	1.830	490	2	2.322	1.624	428	2	2.054
% Total	73%	20%	0%	93%	73%	19%	0%	92%
Concluído (R\$ milhões)	22	6	152	181	21	6	132	160
% Total	1%	0%	6%	7%	1%	0%	6%	7%
Total (R\$ milhões)	1.852	497	154	2.502	1.646	434	134	2.214
% Total	74%	20%	6%	100%	74%	20%	6%	100%
Total Unidades	11.122	1.858	401	13.381	11.122	1.858	401	13.381
% Total Unidades	83%	14%	3%	100%	83%	14%	3%	100%

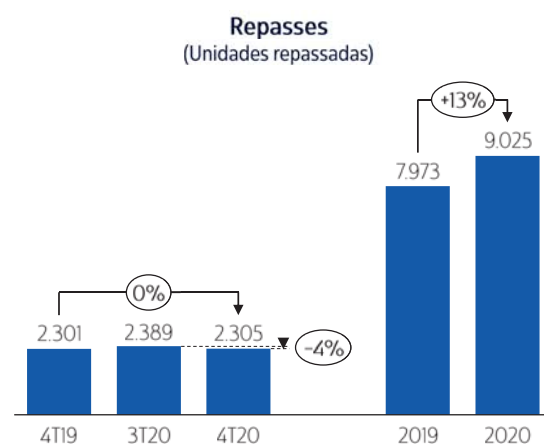
Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre abertura e evolução do Estoque. Os principais destaques são: (i) 85% do VGV em Estoque está em projetos lançados a partir de 2019; e (ii) 70% está localizado na região Sudeste.



REPASSES

Considerando apenas o 4T20, a Direcional repassou 2.305 unidades, patamar em linha com o que havia sido registrado no mesmo período do ano anterior. Já em relação ao 3T20, houve retração de 4%.

No acumulado do ano, o volume de repasses atingiu um total de 9.025 unidades, 13% a mais que a quantidade observada ao longo de 2019.



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

A Direcional entregou 13 empreendimentos/etapas durante o 4T20, correspondendo a um total de 4.416 unidades habitacionais, sendo 71% enquadradas no Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) e 29% no segmento Riva.

No acumulado de 2020, foram entregues 30 empreendimentos/etapas, representando um total de 8.712 unidades. Desse montante, 85% das entregas são referentes ao PCVA e 15% ao segmento Riva.

BANCO DE TERRENOS

A Direcional encerrou 2020 com banco de terrenos somando um potencial de desenvolvimento de 144 mil unidades e VGV de R\$ 25 bilhões (R\$ 23 bilhões % Companhia).

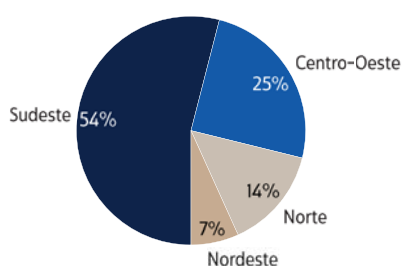
Os terrenos destinados a projetos da Direcional totalizaram VGV potencial de R\$ 21 bilhões (R\$ 19 bilhões % Companhia), e 126 mil unidades, enquanto os terrenos voltados para o segmento Riva somaram R\$ 4 bilhões em VGV potencial e 18 mil unidades.

O custo de aquisição médio do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 83% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

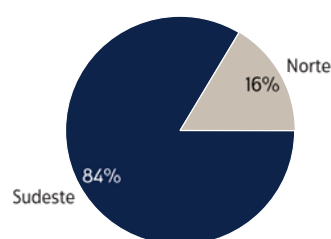
Evolução do Banco de Terrenos (VGV Total - R\$ milhões)	Terrenos 2019	Aquisições 2020	Lançamentos 2020	Ajustes ¹	Terrenos 2020	VGV % Cia. 2020	Unidades	% Unidades
Direcional	18.912	4.191	- 1.487	- 1.057	20.559	19.022	126.125	88%
Riva	3.378	1.243	- 276	- 105	4.240	3.944	17.719	12%
Total	22.290	5.433	- 1.763	- 1.161	24.799	22.966	143.844	100%

¹ Ajuste: atualização do preço de venda; distratos e permuta.

Banco de Terrenos Direcional
(%VGV - 100%)



Banco de Terrenos Riva
(%VGV - 100%)



É importante mencionar que, conforme Comunicado ao Mercado publicado em agosto de 2020, a Riva assinou parceria com a Lucio Empreendimentos e Participações Ltda. com o objetivo de desenvolver, em conjunto, empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo. A parceria prevê, inicialmente, a realização de projetos em 6 terrenos, devendo atingir cerca de 2.700 unidades, com um VGV potencial estimado em R\$ 0,9 bilhão – números que não estão somados nos valores reportados acima.

Considerando, portanto, a parceria com a Lucio, os terrenos destinados a projetos Riva somam VGV de R\$ 5 bilhões, com potencial para 20 mil unidades.

Aquisições de Terrenos

No 4T20, foram adquiridos 12 terrenos com potencial de construção de 8,5 mil unidades e VGV de R\$ 1,6 bilhão.

O custo médio de aquisição no trimestre foi equivalente a 9% do VGV potencial, sendo que 57% do pagamento se dará via permuta, com reduzido impacto no caixa da Companhia no curto prazo.

No acumulado do ano de 2020, as aquisições de terrenos totalizaram VGV potencial de R\$ 5,4 bilhões, com custo médio de 11% sobre o VGV, e sendo 71% com pagamento via permuta. É importante mencionar que, do *landbank* adquirido em 2020, cerca de R\$ 1,2 bilhão é destinado a empreendimentos do segmento Riva.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

A Receita Bruta da Direcional totalizou R\$ 459 milhões no 4T20. Esse valor representa crescimento de 11% sobre o 3T20 e de 16% ante o 4T19. Com isso, a Receita Bruta de 2020 ficou em R\$ 1,6 bilhão, aumento de 6% em relação ao registrado em 2019.

Analisando a composição da Receita Bruta, é importante ressaltar a redução de 62% na Receita com Prestação de Serviços em 2020 quando comparado a 2019 – reflexo já esperado, dada a participação cada vez menor do segmento Faixa 1 no mix de receita da Companhia.

Sendo assim, nota-se que o crescimento da Receita Bruta total é devido à performance da Receita com Venda de Imóveis, que cresceu 16% em 2020, passando a representar 96% do total de receitas apropriadas.

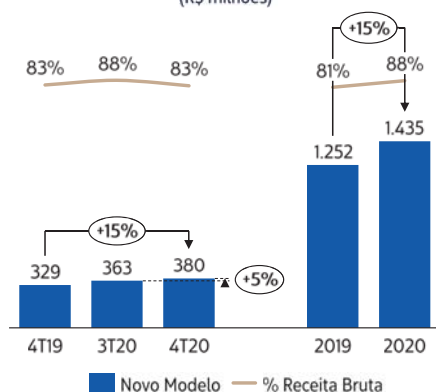
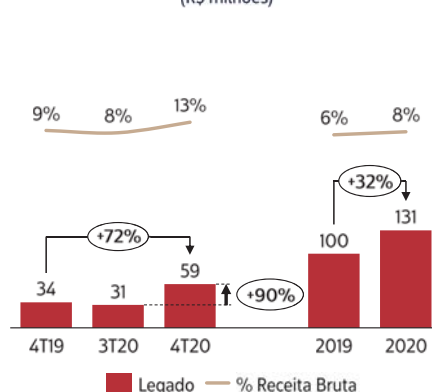
Receita Bruta (R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
Receita Operacional Bruta	459.165	412.175	394.698	11,4%	16,3%	1.638.763	1.541.080	6,3%
Com vendas de imóveis	438.683	393.597	363.739	11,5%	20,6%	1.566.757	1.352.267	15,9%
Com prestação de serviços	20.482	18.578	30.959	10,2%	-33,8%	72.006	188.813	-61,9%

Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com Vendas de Imóveis, que consolida os resultados dos projetos lançados no Novo Modelo (Direcional + Riva) e os projetos do Legado, atingiu R\$ 439 milhões no 4T20, crescimento de 11% sobre o 3T20 e de 21% sobre o 4T19. Esse desempenho deveu-se, principalmente, ao maior volume de unidades vendidas.

A Receita Bruta dos produtos do Novo Modelo somou R\$ 1,4 bilhão em 2020, correspondendo a um incremento de 15% em relação a 2019. É importante ressaltar também o desempenho do segmento Legado, cuja receita atingiu R\$ 131 milhões no ano, crescendo 32% em relação ao ano anterior.

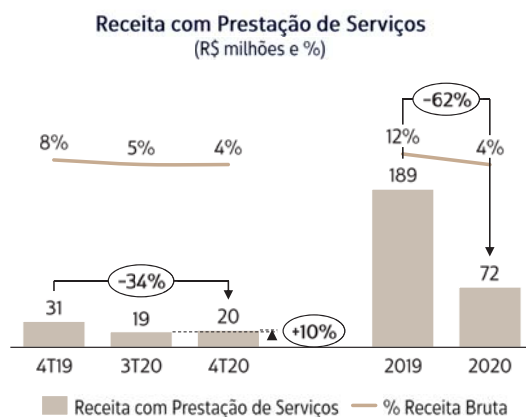
Dessa forma, o Novo Modelo representou uma participação de 88% no mix da receita, enquanto o Legado contribuiu com 8%.

Receita com Vendas de Imóveis – Novo Modelo
(R\$ milhões)Receita com Vendas de Imóveis – Legado
(R\$ milhões)

Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta do segmento de Prestação de Serviços, que representou 4% do total de receita reconhecida em 2020, é composta por (i) reconhecimento de receitas das obras em regime de empreitada (MCMV Faixa 1); (ii) taxa de administração de obras; e (iii) corretagem sobre vendas realizadas pela corretora própria.

No trimestre, essa receita atingiu volume de R\$ 20 milhões, redução de 34% em relação ao 4T19, e crescimento de 10% em relação ao 3T20. No agregado de 2020, a rubrica atingiu R\$ 72 milhões, uma redução de 62% em relação a 2019. A redução do volume de construção das obras nos projetos contratados no Faixa 1 do MCMV, e a consequente redução de apropriação de receita de empreitada, é o principal motivo para o declínio na Receita de Prestação de Serviços, uma vez que a Companhia não contratou novos projetos neste segmento desde 2019.

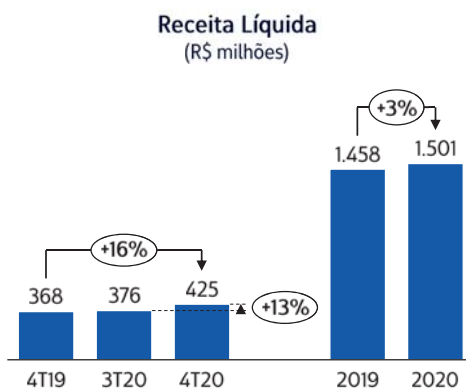


Receita Operacional Líquida

No 4T20, a Receita Operacional Líquida atingiu R\$ 425 milhões, crescimento de 13% em relação ao 3T20 e de 16% sobre o 4T19.

No encerramento de 2020, a Receita Líquida da Direcional totalizou R\$ 1,5 bilhão, valor 3% superior ao observado em 2019.

Conforme detalhado acima, esse desempenho é decorrente basicamente do crescimento das vendas líquidas no segmento de incorporação imobiliária, que vem mostrando uma representatividade cada vez maior no mix de receitas.

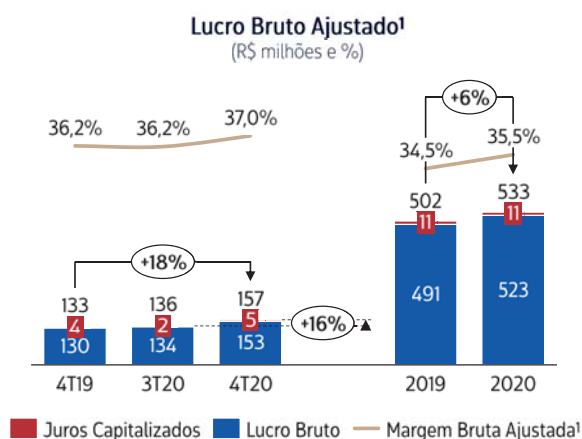


Lucro Bruto

O Lucro Bruto Ajustado¹ do 4T20 atingiu R\$ 157 milhões, resultando em uma Margem Bruta Ajustada¹ de 37,0% no trimestre, aumento de 0,8 p.p em relação tanto ao 3T20, quanto ao 4T19.

Ao final de 2020, o Lucro Bruto Ajustado chegou a R\$ 533 milhões, acréscimo de 6% em relação a 2019. Com isso, a Margem Bruta Ajustada encerrou 2020 em 35,5%, 1,0 p.p superior a 2019, quando o indicador ficou em 34,5%.

O aumento da Margem Bruta está relacionado, principalmente, à mudança no *mix* de apropriação de receita, com crescimento da participação dos empreendimentos da Direcional e da Riva desenvolvidos no Novo Modelo, assim como a redução na participação do segmento de Prestação de Serviços, que possui margens menores.



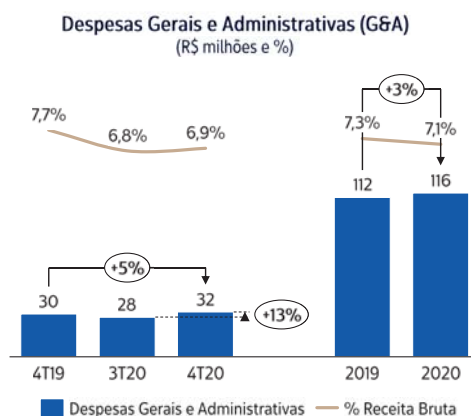
¹ Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados; excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 32 milhões no 4T20, aumento de 13% em relação ao 3T20 e de 5% em relação ao 4T19.

A representatividade do G&A sobre a Receita Bruta ficou em 6,9% no 4T20, em linha com o trimestre anterior, e 0,8 p.p. abaixo da representatividade registrada no mesmo trimestre do ano anterior.

No acumulado de 2020, as Despesas Gerais e Administrativas cresceram 3% em relação a 2019, totalizando R\$ 116 milhões. Entretanto, a representatividade sobre a Receita Bruta diminuiu 0,2 p.p., ficando em 7,1%.

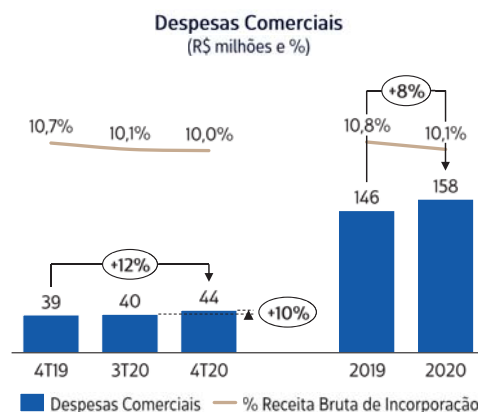


Despesas Comerciais

No 4T20, as Despesas Comerciais, que são compostas basicamente por despesas com comissões e marketing, somaram R\$ 44 milhões, valor 10% maior que o registrado no 3T20.

Na comparação com o quarto trimestre do ano anterior, as despesas foram 12% maiores, variação inferior ao crescimento da Receita Bruta de Incorporação. Dessa maneira, a representatividade das Despesas Comerciais sobre as receitas de incorporação foi diluída em 0,7 p.p. no período, atingindo 10,0%.

No acumulado de 2020, as Despesas Comerciais totalizaram R\$ 158 milhões, volume 8% superior aos R\$ 146 milhões registrados em 2019. Contudo, vale ressaltar que as Despesas Comerciais do ano representaram 10,1% da Receita Bruta de Incorporação, frente aos 10,8% de 2019.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

No 4T20, as Outras Receitas e Despesas Operacionais registraram um resultado líquido positivo de R\$ 3 milhões, advindo principalmente de resultado não recorrente no valor líquido positivo de R\$ 2 milhões relacionados a (i) despesas não recorrentes advindas do processo de IPO da Riva e seu posterior cancelamento; (ii) venda de participação societária em empreendimento e (iii) despesas oriundas de operação de cessão de carteira de crédito.

No agregado do ano, a linha apresentou um resultado líquido negativo de R\$ 31 milhões, redução de 26% ante o registrado em 2019, quando resultado líquido negativo foi de R\$ 42 milhões.

Resultado Financeiro

No 4T20, o Resultado Financeiro apresentou valor líquido negativo de R\$ 20 milhões, impactado principalmente por despesas oriundas de operação de cessão de carteira de crédito, no valor de R\$ 7 milhões. Adicionalmente, a alta registrada no IPCA provocou aumento nas despesas com juros da dívida atrelada ao índice.

Em 2020, o Resultado Financeiro acumulou valor líquido negativo de R\$ 40 milhões, em linha com os R\$ 39 milhões de 2019.

EBITDA

No 4T20, o EBITDA atingiu R\$ 93 milhões, crescimento de 39% em relação ao 3T20 e de 63% em relação ao 4T19. A Margem EBITDA alcançou 22,0%. No acumulado do ano, o EBITDA chegou a R\$ 263 milhões, resultado 15% superior a 2019, enquanto a Margem EBITDA atingiu 17,5%.

Quando excluídos os juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos, e as despesas não recorrentes advindas do processo de IPO da Riva e seu posterior cancelamento, o EBITDA ajustado¹ do 4T20 foi de R\$ 101 milhões, com Margem EBITDA ajustada¹ de R\$ 23,8%. O EBITDA ajustado de 2020 ficou em R\$ 281 milhões, crescimento de 17% sobre 2019. A Margem EBITDA ajustada do ano alcançou 18,7%, 2 p.p. acima do observado em 2019.

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	40.569	28.556	28.213	42%	44%	113.073	100.476	13%
(+) Depreciação e amortização	11.913	10.611	7.928	12%	50%	41.445	35.872	16%
(+) Imposto de renda e contribuição social	9.178	7.567	9.331	21%	-2%	31.110	32.986	-6%
(+) Participação dos acionistas minoritários	11.592	12.639	2.729	-8%	325%	37.060	20.340	82%
(+/-) Resultado financeiro	20.117	7.916	8.998	154%	124%	40.121	39.215	2%
EBITDA	93.370	67.289	57.198	39%	63%	262.809	228.888	15%
Margem EBITDA	22,0%	17,9%	15,6%	4 p.p.	6 p.p.	17,5%	15,7%	2 p.p.
(+) Custo financiamento da produção	4.825	2.100	3.533	130%	37%	10.756	11.321	-5%
(+) Despesas Não Recorrentes IPO Riva	3.039	4.463	0	-32%	n/a	7.503	0	n/a
EBITDA ajustado¹	101.234	73.853	60.732	37%	67%	281.067	240.210	17%
Margem EBITDA ajustada¹	23,8%	19,7%	16,5%	4 p.p.	7 p.p.	18,7%	16,5%	2 p.p.

¹ EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção e as despesas não recorrentes com IPO da Riva.

Resultado antes de participantes minoritários

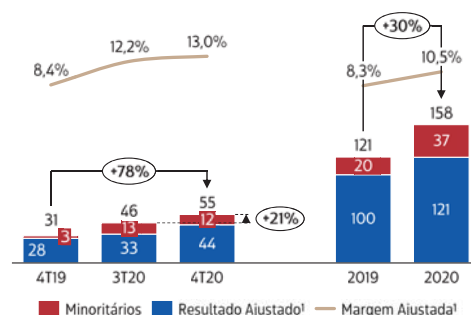
No 4T20, o Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ajustado¹ ("Minoritários") atingiu o valor de R\$ 55 milhões, crescimento de 78% em relação ao 4T19, resultando em Margem Líquida ajustada¹ de 13,0%, melhor desempenho desde o 3T14.

Ao final de 2020, o Resultado antes dos Minoritários ajustado atingiu R\$ 158 milhões, crescimento de 30% quando comparado a 2019.

É válido ressaltar que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar o crescimento da Companhia no início do ciclo de crescimento, permitindo maior diluição das despesas.

¹ Resultado e Margem ajustados: Desconsiderando as despesas não recorrentes com processo de IPO da Riva.

Lucro Líquido Antes de Minoritários
(R\$ milhões e %)



Lucro Líquido

Como resultado, no 4T20, a Direcional obteve Lucro Líquido de R\$ 41 milhões, um incremento de 44% na comparação com o 4T19. Quando comparado aos R\$ 29 milhões registrados no 3T20, o crescimento foi de 42%.

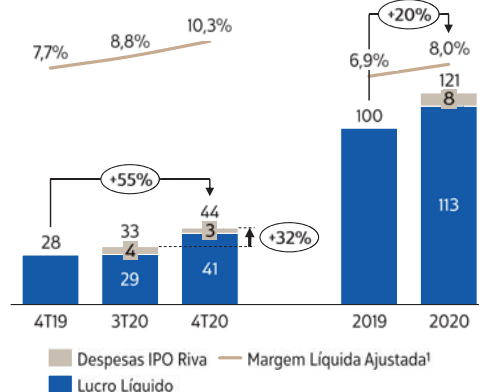
Em 2020, a Direcional acumulou R\$ 113 milhões de Lucro Líquido, resultado 13% superior em relação a 2019.

Ajustando o Lucro Líquido pelas despesas não recorrentes do processo de IPO da Riva, que totalizaram R\$ 3 milhões no 4T20, o Lucro Líquido ajustado¹ atingiu R\$ 44 milhões no trimestre, crescimento de 55% quando comparado ao mesmo período do ano anterior, **representando um ROE anualizado de 14% no 4T20**. A Margem Líquida ajustada¹ cresceu para 10,3%, ganho de 1,5 p.p. sobre o 3T20 e de 2,6 p.p. sobre o 4T19.

O acumulado ajustado de 2020, considerando o total de despesas não recorrentes do processo de IPO da Riva ocorridas no ano, totalizou R\$ 121 milhões, alta de 20% frente a 2019. Com isso, a Margem Líquida Ajustada chegou a 8,0%, 1,1 p.p. acima do registrado em 2019.

¹ Lucro Líquido e Margem Líquida ajustados: Desconsiderando as despesas não recorrentes com processo de IPO da Riva.

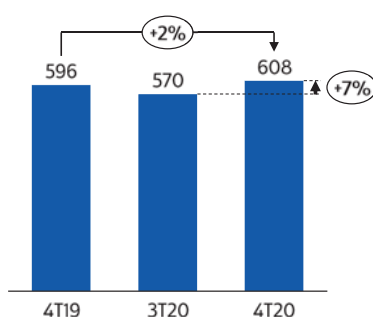
Lucro Líquido Ajustado¹
(R\$ milhões e %)



Resultado a Apropriar

Ao final do 4T20, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 608 milhões, crescendo 7% em relação ao trimestre anterior e 2% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior.

Receita a Apropriar por Vendas de Imóveis
(R\$ milhões)



Com isso, a tabela abaixo apresenta a evolução do Resultado a Apropriar.

Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar - Consolidado (1+2)	1.288	1.256	1.304	2,5%	-1,3%
Custo a Incorrer - Consolidado (1+2)	-868	-863	-872	0,6%	-0,4%
Resultado a Apropriar Consolidado (1+2)	419	393	432	6,7%	-3,0%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	32,6%	31,3%	33,1%	1,3 p.p.	-0,6 p.p.
Receitas a Apropriar Incorporação (1)	608	570	596	6,8%	2,1%
Custo a Incorrer (1)	-363	-352	-343	3,1%	5,6%
Resultado a Apropriar Incorporação (1)	246	218	252	12,7%	-2,7%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	40,4%	38,2%	42,4%	2,1 p.p.	-2,0 p.p.
Receitas a Apropriar Obras de Empreitada (2)	679	686	708	-1,0%	-4,1%
Custo a Incorrer Obras de Empreitada (2)	-506	-511	-529	-1,1%	-4,3%
Resultado a Apropriar Obras de Empreitada (2)	173	175	180	-0,9%	-3,5%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	25,5%	25,5%	25,4%	0,0 p.p.	0,2 p.p.

¹ Resultado a Apropriar de Obras de Empreitada: aproximadamente R\$ 665 milhões correspondem a obras ainda não iniciadas, em que, no momento, a Companhia está trabalhando para ajustar parâmetros contratuais, finalizar eventuais processos de regularização e negociar datas de início das construções.

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

A Direcional encerrou o exercício de 2020 com saldo de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras de R\$ 927 milhões, redução de 15% em relação ao saldo registrado ao final do 3T20, e aumento de 27% em comparação ao encerramento de 2019. O crescimento anual deveu-se, sobretudo, à captação de debênture emitida nos termos da Instrução 476, realizada em setembro, cujo valor atingiu R\$250 milhões.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	731.569	886.565	533.795	-17,5%	37,1%
Aplicações Financeiras	195.360	207.144	195.587	-5,7%	-0,1%
Total	926.929	1.093.709	729.382	-15,2%	27,1%

Contas a Receber

A Direcional encerrou o 4T20 com saldo contábil de Contas a Receber¹ de R\$ 375 milhões, montante 13% inferior ao 3T20 e 15% inferior em relação ao 4T19. Considerando o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Operacional Líquida referente a esse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber² chegou a 77 dias, redução de 24% em relação ao trimestre anterior e de 29% sobre o mesmo trimestre de 2019. O resultado é devido tanto à diminuição nas linhas de Contas a Receber, quanto ao incremento na Receita com Venda de Imóveis.

Contas a Receber ¹ (R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	346.571	400.289	409.570	-13,4%	-15,4%
Prestação de Serviços	27.449	29.745	33.347	-7,7%	-17,7%
Venda de Terreno	1.425	1.298	1.200	9,8%	18,7%
Total	375.444	431.333	444.117	-13,0%	-15,5%
Parcela Circulante	246.717	253.228	347.538	-2,6%	-29,0%
Parcela Não-Circulante	128.727	178.104	96.579	-27,7%	33,3%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	346.571	400.289	409.570	-13,4%	-15,4%
Receita Operacional Líquida – Venda de Imóveis	407.226	359.711	339.758	13,2%	19,9%
Dias de Contas a Receber ²	77	100	108	-23,5%	-29,4%

¹ O Contas a Receber contábil de curto prazo é composto pelos saldos devedores dos clientes corrigidos e reconhecidos no resultado proporcionalmente ao PoC (Percentage of Completion), considerando a data do habite-se para o pagamento da parcela de financiamento pelos clientes à Direcional, mais a receita reconhecida dos projetos de empreitada.

² Dias de Contas a Receber calculado como Contas a Receber por Venda de Imóveis sobre Receita Líquida com Venda de Imóveis no trimestre, multiplicado por 90 (número de dias em um trimestre).

Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (Percentage of Completion - PoC). Desse modo, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Direcional no encerramento de 2020 era de R\$ 1,0 bilhão.

Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos encerrou o ano em R\$ 1,0 bilhão, montante 8% inferior ao observado ao fim do 3T20, e 24% superior ao fechamento de 2019. O principal destaque do exercício foi a emissão de debêntures, cujo valor atingiu R\$250 milhões.

O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada² em relação ao Patrimônio Líquido, permaneceu estável na comparação anual, encerrando 2020 em 7,3%, refletindo a visão conservadora que a Companhia possui em relação a sua estrutura de capital.

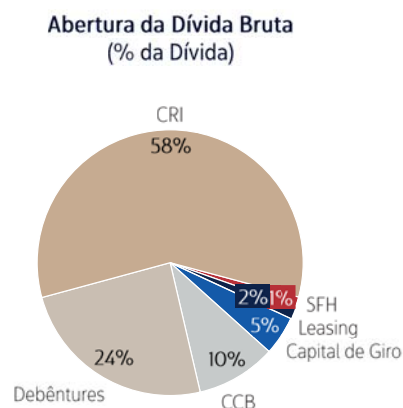
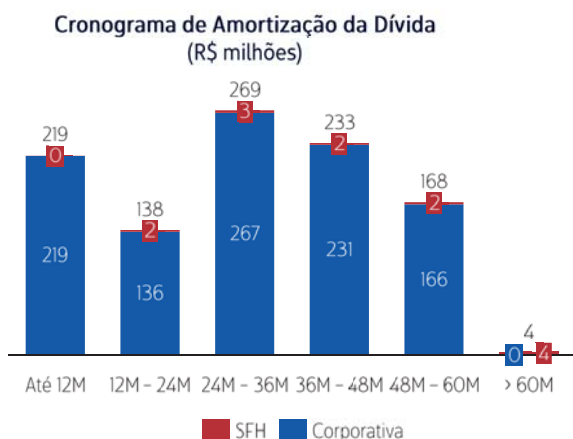
O prazo médio ponderado de vencimento da dívida no encerramento de 2020 foi de 36 meses.

A tabela a seguir e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento, bem como seu cronograma de amortização.

Endividamento (R\$ mil)	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.031.168	1.121.350	831.068	-8,0%	24,1%
CRI	602.123	686.978	767.466	-12,4%	-21,5%
Debêntures	251.633	248.681	0	1,2%	n/a
Financiamento à Produção	12.608	18.174	44.230	-30,6%	-71,5%
CCB	100.163	100.157	2.742	0,0%	3552,9%
Capital de Giro	48.999	50.408	0	-2,8%	n/a
FINAME e Leasing	15.641	16.953	16.630	-7,7%	-5,9%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	926.929	1.093.709	729.382	-15,2%	27,1%
Dívida Líquida ¹	104.239	27.641	101.686	277,1%	2,5%
Posição de contratos de swap	7.005	9.027	0	-22,4%	n/a
Dívida Líquida ajustada ²	97.234	18.614	101.686	422,4%	-4,4%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	7,3%	1,3%	7,4%	6,0 p.p.	-0,2 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.031.168	1.121.350	831.068	-8,0%	24,1%
TR	5.782	18.174	27.900	-68,2%	-79,3%
IPCA	265.461	261.440	250.376	1,5%	6,0%
CDI	759.924	841.737	552.792	-9,7%	37,5%

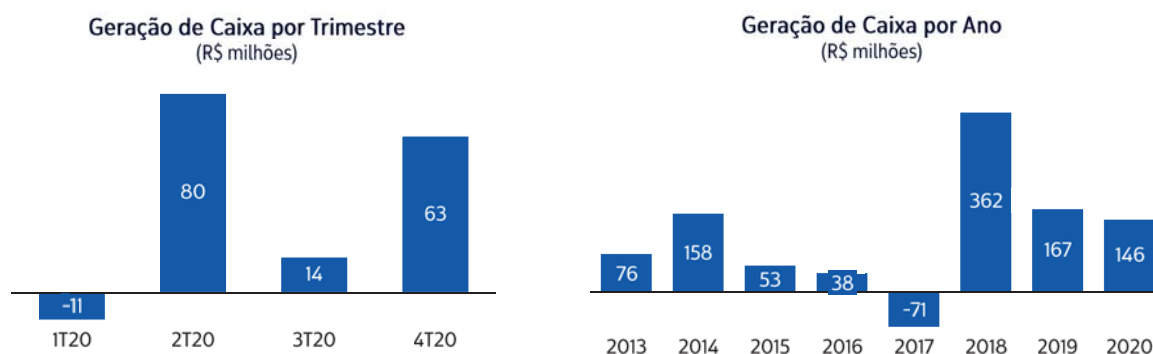
¹ Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa.

² Dívida Líquida ajustada: Dívida líquida somada ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.



Geração de Caixa (*cash burn*)¹

A Direcional encerrou o 4T20 adicionando R\$ 63 milhões em termos de Geração de Caixa. No acumulado do ano de 2020, a Geração de Caixa totalizou R\$ 146 milhões, consolidando o perfil gerador de caixa do negócio e o consistente *track record* dos últimos anos.



¹ Geração de Caixa (*cash burn*): variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

DIVIDENDOS E RECOMPRA DE AÇÕES

A Direcional pagou, no mês de outubro, um montante total de R\$ 120 milhões, a R\$ 0,81 por ação, representando um *dividend yield* de 5,6%, e totalizando uma distribuição de mais de R\$ 340 milhões em dividendos em um período de 24 meses.

Além disso, objetivando administrar os recursos disponíveis da Companhia para potencializar a geração de valor para os acionistas, teve início o programa de recompra de ações, aprovado no mês de novembro de 2020. Até o encerramento do 4T20, foram adquiridos R\$ 21 milhões em ações. Considerando também as ações recompradas até a data de publicação desta Divulgação de Resultados, o montante totaliza R\$ 37 milhões em ações.

RATING CORPORATIVO

Em 2020, a agência de classificação de risco *Standard and Poor's Global Ratings* (S&P) atribuiu à Direcional o **rating brAA+** na Escala Nacional Brasil. A agência destacou os fortes resultados apresentados pela Companhia – com métricas operacionais resilientes, recorde de vendas, queda nos distratos, margens brutas consistentes e sólida geração de caixa – e a classificou como uma das maiores e mais eficientes construtoras e incorporadoras no segmento em que atua.

Diante disso, a S&P também atribuiu **perspectiva positiva** à Direcional, reafirmando a possibilidade de realização de ação de *rating* positiva no decorrer de 2021.

RIVA – Destaques Operacionais

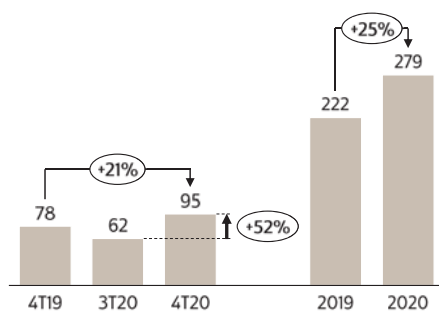
Vendas Líquidas e VSO

Durante o 4T20, foram lançados três empreendimentos no segmento Riva, com VGV de R\$ 231 milhões (R\$ 231 milhões % Companhia), todos no Estado de Minas Gerais.

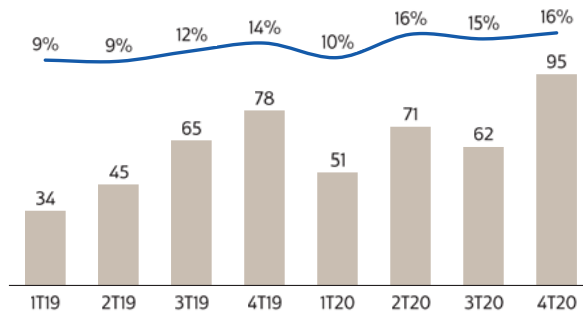
No trimestre, as Vendas Líquidas do segmento atingiram VGV de R\$ 95 milhões, um aumento de 52% sobre o trimestre anterior e de 21% na comparação com o quarto trimestre de 2019. No acumulado do ano, as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 279 milhões, crescimento de 25% sobre o observado em 2019, confirmando a expressiva aceleração da operação da Riva.

A velocidade de vendas, medida pelo indicador de VSO, chegou ao patamar de 16% no 4T20.

Evolução das Vendas Líquidas
(VGV 100% – R\$ milhões)



Evolução das Vendas Líquidas e VSO
(VGV 100% – R\$ milhões)

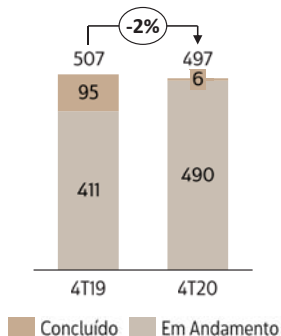


■ Vendas Líquidas — VSO

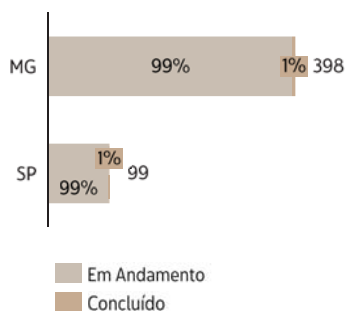
Estoque

No encerramento de 2020, o VGV em estoque totalizava R\$ 497 milhões, valor em linha com o registrado ao final de 2019. Os gráficos a seguir apresentam maiores informações sobre a evolução e a abertura do Estoque.

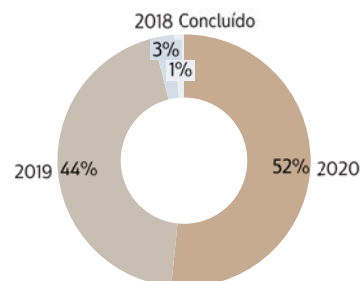
Evolução do Estoque
(VGV 100% – R\$ milhões)



Segmentação Geográfica
(VGV 100% – R\$ milhões)



Ano de Lançamento
(%VGV - 100%)



Declarações contidas neste comunicado relativas às perspectivas dos negócios, projeções de resultados operacionais e financeiros e referências ao potencial de crescimento da Companhia, constituem meras previsões e foram baseadas nas expectativas e estimativas da Administração em relação ao desempenho futuro da Companhia. Embora a Companhia acredite que tais previsões sejam baseadas em suposições razoáveis, ela não assegura que elas sejam alcançadas. As expectativas e estimativas que baseiam as perspectivas futuras da Companhia são altamente dependentes do comportamento do mercado, da situação econômica e política do Brasil, de regulações estatais existentes e futuras, da indústria e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças que fogem ao controle da Companhia e de sua Administração. A Companhia não se compromete a publicar atualizações ou revisar as expectativas, estimativas e previsões contidas neste comunicado decorrentes de informações ou eventos futuros.

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 30/12/2020: R\$ 13,09

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
147 milhões

Valor de Mercado:
R\$ 1.920 milhões / US\$ 370 milhões

Free Float:
50%

Volume médio diário 4T20:
1.688 mil ações
R\$ 22.256 mil
5.151 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS
(em português com tradução simultânea para inglês)

Data: 16/03/2021 - Terça-feira

09:00 - Horário de Brasília
08:00 - Horário de Nova Iorque

Conexão via:

Plataforma Zoom
(<https://zoom.us/j/96890124855>)

Canal da Direcional no YouTube
(<https://youtu.be/NafIsxgP9XM>)

CONTATOS

Equipe de RI

(31) 3431-5509 | (31) 3431-5511

ri@direcional.com.br
www.direcional.com.br/ri

www.direcional.com.br

Rua dos Otoni, 177 - 10º andar
Belo Horizonte - MG
CEP: 30.150-270

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

Balanço Patrimonial – Consolidado (R\$ Mil)	31/12/2020	31/12/2019	Δ %
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	731.569	533.795	37%
Aplicações financeiras	195.360	195.587	-0%
Contas a receber	246.717	347.538	-29%
Estoques	1.268.195	1.080.672	17%
Crédito com partes relacionadas	37.363	44.973	-17%
Tributos a recuperar	21.185	24.560	-14%
Contas a receber por alienação de investimentos	50.000	22.514	122%
Outros créditos	115.943	83.786	38%
Total do ativo circulante	2.666.332	2.333.425	14%
Ativo não circulante			
Contas a receber	128.727	96.579	33%
Estoques	2.071.074	2.008.992	3%
Créditos com partes relacionadas	1.636	0	-
Depósitos judiciais	15.928	16.472	-3%
Contas a receber por alienação de investimentos	30.685	29.722	3%
Outros créditos	10.214	10.854	-6%
Investimentos	73.064	48.885	49%
Imobilizado	89.594	101.972	-12%
Intangível	14.155	7.815	81%
Total do ativo não circulante	2.435.077	2.321.291	5%
Total do ativo	5.101.409	4.654.716	10%

Balanço Patrimonial – Consolidado (R\$ Mil)	31/12/2020	31/12/2019	Δ %
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	219.061	212.514	3%
Fornecedores	90.086	51.601	75%
Obrigações trabalhistas	28.253	30.640	-8%
Obrigações tributárias	25.227	22.968	10%
Financiamento por arrendamento	9.887	8.468	17%
Credores por imóveis compromissados	77.434	94.094	-18%
Adiantamento de clientes	22.249	37.745	-41%
Outras contas a pagar	49.536	19.015	161%
Provisão para garantia	27.377	20.752	32%
Débitos com partes relacionadas	23.022	18.767	23%
Total do passivo circulante	572.132	516.564	11%
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	812.107	618.554	31%
Fornecedores	17.368	13.098	33%
Provisão para garantia	11.530	15.347	-25%
Obrigações tributárias	3.594	3.924	-8%
Financiamento por arrendamento	29.679	33.465	-11%
Credores por imóveis compromissados	1.878.215	1.639.109	15%
Adiantamento de clientes	372.800	368.161	1%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	29.142	33.747	-14%
Outras contas a pagar	34.844	43.403	-20%
Débitos com partes relacionadas	0	0	-
Total do passivo não circulante	3.189.279	2.768.808	15%
Patrimônio líquido			
Capital social	752.982	752.982	-
Reservas de capital	208.484	208.484	-
Outorga de opção de ações	4.050	5.951	-32%
Ajuste de avaliação patrimonial	-19.023	-18.679	2%
Ações em tesouraria	-52.129	-32.076	63%
Reservas de lucros	331.948	340.265	-2%
	1.226.312	1.256.927	-2%
Participação dos não controladores	113.686	112.417	1%
Total do patrimônio líquido	1.339.998	1.369.344	-2%
Total do passivo e patrimônio líquido	5.101.409	4.654.716	10%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	4T20 (a)	3T20 (b)	4T19 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2020 (d)	2019 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	438.683	393.597	363.739	11,5%	8,2%	1.566.757	1.352.267	15,9%
Receita com prestação de serviços	20.482	18.578	30.959	10,2%	-40,0%	72.006	188.813	-61,9%
Receita bruta	459.165	412.175	394.698	11,4%	4,4%	1.638.763	1.541.080	6,3%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-33.851	-36.643	-27.013	-7,6%	35,6%	-138.041	-82.852	66,6%
Receita operacional líquida	425.314	375.532	367.685	13,3%	2,1%	1.500.723	1.458.228	2,9%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-272.699	-241.802	-238.010	12,8%	1,6%	-978.154	-967.112	1,1%
Lucro bruto	152.615	133.730	129.675	14,1%	3,1%	522.569	491.115	6,4%
Despesas gerais e administrativas	-31.596	-27.916	-30.217	13,2%	-7,6%	-115.572	-112.406	2,8%
Despesas comerciais	-43.724	-39.705	-38.950	10,1%	1,9%	-158.044	-146.206	8,1%
Resultado com equivalência patrimonial	875	2.906	369	-69,9%	686,7%	3.464	2.394	44,7%
Outras receitas e despesas operacionais	3.286	-12.336	-11.607	-126,6%	6,3%	-31.054	-41.881	-25,9%
Receitas (despesas) operacionais	-71.158	-77.051	-80.405	-7,6%	-4,2%	-301.206	-298.099	1,0%
Despesas financeiras	-30.567	-16.297	-18.376	87,6%	-11,3%	-84.236	-80.156	5,1%
Receitas financeiras	10.450	8.381	9.377	24,7%	-10,6%	44.116	40.941	7,8%
Resultado financeiro	-20.117	-7.916	-8.998	154,1%	-12,0%	-40.121	-39.215	2,3%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	61.339	48.762	40.272	25,8%	21,1%	181.242	153.801	17,8%
IR e CSLL - corrente e diferido	-9.178	-7.567	-9.331	21,3%	-18,9%	-31.110	-32.986	-5,7%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPes	52.161	41.195	30.941	26,6%	33,1%	150.133	120.816	24,3%
Participantes em SCPs e SPes	-11.592	-12.639	-2.729	-8,3%	363,2%	-37.060	-20.340	82,2%
Lucro líquido do período	40.569	28.556	28.213	42,1%	1,2%	113.072	100.476	12,5%
Margem Bruta	35,9%	35,6%	35,3%	-0,3 p.p.	0,6 p.p.	34,8%	33,7%	1,1 p.p.
Margem Bruta Ajustada	37,0%	36,2%	36,2%	-0,8 p.p.	0,8 p.p.	35,5%	34,5%	1,1 p.p.
Margem Líquida	9,5%	7,6%	7,7%	-1,9 p.p.	1,9 p.p.	7,5%	6,9%	0,6 p.p.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa – Consolidado (R\$ Mil)	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	181.243	153.802
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	41.445	35.872
Resultado de equivalência patrimonial	-3.464	-2.394
Provisão para garantia	22.428	5.841
Juros sobre encargos e financiamentos	63.367	79.613
Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	7.819	0
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	5.732	2.439
Resultado com permuta física	-10.266	-6.593
Resultado das vendas de participações societárias	-40.572	-53.425
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	2.133	-4.251
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.647	2.758
Juros sobre contas a pagar por aquisição de direito de uso	-	-23
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	3.597	-
Provisão para perdas de contas a receber	-302	5.530
Provisão para perdas sobre partes relacionadas	5.240	-
Provisão para plano de opções de ações	1.883	3.788
Provisão para participação nos Lucros	207	2.305
Acréscimos (decréscimo) em ativos		
Contas a receber	67.245	38.087
Estoques	148.088	145.309
Créditos diversos	-31.517	-9.982
Partes relacionadas	5.380	33.689
Depósitos judiciais	544	-1.329
Tributos a recuperar	3.375	1.575
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	29.559	-18.813
Obrigações trabalhistas	-2.594	2.152
Obrigações tributárias	670	-2.436
Credores por imóveis compromissados	-171.986	-150.008
Adiantamento de clientes	-12.962	26.547
Contas a pagar	21.962	-18.871
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-10.337	-
Partes relacionadas	4.255	38
Garantia de obra	-19.620	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-29.851	-30.703
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	285.348	240.517
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SPCs e SPES)	-22.589	16.789
Dividendos recebidos	1.874	881
Venda de participações societárias	12.123	31.187
Acréscimo do imobilizado	-7.384	-11.021
Imobilizado arrendado	-4.295	-5.753
Acréscimo de intangível	-10.640	-4.278
Aplicações financeiras	227	-51.537
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	-30.684	-23.732
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos	-120.364	-129.969
Recompra de Ações	-23.939	-
Ingresso de financiamento por arrendamento	4.155	-2.627
Amortização do financiamento por arrendamento	-8.717	-
Juros pagos sobre arrendamento	-452	-180
Ingressos dos empréstimos	616.768	404.891
Amortizações dos empréstimos	-448.510	-569.233
Juros pagos	-39.696	-82.601
Aumento / Redução de capital por não controladores	-36.135	-18.565
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	-56.890	-398.284
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	197.774	-181.499
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	533.795	715.294
No final do período	731.569	533.795

GLOSSÁRIO

Banco de Terrenos (Landbank) – Terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV futuro dos mesmos.

Classificação dos empreendimentos pela Direcional, conforme o segmento econômico ao qual se destinam:

MCMV Faixa 1	Empreendimentos populares realizados sob a forma de empreitada, no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida", contratados diretamente com o Agente Financiador, destinados a famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00. Os imóveis deste segmento têm o preço final determinado pela Agente Financiador, nos termos da portaria Nº 435/2012 do Ministério das Cidades, e sua aquisição pode ser subsidiada pelo governo.
MCMV 2 e 3	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade de até R\$ 240,0 mil, no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixas 1, 2 e 3". Até 3T15, os projetos deste segmento foram denominados "Popular".
Riva	Empreendimentos destinados a clientes de média renda, desenvolvidos nas SPEs objeto de aporte de ativos na subsidiária integral da Direcional denominada Riva Incorporação S.A.
Médio Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima do teto do programa MCMV, até R\$ 500,00 mil.
Médio-Alto Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima de R\$ 500,0 mil.
MAC	Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.
Legado	Empreendimentos do segmento MAC desenvolvidos no modelo de incorporação e construção anterior.
Novo Modelo	Modelo de negócios consolidado a partir de 2015 para desenvolvimento dos empreendimentos residenciais da Companhia. Esse modelo tem como principais características a possibilidade de repasses na planta e adoção de construção industrializada.

EBITDA Ajustado – EBITDA Ajustado é igual EBITDA (lucro antes do resultado financeiro, dos encargos financeiros incluídos na rubrica de custos dos imóveis vendidos, do Imposto de Renda e da Contribuição Social, das despesas de depreciação e amortização) menos a participação dos acionistas não controladores e menos os gastos com o programa de *stock-option*. Entendemos que o ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registradas como receita (despesa) operacional bruta fazem parte das nossas atividades operacionais e, portanto, não excluimos esta receita (despesa) no cálculo do EBITDA Ajustado. O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. O EBITDA Ajustado funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do Imposto de Renda e da Contribuição Social ou dos níveis de depreciação e amortização.

Método PoC – De acordo com o IFRS, as receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários, são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido ("PoC"), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento.

Permuta Financeira – Sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe o pagamento em dinheiro, em geral calculado como um percentual do VGV do empreendimento, a ser pago de acordo com a apuração de receita das vendas das unidades do projeto.

Permuta Física – Sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe em pagamento um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo.

Recursos do SFH – Recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança.

Resultado a Apropriar – Resultado do saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas (decorrente dos imóveis cuja construção não foi ainda concluída) e seus respectivos custos orçados a incorrer.

Vendas Líquidas Contratadas – VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, incluindo a venda de unidades lançadas no período e a venda de unidades em estoque, líquida de distratos.

VGV – Valor Geral de Vendas. Valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades de determinado empreendimento imobiliário ao preço de lançamento. Há possibilidade de o VGV lançado não ser realizado ou diferir significativamente do valor das Vendas Contratadas, uma vez que a quantidade de Unidades efetivamente vendidas poderá ser diferente da quantidade de unidades lançadas e/ou o preço efetivo de venda de cada unidade poderá divergir do preço de lançamento.

VGV Lançado – Valor Geral de Vendas das unidades lançadas em determinado período.

**Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas**

Direcional Engenharia S.A.

31 de dezembro de 2020
com Relatório do Auditor Independente

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	7
Demonstrações dos resultados.....	9
Demonstrações dos resultados abrangentes	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	11
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	12
Demonstrações do valor adicionado	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	15



Edifício Phelps Offices Towers
Rua Antônio de Albuquerque, 156
11º andar - Savassi
30112-010 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
Fax: +55 31 3232-2106
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Direcional Engenharia S.A.
Belo Horizonte - MG

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Direcional Engenharia S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Direcional Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado nas Notas Explicativas 2.1.17, 2.2 (a) e 17, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - “POC” (*Percentage of Completion*).

O método POC requer que a Administração da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas e serviços que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria. Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação do desenho dos processos e controles internos chaves relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer, bem como a comparação e teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboravam essas transações. Adicionalmente, envolvemos nossos especialistas em avaliação patrimonial com o objetivo de nos auxiliar na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, analisando os estágios de execução de determinadas obras, e verificando se o período previsto para conclusão das mesmas nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas correspondiam à realidade das operações.

Além de confrontarmos os registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, considerando os diversos sistemas que suportam essas transações, calculamos de forma independente os valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspecionamos, por amostragem, os documentos que suportavam as unidades vendidas consideradas no POC.

Efetuamos procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 em comparação ao exercício anterior, bem como avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia e suas controladas e sua conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Baseados nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados, que estão consistentes com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela Administração relacionadas aos saldos das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas Notas Explicativas 2.1.17, 2.2 (a) e 17, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.



Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 15 de março de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6


Rogério Xavier Magalhães
Contador CRC-1MG080613/O-1

Direcional Engenharia S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	416.630	337.067	731.569	533.795
Aplicações financeiras	3.2	194.246	160.220	195.360	195.587
Contas a receber	4.1	6.540	3.475	246.717	347.538
Estoques	5	1.369	3.302	1.268.195	1.080.672
Crédito com partes relacionadas	6.1	47.417	39.190	37.363	44.973
Tributos a recuperar		11.051	14.752	21.185	24.560
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	40.000	11.500	50.000	22.514
Outros créditos		72.499	52.005	115.943	83.786
Total do ativo circulante		789.752	621.511	2.666.332	2.333.425
Ativo não circulante					
Contas a receber	4.1	765	37	128.727	96.579
Estoques	5	72.457	20.565	2.071.074	2.008.992
Créditos com partes relacionadas	6.1	-	-	1.636	-
Depósitos judiciais		9.064	8.912	15.928	16.472
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	30.685	29.722	30.685	29.722
Outros créditos		10.004	9.651	10.214	10.854
Investimentos	7	1.457.058	1.437.970	73.064	48.885
Imobilizado	8	62.583	73.784	89.594	101.972
Intangível		12.988	6.959	14.155	7.815
Total do ativo não circulante		1.655.604	1.587.600	2.435.077	2.321.291
Total do ativo		2.445.356	2.209.111	5.101.409	4.654.716

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)	31/12/2020	31/12/2019 (reapresentado)
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	9.1	217.365	192.813	219.061	212.514
Fornecedores		5.615	8.809	90.086	51.601
Obrigações trabalhistas	10	9.637	12.771	28.253	30.640
Obrigações tributárias	11	663	514	25.227	22.968
Financiamento por arrendamento	9.2	9.190	8.194	9.887	8.468
Credores por imóveis compromissados	12	-	-	77.434	94.094
Adiantamento de clientes	13	2.362	19.253	22.249	37.745
Outras contas a pagar	14	25.086	25.141	49.536	19.015
Provisão para garantia	15.1	3.687	3.997	27.377	20.752
Débitos com partes relacionadas	6.1	14.605	14.333	23.022	18.767
Total do passivo circulante		288.210	285.825	572.132	516.564
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9.1	797.751	589.901	812.107	618.554
Fornecedores		1.915	1.163	17.368	13.098
Provisão para garantia	15.1	557	1.931	11.530	15.347
Obrigações tributárias	11	36	40	3.594	3.924
Financiamento por arrendamento	9.2	29.199	33.365	29.679	33.465
Credores por imóveis compromissados	12	69.577	20.227	1.878.215	1.639.109
Adiantamento de clientes	13	380	-	372.800	368.161
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	15.2	4.329	2.328	29.142	33.747
Outras contas a pagar	14	8.844	17.404	34.844	43.403
Débitos com partes relacionadas	6.1	18.246	-	-	-
Total do passivo não circulante		930.834	666.359	3.189.279	2.768.808
Patrimônio líquido					
Capital social	16.1	752.982	752.982	752.982	752.982
Reservas de capital	16.3	208.484	208.484	208.484	208.484
Outorga de opção de ações		4.050	5.951	4.050	5.951
Ajuste de avaliação patrimonial		(19.023)	(18.679)	(19.023)	(18.679)
Ações em tesouraria		(52.129)	(32.076)	(52.129)	(32.076)
Reservas de lucros	16.4	331.948	340.265	331.948	340.265
		1.226.312	1.256.927	1.226.312	1.256.927
Participação dos não controladores		-	-	113.686	112.417
		1.226.312	1.256.927	1.339.998	1.369.344
Total do passivo e patrimônio líquido		2.445.356	2.209.111	5.101.409	4.654.716

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita líquida	17	41.951	136.013	1.500.723	1.458.228
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	18	(20.572)	(108.967)	(978.154)	(967.112)
Lucro bruto		21.379	27.046	522.569	491.116
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	18	(102.202)	(101.826)	(115.572)	(112.406)
Despesas comerciais	18	(2.604)	(6.130)	(158.044)	(146.206)
Resultado com equivalência patrimonial	7	232.143	240.585	3.464	2.394
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	(2.541)	(17.284)	(31.054)	(41.881)
		124.796	115.345	(301.206)	(298.099)
Despesas financeiras	19	(71.574)	(72.757)	(84.236)	(80.156)
Receitas financeiras	19	38.687	31.464	44.116	40.941
Resultado financeiro	19	(32.887)	(41.293)	(40.120)	(39.215)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		113.288	101.098	181.243	153.802
Imposto de renda e contribuição social	20	(215)	(622)	(31.110)	(32.986)
Lucro líquido do exercício		113.073	100.476	150.133	120.816
Lucro líquido atribuível					
Direcional Engenharia S.A.		113.073	100.476	113.073	100.476
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	37.060	20.340
Lucro por ação					
Básico		0,76	0,68		
Diluído		0,76	0,67		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Resultado líquido do exercício	113.073	100.476	150.133	120.816
Total de resultado abrangente do exercício	113.073	100.476	150.133	120.816
Atribuível a				
Acionista da Companhia			113.073	100.476
Participação dos acionistas não controladores			37.060	20.340
			150.133	120.816

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

Notas	Atribuível aos acionistas da Controladora									
	Reservas de capital			Reservas de lucro			Participação não controladores	Patrimônio líquido individual	Patrimônio líquido consolidado	
	Capital social	Ações em tesouraria	Por emissão de ações/ alienação	Por outorga de opções de ações	Ajuste de avaliação patrimonial	Legal	Para investimento	Lucros/ prejuízos acumulados		
Saldos em 31 de dezembro de 2018 (representado)	752.982	(37.531)	208.484	6.922	(18.621)	25.345	345.110	-	1.282.691	1.393.276
Opções outorgadas reconhecidas	16.3	-	-	-	-	-	-	-	3.788	3.788
Redução de capital por não controladores	16.6	-	-	-	-	-	-	-	(18.508)	(18.508)
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	-	-	100.476	100.476	120.816
Dividendos propostos	16.4.3	-	-	-	-	-	(56.068)	(73.901)	(129.969)	(129.969)
Alienação de ações em tesouraria	16.2	-	-	(4.759)	-	-	(696)	-	-	-
Constituição de reservas	16.4.1	-	-	-	-	5.025	21.549	(26.574)	-	-
Transação com acionistas não controladores	16.6	-	-	-	(58)	-	-	(1)	(59)	(59)
Saldos em 31 de dezembro de 2019 (representado)	752.982	(32.076)	208.484	5.951	(18.679)	30.370	309.895	-	1.256.927	1.369.344
Opções outorgadas reconhecidas	16.3	-	-	-	-	-	-	-	1.883	1.883
Redução de capital por não controladores	16.6	-	-	-	-	-	-	-	(35.791)	(35.791)
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	-	-	113.073	113.073	150.133
Dividendos propostos	16.4.3	-	-	-	-	-	(120.364)	-	(120.364)	(120.364)
Alienação de ações em tesouraria	16.2	-	-	(3.784)	-	-	(102)	-	-	-
Recompra de ações	-	3.886	-	-	-	-	-	-	(23.939)	(23.939)
Constituição de reservas	16.4.1	(23.939)	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste de exercícios anteriores	16.7	-	-	-	-	5.652	106.497	(112.149)	(924)	(924)
Transação com acionistas não controladores	16.6	-	-	-	(344)	-	-	-	(344)	(344)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	752.982	(52.129)	208.484	4.050	(19.023)	36.022	295.926	-	1.226.312	1.339.998

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	113.288	101.098	181.243	153.802
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	14.879	15.253	41.445	35.872
Resultado de equivalência patrimonial	(232.143)	(240.585)	(3.464)	(2.394)
Provisão para garantia	482	(1.866)	22.428	5.841
Juros sobre encargos e financiamentos	51.608	66.950	63.367	79.613
Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	7.819	-	7.819	-
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	2.964	(425)	5.732	2.439
Resultado com permuta física	-	-	(10.266)	(6.593)
Resultado das vendas de participações societárias	(40.586)	(34.425)	(40.572)	(53.425)
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	-	2.133	(4.251)
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.609	2.728	2.647	2.758
Juros sobre contas a pagar pro aquisição de direito de uso	-	(23)	-	(23)
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	-	-	3.597	-
Provisão para perdas de contas a receber, líquido	-	-	(302)	5.530
Provisão para perdas sobre partes relacionadas	-	-	5.240	-
Provisão para plano de opções de ações	1.883	3.788	1.883	3.788
Provisão para participação nos Lucros	207	2.305	207	2.305
Acréscimos (decrécimo) em ativos				
Contas a receber	(3.793)	11.477	67.245	38.087
Estoques	3.371	(2.876)	148.088	145.309
Créditos diversos	(20.847)	(14.609)	(31.517)	(9.982)
Partes relacionadas	9.448	50.171	5.380	33.689
Depósitos judiciais	(152)	(782)	544	(1.329)
Tributos a recuperar	3.701	1.955	3.375	1.575
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	(9.807)	(3.307)	29.559	(18.813)
Obrigações trabalhistas	(3.341)	359	(2.594)	2.152
Obrigações tributárias	66	(21)	670	(2.436)
Credores por imóveis compromissados	(3.600)	-	(171.986)	(150.008)
Adiantamento de clientes	(16.891)	19.253	(12.962)	26.547
Contas a pagar	(8.615)	(25.957)	21.962	(18.871)
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(963)	-	(10.337)	-
Partes relacionadas	18.518	(3.411)	4.255	38
Garantia de obra	(2.166)	-	(19.620)	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	(136)	(788)	(29.851)	(30.703)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(112.197)	(53.738)	285.348	240.517

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SPCs e SPEs)	(110.952)	5.135	(22.589)	16.789
Dividendos recebidos	323.083	254.707	1.874	881
Venda de participações societárias	11.123	23.188	12.123	31.187
Acréscimo do imobilizado	(1.091)	(1.696)	(7.384)	(11.021)
Imobilizado arrendado	(3.195)	(5.656)	(4.295)	(5.753)
Acréscimo de intangível	(10.084)	(3.715)	(10.640)	(4.278)
Aplicações financeiras	(34.026)	(28.823)	227	(51.537)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	174.858	243.140	(30.684)	(23.732)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	(120.364)	(129.969)	(120.364)	(129.969)
Recompra de Ações	(23.939)	-	(23.939)	-
Ingresso de financiamento por arrendamento	3.180	(2.443)	4.155	(2.627)
Amortização do financiamento por arrendamento	(8.507)	-	(8.717)	-
Juros pagos sobre arrendamento	(452)	(176)	(452)	(180)
Ingressos dos empréstimos	489.078	304.809	616.768	404.891
Amortizações dos empréstimos	(285.486)	(338.853)	(448.510)	(569.233)
Juros pagos	(36.264)	(76.617)	(39.696)	(82.601)
Aumento / Redução de capital por não controladores	(344)	(57)	(36.135)	(18.565)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	16.902	(243.306)	(56.890)	(398.284)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	79.563	(53.904)	197.774	(181.499)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	337.067	390.971	533.795	715.294
No final do exercício	416.630	337.067	731.569	533.795

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receitas				
Vendas de imóveis e prestação de serviços	48.020	141.959	1.649.500	1.550.861
Outras receitas e (despesas) operacionais	(2.541)	(17.284)	(31.054)	(41.881)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição) reversão	-	-	(12.914)	(5.530)
	45.479	124.675	1.605.532	1.503.450
Insumos adquiridos de terceiros				
Matérias-primas consumidas	(17.454)	(90.357)	(783.554)	(778.923)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(13.008)	(11.844)	(21.857)	(20.594)
Outros	(10.364)	(23.967)	(167.646)	(162.034)
	(40.826)	(126.168)	(973.057)	(961.551)
Valor adicionado bruto	4.653	(1.493)	632.475	541.899
Depreciação e amortização, líquidas	(14.879)	(15.253)	(41.445)	(35.872)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(10.226)	(16.746)	591.030	506.027
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	232.143	240.585	3.464	2.394
Receitas financeiras	38.687	31.464	44.116	40.941
	270.830	272.049	47.580	43.335
Valor adicionado total a distribuir	260.604	255.303	638.610	549.362
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	69.674	75.501	226.513	216.980
Impostos, taxas e contribuições	6.283	6.569	166.973	120.089
Remuneração de capitais de terceiros	71.574	72.757	94.991	91.477
Lucros/prejuízos retidos	113.073	100.476	113.073	100.476
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores	-	-	37.060	20.340
	260.604	255.303	638.610	549.362

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2020
(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 40 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 15 de março de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

1.1. Análise sobre o COVID-19

Em março de 2020, a OMS (Organização Mundial de Saúde) decretou estado de pandemia mundial em função do novo coronavírus, o 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 ao 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.

Todas as ações tomadas visam ainda, na medida do possível, a preservação de todo o ecossistema envolvido no negócio, desde os nossos colaboradores, fornecedores e prestadores de serviços.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre o COVID-19--Continuação

Em linhas gerais, estas medidas são:

Medidas de segurança

Procedimentos nos canteiros de obra

Para manter a segurança dos nossos colaboradores nos canteiros de obra e o bom desempenho de suas funções, passou a ser obrigatório, antes do ingresso nas dependências do canteiro, medir a temperatura do colaborador (repetimos o procedimento após o almoço) ou visitante, estar usando máscara de proteção adequadamente (uso obrigatório durante todo o expediente), efetuar a higienização das mãos (insumos estes fornecidos pela Companhia), triagem diária feita pelo técnico de segurança e presença recorrente do técnico de enfermagem em cada regional para avaliar a saúde dos colaboradores. Os canteiros de obras são locais arejados, espaçosos, permitindo que os colaboradores mantenham o devido distanciamento de segurança sugerido pela OMS. Além dos EPI's de segurança usualmente fornecido para cada colaborador, a Companhia também entregou kits de higiene com periodicidade semanal contendo sabonete, detergente e papel higiênico.

A higienização nos canteiros de obra acontece no mínimo 4 vezes ao dia nos espaços comuns: como refeitórios, bebedouros e vestiários. Para a higienização das ferramentas de trabalho, disponibilizamos álcool com concentração de 70%, desinfetante e água sanitária. Também flexibilizamos os horários do expediente e de refeição afim de evitar aglomerações.

Procedimentos no escritório administrativo

Para manter a segurança e o bom desempenho das atividades administrativas, flexibilizamos os horários de trabalho para os colaboradores da sede, adotamos o regime de home office para os colaboradores em que as atividades não exigem a presença física na sede da Companhia, e também, para os colaboradores identificados como grupo de risco.

Disponibilizamos máscaras para todos os colaboradores cujo uso é obrigatório durante o horário de trabalho e álcool com concentração de 70% em todos os andares e banheiros. As higienizações das estações de trabalho e áreas comuns do prédio são feitas no mínimo 2 vezes ao dia. Além disso, a temperatura dos colaboradores vem sendo medida 2 vezes ao dia e aqueles que demonstram algum sintoma da doença são dispensados para realizar os devidos exames e, se necessário, cumprir o período de quarentena.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre o COVID-19--Continuação

Medidas de segurança--Continuação

Proteção de caixa

Visando reforçar o caixa da Companhia nesse momento de instabilidade, o conselho de administração da Companhia aprovou a realização da 1ª emissão de notas promissórias comerciais no valor de R\$100.000 com prazo de 1 ano a uma taxa de CDI+4% a.a. Em 16 de junho de 2020 a companhia contraiu outra linha de crédito mais longa no valor de R\$100.000 com uma taxa mais atrativa (CDI+2,5% a.a.) e quitou as notas promissórias anteriormente contratadas. Em 21 de setembro a Companhia realizou a 6ª emissão de Debêntures onde o valor nominal total foi de R\$250.000 com vencimento em 21 de setembro de 2025 à taxa de CDI + 2,85% a.a..

No período de março a agosto de 2020, alteramos a jornada de trabalho dos colaboradores administrativos que tiveram uma redução substancial no volume de trabalho. Suspendemos os contratos de trabalho dos colaboradores onde, por motivo de decreto estadual ou municipal, não podemos funcionar, segundo as diretrizes da MP 936/2020. Em setembro, todos os colaboradores voltaram a ter jornada de trabalho integral.

A Companhia optou por postergar o recolhimento de impostos de acordo com a Portaria do Ministério da Economia nº 139/2020 de 03 de abril de 2020. A Administração da Companhia entrou em contato com seus fornecedores e prestadores de serviços buscando adequar os contratos às novas realidades de mercado, seja através de negociação no preço ou na dilatação do prazo de pagamento.

Avaliação dos impactos no negócio

A Companhia está atenta às informações disponíveis e às deliberações dos entes públicos para poder balizar suas tomadas de decisão. Nossa atividade está classificada como atividade essencial e, por esse motivo, estamos com nossos canteiros de obra funcionando normalmente. No estado do Ceará, por razão de decreto estadual, nossas atividades estavam suspensas no período de 20 de abril a 29 de maio de 2020. Em junho, as atividades foram restabelecidas. Prudentemente, tomamos todas as medidas de segurança necessárias tanto nas obras quanto na sede no sentido de proteger a saúde de nossos colaboradores.

No exercício de 2020, as vendas líquidas da Companhia aumentaram 31% se comparadas com as vendas líquidas do exercício de 2019. Acreditamos que o forte desempenho nas vendas se deve ao modelo de negócio da companhia focado no CVA - Casa Verde Amarela (antigo Programa MCMV), em que o repasse do cliente para o agente financiador

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre o COVID-19--Continuação

Medidas de segurança--Continuação

Avaliação dos impactos no negócio--Continuação

acontece no momento da venda durante a obra (método associativo) e não no final do empreendimento, permitindo o encurtamento do ciclo financeiro do negócio, reduzindo os impactos no fluxo de caixa da operação. Além disso, não houve restrição de crédito bancário para o setor. Realizamos abertura gradual de nossos stands e pontos de vendas e trabalhamos fortemente nos canais digitais de vendas on-line da companhia. Não houve aumento expressivo na inadimplência da companhia no exercício.

Colaboração social

A Companhia está inserida no contexto social das cidades onde desenvolve seus projetos. Dessa forma, acreditamos no grande impacto social que uma moradia digna e segura representa para uma família e, por isso, não estamos medindo esforços para manter nossas operações em funcionamento, sempre observando rigorosamente todas as recomendações da OMS (Organização Mundial de Saúde) e priorizando a saúde dos nossos colaboradores.

Diante desse cenário de crise sanitária e de potencial colapso na infraestrutura hospitalar, no 1º trimestre, a Companhia fez uma doação de R\$500 para a Santa Casa de Misericórdia de Belo Horizonte e R\$119 para a Empresa Pública de Saúde do Rio de Janeiro S.A.. No 2º trimestre, a Companhia efetuou doações de mobiliários hospitalares no valor de R\$249 para o Hospital Temporário em construção no pavilhão 3 Riocentro, do Rio de Janeiro. No período, a Companhia também efetuou uma doação de R\$19 em cestas básicas para o Instituto Hortense de Uberlândia/MG. No 3º trimestre a companhia efetuou doação para o Instituto Butantan no valor de R\$100.

A Companhia vem avaliando outras formas de contribuir ativamente com a sociedade neste momento crítico do país.

1.2. Continuidade Operacional

A administração da companhia avaliou a capacidade da empresa em continuar operando e está confortável quanto sua posição financeira e operacional. A administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. Assim, essas demonstrações financeiras foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro ("*International Financial Reporting Standards - IFRS*"), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo. A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 2.2.

a) *Demonstrações financeiras consolidadas*

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("*International Financial Reporting Standards - IFRS*") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Base de preparação--Continuação

a) Demonstrações financeiras consolidadas--Continuação

imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.1.17. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") e Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"). As operações das SCPs são efetuadas em nome do sócio ostensivo que geralmente é o líder do projeto.

b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da Companhia, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico - CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras, identificadas como controladora.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas, coligadas e as operações em conjunto com ou sem personalidade jurídica são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial ajustada na proporção detida nos direitos e nas obrigações contratuais do Grupo.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Base de preparação--Continuação

b) *Demonstrações financeiras individuais*--Continuação

As demonstrações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas, controladas em conjunto e coligadas são demonstradas no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada e coligada. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável.

Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

2.1.2. Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

a) *Controladas*

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas), com ou sem personalidade jurídica, nas quais o Grupo detém o controle. O Grupo controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

a) *Controladas*--Continuação

As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo. A consolidação é interrompida a partir da data em que o Grupo deixa de ter o controle.

O Grupo usa o método de aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pelo Grupo. A contraprestação transferida inclui o valor justo de ativos e passivos resultantes de um contrato de contraprestação contingente, quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. O Grupo reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada.

O excesso: (i) de contraprestação transferida; (ii) do valor da participação de não controladores na adquirida; e (iii) do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida, em relação ao valor justo da participação do Grupo nos ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrado como ágio (*goodwill*). Quando o total da contraprestação transferida, a participação dos não controladores reconhecida e a mensuração da participação mantida anteriormente forem menores que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

a) *Controladas*--Continuação

Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

b) *Transações com participações de não controladores*

O Grupo trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

c) *Perda de controle em controladas*

Quando o Grupo deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma *joint venture* ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se o Grupo tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso pode significar que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

d) *Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto*

Coligadas são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto.

Acordos em conjunto são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem controle compartilhado com uma ou mais partes.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

d) *Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto*--Continuação

Os investimentos em acordos em conjunto são classificados como operações em conjunto (*joint operations*) ou empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*) dependendo dos direitos e das obrigações contratuais de cada investidor.

Os investimentos em coligadas e *joint ventures* são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento do Grupo em coligadas e *joint ventures* inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por *impairment* acumulada.

A participação do Grupo nos lucros ou prejuízos de suas coligadas e *joint ventures* é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mutações das reservas é reconhecida nas reservas do Grupo. Quando a participação do Grupo nas perdas de uma coligada ou *joint venture* for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, o Grupo não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada ou controlada em conjunto.

Os ganhos não realizados das operações entre o Grupo e suas coligadas e *joint ventures* são eliminados na proporção da participação do Grupo. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

Se a participação societária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado. Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.3. Apresentação de informações por segmentos

Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Negócios Imobiliários".

2.1.4. Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras de cada uma das empresas do Grupo são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais Brasileiros, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação do Grupo.

2.1.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

2.1.6. Ativos financeiros

a) *Classificação*

O Grupo classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: Custo amortizado, Valor justo por meio do resultado, e, Valor justo por meio dos outros resultados abrangentes. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

a) Classificação--Continuação

I) Ativos financeiros ao custo amortizado

São classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da companhia.

II) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas desses ativos no modelo de negócios da companhia.

III) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima.

b) Reconhecimento e mensuração

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que o Grupo tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

b) Reconhecimento e mensuração--Continuação

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Outras receitas e (despesas) operacionais" no período em que ocorrem.

Os dividendos de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e de instrumentos de patrimônio líquido disponíveis para venda, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito do Grupo de receber dividendos.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Se o mercado de um ativo financeiro (e de títulos não listados em Bolsa) não estiver ativo, o Grupo estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, análise de fluxos de caixa descontados e modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria entidade.

c) Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

d) *Impairment de ativos financeiros*

O Grupo avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Os critérios que o Grupo usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) O Grupo, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou
- (vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
 - Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
 - Condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

d) *Impairment de ativos financeiros--Continuação*

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, o Grupo pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.1.7. Contas a receber por incorporação de imóveis e por prestação de serviços

O Contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais (denominadas "contas a receber por incorporação de imóveis"), e da execução de serviços por administração de obras (denominados "contas a receber por prestação de serviços").

O Contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.7. Contas a receber por incorporação de imóveis e por prestação de serviços--Continuação

O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC).

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa ("PCLD" ou *impairment*).

2.1.8. Estoques

a) *Estoque de terrenos a incorporar*

Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo.

Os terrenos podem ser adquiridos através de parcerias com os proprietários dos terrenos (permutas físicas e permutas financeiras).

Permuta física: o valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Permuta financeira: nas permutas financeiras, a Companhia repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.8. Estoques--Continuação

a) *Estoque de terrenos a incorporar*--Continuação

Permuta financeira--Continuação

Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante.

b) *Estoque de imóveis em construção*

Os estoques de imóveis em construção são demonstrados como parcela em estoque correspondendo ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo incorrido.

O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

2.1.9. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.9. Imobilizado--Continuação

A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada descritas na Nota 8.

Para a depreciação das formas de alumínio utilizadas no processo construtivo das unidades, a Companhia utiliza o método de depreciação por unidade produzida que resulta em despesa baseada na produção realizada.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

As despesas com estande de vendas, incluindo a sua construção, decoração, mobiliária e manutenção, são reconhecidas como ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado não seja inferior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa comercial durante a sua vida útil.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o seu valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas e (despesas) operacionais" na demonstração do resultado.

2.1.10. Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.11. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos e financiamentos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.1.12. Financiamentos por arrendamento

a) *Ativo de direito de uso*

A Companhia reconhece seus ativos de direito de uso ao valor de custo deduzidos de qualquer depreciação, perda ou redução do valor recuperável e ajustado por qualquer mensuração do passivo. O custo do ativo de direito de uso compreende o valor inicial da mensuração do passivo de arrendamento, pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, custos iniciais incorrido e a estimativa de custos a serem incorridos para desmobilização do ativo.

A Companhia deprecia seus ativos de direito de uso linearmente pelo prazo do arrendamento.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.12. Financiamentos por arrendamento--Continuação

b) Passivos de arrendamento

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento ao valor presente dos pagamentos, utilizando a taxa de incremental sobre seus empréstimos porque a taxa de juros implícita no arrendamento não é facilmente determinável. A taxa incremental de financiamento foi calculada pela média ponderada pelo saldo devedor dos contratos de financiamentos ativos da Companhia.

c) Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamentos de curto prazo (aqueles em que o prazo seja igual ou inferior a 12 meses) ou de baixo valor. Os pagamentos desses arrendamentos são reconhecidos como despesa.

2.1.13. Provisões

As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.13. Provisões--Continuação

a) Provisão para contingências

O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

b) Provisão para garantia

O Grupo constitui provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo dos imóveis vendidos), à medida que os custos de unidades vendidas são incorridos. Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia. O prazo médio da garantia é de aproximadamente 5 anos após a entrega do empreendimento imobiliário.

2.1.14. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.14. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido--Continuação

O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pelo Grupo nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O Grupo estrutura suas operações em entidades em propósitos específicos (Sociedades de Propósitos Específicos - SPE e Sociedades em Conta de Participação - SCP), que tem como objeto social a construção e venda de unidades imobiliárias. A Companhia realiza a apuração e o recolhimento da tributação das receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias pelo regime de caixa, não pelo regime de competência, conforme está estabelecido pela Instrução Normativa emitida pela Secretaria da Receita Federal de no 84/79. Adicionalmente, essas sociedades de propósitos específicos são tributadas pelo lucro presumido, e a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O Grupo vem optando pelo Regime Especial de Tributação (RET) aplicado às incorporadoras. Para isto, se faz necessário o atendimento a algumas normas relativas ao patrimônio de afetação conforme IN RFB 1.435 de 30 de dezembro de 2013. Essa norma nos permite ter uma carga tributária que chega a 4% para as incorporações.

A Direcional Engenharia S.A. ("holding") é tributada pelo lucro real, e o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios contábeis estabelecidos pela legislação vigente.

O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.14. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido--Continuação

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças temporárias corresponde a diferença de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e pelo regime societário (competência).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido.

2.1.15. Benefícios a empregados

a) *Remuneração com base em ações*

O Grupo opera dois planos de remuneração com base em ações, liquidados com ações, segundo os quais a entidade recebe os serviços dos empregados como contraprestação por instrumentos de patrimônio líquido (opções) do Grupo. O valor justo dos serviços do empregado, recebidos em troca da outorga de opções, é reconhecido como despesa. O valor total a ser reconhecido é determinado mediante referência ao valor justo das opções outorgadas, excluindo o impacto de quaisquer condições de aquisição de direitos com base no serviço. O valor total da despesa é reconhecido durante o período no qual o direito é adquirido; período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a entidade revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições de aquisição de direitos que não são do mercado. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com um ajuste correspondente no patrimônio.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.15. Benefícios a empregados--Continuação

a) *Remuneração com base em ações*--Continuação

Os valores recebidos, líquidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis, são creditados no capital social (valor nominal) e na reserva de ágio, se aplicável, quando as opções são exercidas.

As contribuições sociais a pagar em conexão com a concessão das opções de ações são consideradas parte integrante da própria concessão, e a cobrança será tratada como uma transação liquidada em dinheiro.

b) *Participação nos lucros*

O Grupo reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em metodologia, que leva em conta o lucro atribuído aos acionistas da Companhia após certos ajustes. O Grupo reconhece uma provisão quando estiver contratualmente obrigado ou quando houver uma prática anterior que tenha gerado uma obrigação não formalizada.

2.1.16. Capital social

As ações ordinárias e as preferenciais são classificadas no patrimônio líquido.

Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido como uma dedução do valor captado, líquida de impostos.

Quando alguma empresa do Grupo compra ações do capital da Companhia (ações em tesouraria), o valor pago, incluindo quaisquer custos adicionais diretamente atribuíveis (líquidos do imposto de renda), é deduzido do patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia até que as ações sejam canceladas ou reemitidas. Quando essas ações são subsequentemente reemitidas, qualquer valor recebido, líquido de quaisquer custos adicionais da transação diretamente atribuíveis e dos respectivos efeitos do imposto de renda e da contribuição social, é incluído no patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.17. Reconhecimento da receita

A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo. O Grupo reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades do Grupo, conforme descrição a seguir.

a) Unidades imobiliárias concluídas

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento da assinatura da promessa de compra e venda, nesse momento os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

b) Unidades imobiliárias em construção

A Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP robusto onde são registradas todas as transações financeiras, todo o processo de suprimento também é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas, todas as operações de pagamentos são realizadas mediante definições de alçadas, todo o processo de fechamento contábil é informatizado, realizamos mensalmente comitê para validação dos orçamentos e definições de desvios apontados, os orçamentos somente são enviados para a contabilidade após a validação desse comitê, dessa forma a Companhia entende ter segurança nas informações para a aplicação do POC.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.17. Reconhecimento da receita--Continuação

b) Unidades imobiliárias em construção--Continuação

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de contrato com cliente" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa da NTN-B, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IPCA. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.17. Reconhecimento da receita--Continuação

b) Unidades imobiliárias em construção--Continuação

Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

c) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, o Grupo reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento.

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original do instrumento.

2.1.18. Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras do Grupo ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em assembleia geral.

O benefício fiscal dos juros sobre capital próprio é reconhecido na demonstração de resultado.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.19. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e adotadas pela Companhia

Pronunciamento	Descrição
Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência.	As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e CPC 48 fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma de referência da taxa de juros. Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de hedge ou do instrumento de hedge. Essas alterações não têm impacto significativos nas demonstrações financeiras da companhia.
Alterações no CPC 15 (R1): Definição de negócios	As alterações do CPC 15 (R1) esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos deve incluir, no mínimo, um input - entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar output - saída de recursos. Além disso, esclareceu que um negócio pode existir sem incluir todos os inputs - entradas de recursos e processos necessários para criar outputs - saída de recursos. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da companhia.
Alterações no CPC 26 (R1) e CPC 23: Definição de material	Omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações contábeis de propósito geral tomam como base nessas demonstrações contábeis, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade". As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude de informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nem se espera que haja algum impacto futuro para o Grupo.
Revisão no CPC 00 (R2): Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro	A pronunciação revisado alguns novos conceitos, fornece definições atualizadas e critérios de reconhecimento para ativos e passivos e esclarece alguns conceitos importantes. Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo.
Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento.	As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19. Essa alteração não teve impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.20. Normas e interpretações emitidas, mas ainda não vigentes

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 50 - Contratos de Seguro	Correlação às normas internacionais de contabilidade - IFRS 17. Estabelece princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de contratos de seguro.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.
IAS 1	Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-Circulante.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Com base em premissas, o Grupo faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

a) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção, a administração segue a CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente.

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratadas. Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

b) Custo orçado das obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são revisados periodicamente no decorrer das obras, e o efeito destas revisões nas estimativas afeta o resultado da Companhia e suas controladas, como descrito acima na Nota 2.1.17 (b) Reconhecimento da receita.

c) Provisão para contingências

A Companhia reconhece provisão para demandas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

d) Teste de recuperabilidade do estoque

Anualmente a Companhia submete seu estoque de unidades concluídas ao teste de recuperabilidade, para avaliar se o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. O valor recuperável da unidade é determinado pelo preço de mercado atual de venda das unidades similares às que estão sendo objeto do teste, deduzido do valor estimado do custo para realização da venda dessa unidade. Se o valor recuperável for inferior ao valor de custo, a Companhia realiza a baixa do excedente.

e) Provisão para Perda

A Companhia avalia periodicamente seu contas a receber a fim de identificar valores que não serão realizados, valores já identificados como perda ou valores que podem não se realizar no futuro. A Companhia utiliza o método de perda potencial para determinar o valor da provisão para perda estimada, avaliando as vendas que possuem contas a receber vencido a mais de 90 dias.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.3. Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 2019

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia realizou reclassificações contábeis referentes ao reconhecimento do plano matching. Conforme apresentado na nota explicativa nº 22, o plano matching é um programa 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.

A Companhia reclassificou os valores que estavam apresentados na coluna de Reserva de Capital - Por emissão de ações / alienação para a coluna de Reserva de Capital - Por outorga de opções de ações. A variação entre o preço de aquisição das ações em tesouraria e sua alienação para os beneficiários do plano foi reclassificada para a coluna de reservas de lucros.

Essas reclassificações não geraram aumento ou redução do Patrimônio Líquido da Companhia.

Para fins comparativos, estão sendo reapresentando os saldos de 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2020, conforme demonstrado abaixo:

	Reservas de capital						Reservas de Lucros		
	Por emissão de ações/alienação			Por outorga de opções de ações					
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Saldos em 31/12/2017	206.877	-	206.877	7.729	-	7.729	549.591	-	549.591
Alienação de ações em tesouraria	(3.262)	4.869	1.607	-	(4.798)	(4.798)	-	(71)	(71)
Outras Mutações	-	-	-	3.991	-	3.991	(179.065)	-	(179.065)
Saldos em 31/12/2018	203.615	4.869	208.484	11.720	(4.798)	6.922	370.526	(71)	370.455
Alienação de ações em tesouraria	(5.455)	5.455	-	-	(4.759)	(4.759)	-	(696)	(696)
Outras Mutações	-	-	-	3.788	-	3.788	(29.494)	-	(29.494)
Saldos em 31/12/2019	198.160	10.324	208.484	15.508	(9.557)	5.951	341.032	(767)	340.265

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	1.563	13.385	217.303	135.808
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	415.067	323.682	514.266	397.987
Total	416.630	337.067	731.569	533.795

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 154,25% do CDI em 31 de dezembro de 2020. A rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 96,23% do CDI.

3.2. Aplicações financeiras

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	97.507	117.555	128.391	143.504
Letras financeiras (Títulos Privados)	96.739	42.665	66.969	52.083
Total	194.246	160.220	195.360	195.587

A Companhia possui fundos de investimentos restritos, 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Unidades concluídas	3.499	2.668	176.015	235.548
Unidades não concluídas	-	-	192.288	193.923
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	1.425	1.200
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(17.030)	(17.332)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(4.702)	(2.569)
	3.499	2.668	347.996	410.770
Contas a receber por prestação de serviço				
Intermediação imobiliária	-	-	923	893
Construção por empreitada	3.623	753	25.170	31.277
Outros serviços	183	91	1.355	1.177
	3.806	844	27.448	33.347
	7.305	3.512	375.444	444.117
Circulante	6.540	3.475	246.717	347.538
Não circulante	765	37	128.727	96.579

A companhia reconhece provisão para perda sobre o seu contas a receber, abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2019	(-) Provisão	(+) Reversão	31/12/2020
Movimentação PDD	(17.332)	(31.936)	32.238	(17.030)

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Na Nota 17 (a) são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas demonstrações financeiras.

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 3,69%, que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela companhia, descontada da inflação.

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. Após a averbação do Habite-se são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e há incidência de juros de 12% a.a..

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

Em 15 de dezembro a companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A.. O valor líquido da operação foi de R\$116.968.

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro 2019, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante apresentam os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
A vencer		
até 3 meses	120.965	233.631
de 3 a 6 meses	25.179	27.309
de 6 a 9 meses	25.401	18.160
de 9 meses a 1 ano	36.136	27.117
	207.681	306.217
Vencidos		
Até 1 mês	13.293	24.539
De 1 a 2 meses	917	558
De 2 a 3 meses	4.201	482
De 3 a 4 meses	1.671	1.104
De 4 a 6 meses	754	658
Acima de 6 meses	18.200	13.980
	39.036	41.321
	246.717	347.538

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	31/12/2020	31/12/2019
Entre 1 e 2 anos	63.898	50.539
Até 3 anos	39.435	29.542
Até 4 anos	9.207	8.001
Após 4 anos	16.187	8.497
	128.727	96.579

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Contas a receber por				
Alienação de cotas	70.685	41.222	80.685	52.236
	70.685	41.222	80.685	52.236
Circulante	40.000	11.500	50.000	22.514
Não circulante	30.685	29.722	30.685	29.722

Em 3 de setembro de 2018, a Companhia vendeu a empresa Lago da Pedra participações S.A. para um fundo de investimento imobiliário pelo valor de R\$183.156. O valor a receber por essa venda em 31 de dezembro de 2020 é de R\$30.685. Esse valor refere-se à parcela complementar, observados os termos e condições previstos no contrato referente ao ajuste de preço inicial, atualizado pela taxa DI.

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 o fim de 2021 o alvará tenha sido emitido. O saldo a receber em 31 de dezembro de 2020 é de R\$10.000.

Em 31 de agosto de 2019, a Companhia vendeu 20% das quotas da empresa Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor R\$6.500, quitado no dia 17 de janeiro de 2020.

Em 23 de outubro de 2019, a Companhia cindiu a empresa Âmbor Empreendimentos Ltda., e vendeu 100% das quotas da empresa Viseu Empreendimentos Imobiliários Ltda., resultado da cisão, pelo valor de R\$4.800. O valor será pago de forma parcelada, sendo uma parcela sinal de R\$200, cinco parcelas de R\$800 e uma parcela final no valor de R\$600. O saldo final a receber foi quitado no dia 28 de abril de 2020.

Em 1 de junho de 2020, a Companhia vendeu 1% da sua participação na Riva Empreendimentos Imobiliários S.A correspondente a 10 ações, para a Direcional Participações S.A, pelo valor de R\$1.623, quitado em 20 de julho de 2020.

Em 30 de dezembro de 2020, a Companhia vendeu 51% da sua participação na Napoli Empreendimentos Imobiliários S.A correspondente a 23.349.751 quotas, para a BDI Realty 05 Sociedade Patrimonial Ltda, pelo valor de R\$40.000, a ser pago no primeiro trimestre de 2021.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Estoques

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imóveis concluídos	1.369	3.302	109.857	163.978
Imóveis em construção	-	-	702.778	538.693
Terrenos a incorporar	72.457	20.565	2.526.634	2.386.993
	73.826	23.867	3.339.269	3.089.664
Circulante	1.369	3.302	1.268.195	1.080.672
Não circulante	72.457	20.565	2.071.074	2.008.992

Em 31 de dezembro de 2020, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de valor realizável líquido. Houve uma redução de R\$3.597 no estoque de imóveis concluídos que foram registrados no resultado da companhia na rubrica Custos de Imóveis Vendidos a título de ajuste ao valor realizável líquido.

	(-) Baixa do estoque por reconhecimento de impairment		
	31/12/2019		31/12/2020
Individual	-	-	-
Controladas	-	(3.597)	(3.597)
Consolidado	-	(3.597)	(3.597)

O saldo total de ajuste ao valor realizável em dezembro de 2020 é de R\$3.597 (não havia ajuste em dezembro de 2019).

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 31 de dezembro de 2020 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$2.473 (R\$7.153 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$8.402 (R\$19.126 em 31 de dezembro de 2019), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 5,98% em dezembro de 2020 (7,07% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019). Em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019 não havia financiamento à produção na controladora.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo				
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	25.166	6.987	33.505	38.707
Conta corrente com empreendimentos (b)	22.251	32.203	5.494	6.266
	47.417	39.190	38.999	44.973
Circulante	47.417	39.190	37.363	44.973
Não circulante	-	-	1.636	-
Passivo				
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	3.825	325	23.022	18.694
Conta corrente com empreendimentos (b)	29.026	14.008	-	73
	32.851	14.333	23.022	18.767
Circulante	14.605	14.333	23.022	18.767
Não circulante	18.246	-	-	-

(a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: A Companhia realiza operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SPEs. Essas operações se liquidam no encerramento da construção. Tais operações são corrigidas pelo CDI acrescido de *spread* de até 4,13% a.a. ou pelo IGPM acrescido de *spread* de até 1% a.m. Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios estão condicionados à liquidação das operações. No exercício de 2020 a companhia reconheceu uma provisão para perda no valor de R\$5.240 referente ao crédito junto a um parceiro específico. O saldo de provisão para perda esperado sobre o contas a receber em 31/12/2020 é de R\$5.240, não havia provisão em 31/12/2019.

(b) Conta corrente com empreendimentos: tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram pagos valores médios mensais de R\$67 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu esse imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o exercício

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas--Continuação

6.1. Empresas ligadas--Continuação

findo em 31 de dezembro de 2020 foram pagos valores médios mensais de R\$563 (31 de dezembro de 2019 - valores mensais de R\$542) referente à locação do imóvel. O referido fundo de investimento é controlado pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

Durante a avaliação dos contratos de arrendamento para a adoção do CPC 06 (R2)/ IFRS 16, identificamos que o contrato de locação do imóvel atendia aos requisitos da norma, sendo assim, foi contabilizado o valor da dívida líquida descontada a taxa incremental dos empréstimos da Companhia no imobilizado de direito de uso em contrapartida ao passivo a pagar de arrendamentos.

6.2. Remuneração da Administração e do Conselho Fiscal

As tabelas abaixo mostram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) realizada no exercício de 2020 e aprovada pela AGO em dia 24 de maio do mesmo ano, e (ii) realizada no exercício de 2019.

Realizada no exercício de 2020	2020			
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	3	5	15
Remuneração fixa anual (R\$)	1.378	141	2.555	4.074
Remuneração variável (R\$)	-	-	416	416
Remuneração baseada em opções de ações (R\$) (**)	13	-	1.028	1.041
	1.391	141	3.999	5.531

Realizada no exercício de 2019	2019			
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	3	5	15
Remuneração fixa anual (R\$)	1.073	138	2.814	4.025
Remuneração variável (R\$)	-	-	567	567
Remuneração baseada em opções de ações (R\$)	36	-	2.281	2.317
	1.109	138	5.662	6.909

(*) O número de membros do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e da Diretoria Estatutária da Companhia foi calculado em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 02/2020.

(**) A remuneração baseada em opções de ações da Riva é realizada mediante outorga do plano de opções de ações da Companhia. O Valor da remuneração em 2020 foi de R\$23.

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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 2019 para 31 de dezembro de 2020

Empresas Controladas	Participação	31/12/2019	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Outros	31/12/2020
RIVA INCORPORADORA S/A	99,00%	163.273	-	(3.288)	(1.629)	(924)	157.432
CANARIO ENGENHARIA LTDA.	100,00%	59.150	-	5.069	12.653	-	76.872
BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	44.377	-	(4)	70	-	44.443
DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA	100,00%	71.829	(55.504)	27.436	(422)	-	43.339
AGUA MARINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	90,00%	31.592	-	(376)	6.057	-	37.273
AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	37.037	-	383	(1.529)	-	35.891
TARAUACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	33.195	-	(1.504)	3.113	-	34.804
ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	5.677	(5.119)	25.631	5.792	-	31.981
RIO LARGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	13.803	-	3.917	12.720	-	30.440
NOVA DIAMANTINA EMPREENDIMENTOS LTDA	99,90%	10.755	-	9.072	7.365	-	27.192
RIACHO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	95,87%	27.240	-	6.604	(7.148)	-	26.696
ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	20.162	-	8.957	(2.647)	-	26.472
DIRECIONAL SANTO ANTÔNIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	25.824	-	(10)	339	-	26.153
AMATURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	15.269	(10.774)	14.928	5.996	-	25.419
SAO GOTARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	12.035	-	4.121	9.181	-	25.337
CONSTANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	15.123	-	9.126	700	-	24.949
JARDIM AMARALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	50,00%	16.920	(9.312)	18.684	(1.688)	-	24.604
NAPOLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	49,00%	38.898	-	(178)	(16.092)	-	22.628
MANAUARA VII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	20.185	-	(57)	999	-	21.127
ALCOBAÇA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	18.760	-	(1)	2	-	18.761
Outras Controladas	-	707.981	(240.500)	100.146	55.039	-	622.666
Total Controladas:		1.389.085	(321.209)	228.656	88.871	(924)	1.384.479
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	48.885	(1.874)	3.487	22.081	-	72.579
Total Controladora		1.437.970	(323.083)	232.143	110.952	(924)	1.457.058
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	48.885	(1.874)	3.487	22.081	-	72.579
Controladas em Conjunto (em controladas)	-	-	-	(23)	508	-	485
Total Cosolidado		48.885	(1.874)	3.464	22.589		73.064

(*) No dia 4 de março de 2020, em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Riva 9, foi deliberado a abertura de capital e pedido de registro de Companhia aberta do tipo "A", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Esse registro foi deferido pela CMV em 28/07/2020. Ainda em 28/07/2020, conforme fato relevante divulgado pela Companhia, por questões mercadológicas, a oferta foi cancelada.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas e controladas em conjunto de 31/12/2020

Empresas Controladas	Participação	Ativo			Passivo	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Riva Incorporadora S/A	99,0000%	139.169	100.083	50.930	29.250	159.022
Canario Engenharia Ltda.	100,0000%	108.680	286	15.284	16.810	76.872
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50,0000%	69.200	1.664	23.076	478	47.310
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,0000%	-	44.446	3	-	44.443
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,0000%	56.960	19.231	16.787	16.065	43.339
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,0000%	24.596	20.424	2.657	948	41.415
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9000%	33.993	2.209	142	133	35.927
Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9000%	30.548	6.946	2.408	248	34.838
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,9000%	47.576	47.116	9.924	52.755	32.013
Rio Largo Empreendimento Imobiliários Ltda	99,9000%	38.900	833	8.623	639	30.471
Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,8700%	34.836	11.493	6.672	12.352	27.305
Nova Diamantina Empreendimentos Ltda	99,9000%	30.220	1.433	4.072	362	27.219
Alto Santo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,9000%	42.402	25.264	8.758	32.410	26.498
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,0000%	-	26.163	10	-	26.153
Amatura Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9000%	29.931	31.810	2.837	33.459	25.445
Sao Gotardo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9000%	28.482	585	3.439	266	25.362
Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9000%	30.633	1.182	6.165	676	24.974
Manauara VII Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,0000%	19.966	778	80	1	20.663
Bello Villarinho Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,0000%	23.073	3.008	2.584	3.312	20.185
Alcobaça Construções E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,9000%	20	177.516	-	158.757	18.779
Alto Buritis Participações Societárias Ltda	60,0000%	32.674	61.959	68	77.591	16.974
Parque Das Cerejeiras Incorporação Imobiliária Spe Ltda	75,0000%	18.799	1.723	4.531	122	15.869
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9000%	16	17.603	12	2.303	15.304
Grauna Incorporadora Ltda	100,0000%	13.788	1.198	308	39	14.639
Outras Controladas	-	1.080.618	1.580.290	198.586	1.780.700	681.672
TOTAL CONTROLADAS		1.935.080	2.185.243	367.956	2.219.676	1.532.691
CONTROLADAS EM CONJUNTO		97.409	86.639	8.415	3.162	172.471

Em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, 48% e 35,72%, 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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	Benefícios 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 31/12/2019	12.065	104.608	3.439	779	5.290	9.100	47.129	275	182.685
Adições	96	11.669	101	-	1.781	52	3.212	19	16.930
Baixas	-	(185)	-	-	-	-	(47)	(69)	(301)
Saldo em 31/12/2020	12.161	116.092	3.540	779	7.071	9.152	50.294	225	199.314
Depreciação									
Saldo em 31/12/2019	(10.373)	(81.651)	(1.959)	(715)	(3.561)	(3.609)	(6.838)	(195)	(108.901)
Depreciação do exercício	(894)	(17.659)	(293)	(19)	(543)	(840)	(7.606)	(6)	(27.860)
Baixas	-	-	-	-	-	-	30	-	30
Saldo em 31/12/2020	(11.267)	(99.310)	(2.252)	(734)	(4.104)	(4.449)	(14.414)	(201)	(136.731)
Valor contábil									
Em 31/12/2019	1.692	22.957	1.480	64	1.729	5.491	40.291	80	73.784
Em 31/12/2020	894	16.782	1.288	45	2.967	4.703	35.880	24	62.583

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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 31/12/2019	23.957	105.976	7.753	2.458	10.079	9.169	70.155	47.794	1.346	278.687
Adições	283	14.657	252	-	2.619	52	9.735	4.508	19	32.125
Baixas	(304)	(185)	-	-	-	-	-	(541)	(103)	(1.133)
Saldo em 31/12/2020	23.936	120.448	8.005	2.458	12.698	9.221	79.890	51.761	1.262	309.679
Depreciação										
Saldo em 31/12/2019	(19.243)	(81.652)	(4.927)	(2.364)	(7.084)	(3.617)	(49.496)	(7.157)	(1.175)	(176.715)
Depreciação do exercício	(1.679)	(20.548)	(646)	(28)	(968)	(855)	(11.190)	(7.966)	(35)	(43.915)
Baixas	217	-	-	-	-	-	-	328	-	545
Saldo em 31/12/2020	(20.705)	(102.200)	(5.573)	(2.392)	(8.052)	(4.472)	(60.686)	(14.795)	(1.210)	(220.085)
Valor contábil										
Em 31/12/2019	4.714	24.324	2.826	94	2.995	5.552	20.659	40.637	171	101.972
Em 31/12/2020	3.231	18.248	2.432	66	4.646	4.749	19.204	36.966	52	89.594

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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 33 contratos de arrendamento mercantil financeiro, relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$120.448 (R\$105.976 em 31 de dezembro de 2019). Ocorreram adições de imobilizado no exercício 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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Financiamento à construção	-	-	12.607	44.230
FINAME e <i>leasing</i> financeiro de equipamentos	12.196	15.248	15.641	16.630
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	602.123	767.466	602.123	767.466
Cédula de Crédito Bancário	48.999	-	48.999	2.742
Capital de giro	100.165	-	100.165	-
Debêntures	251.633	-	251.633	-
Total geral	1.015.116	782.714	1.031.168	831.068
Circulante	217.365	192.813	219.061	212.514
Não circulante	797.751	589.901	812.107	618.554

Os empréstimos e financiamentos da Companhia são divididos em cinco principais modalidades, a saber:

Financiamento à construção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 9,75% ao ano, com correção pela TR e também a 137% do CDI. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Leasing

Essa modalidade de empréstimos tem por finalidade financiar investimentos em máquinas e equipamentos. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos são, conforme a operação, juros variáveis com margens sobre o CDI de 1,49% a 3,43% ao ano. Estas operações são garantidas pelas próprias máquinas e equipamentos adquiridos com os empréstimos.

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

107ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios 0,80% ao ano mais à variação acumulada da Taxa DI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora.

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 5% 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.

Para essa operação, em abril de 2020 foi feito um instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até dezembro de 2024), para proteção de sua exposição a taxa IPCA. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas através da substituição IPCA mais spread fixo de 5,0814% por CDI mais spread fixo de 2,78%. Apesar do vencimento em 2024, a Companhia optou pelo desmonte da operação, o qual ocorreu no mês de julho de 2020. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 21.

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 104,00% 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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Capital de Giro

Empréstimo externo emitida junto ao Banco Itaú, no âmbito da linha de crédito Loan 4131, no valor de EUR 7.497.656,98 (sete milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e seis euros e noventa e oito centavos). A taxa de câmbio fechada para a operação foi R\$5,3350 o que resultou em um valor de captação em reais igual a R\$39.999.999,99 (trinta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos). A emissão ocorreu em março de 2020 e terá vencimento em um ano. A taxa de juros contratada nessa modalidade foi de 2,3625% a.a. Para essa operação, foi feito um instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (março de 2020 a março de 2021), para proteção de sua exposição a moeda estrangeira. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de câmbio através da substituição BRL/EUR por CDI mais spread fixo de 4%. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 21.

Cédula de Crédito Bancário Empresário

CCB Plano Empresário Final emitida junto ao Banco ABC no valor de R\$2.660.000 (dois milhões seiscentos e sessenta mil). A taxa de juros praticada nessa modalidade 2,00% a.a. acrescidos da Taxa CDI, calculadas e divulgadas pela CETIP ("Taxa DI").

CCB Compror emitida junto ao Banco Santander no valor de R\$100.000,00 (cem milhões de reais). A taxa de juros praticada nessa modalidade 2,50% a.a. acrescidos da Taxa CDI, calculadas e divulgadas pela CETIP ("Taxa DI").

Debênture

Em 21 de 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 21 de 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).

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

A parcela não circulante dos empréstimos em 31/12/2020 tem os seguintes vencimentos:

Período	31/12/2020	
	Individual	Consolidado
Janeiro de 2022 a Dezembro de 2022	134.329	137.602
Janeiro de 2023 a Dezembro de 2023	266.180	269.410
Janeiro de 2024 a Dezembro de 2024	231.335	233.313
A partir de Janeiro de 2025	165.907	171.782
	797.751	812.107

9.2. Financiamentos por arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 7 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.

Abaixo a composição do arrendamento:

	31/12/2020	
	Individual	Consolidado
Saldo em 31/12/2019	41.559	41.933
Adições	1.767	3.063
Baixas/cancelamentos	(32)	(353)
Pagamentos principal	(8.507)	(8.717)
Pagamento juros	(452)	(452)
Correção	1.445	1.445
AVP (juros apropriados)	2.609	2.647
Saldo em 31/12/2020	38.389	39.566
Curto prazo	9.190	9.887
Longo prazo	29.199	29.679

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação

	31/12/2019	
	Individual	Consolidado
Adoção inicial	39.456	39.980
Adições	6.123	6.212
Pagamentos principal	(8.099)	(8.380)
Pagamento juros	(198)	(205)
Correção	1.550	1.567
AVP (juros apropriados)	2.727	2.759
Saldo em 31/12/2019	41.559	41.933
Curto prazo	8.194	8.468
Longo prazo	33.365	33.465

Abaixo a composição do saldo de arrendamento por período de vencimento das parcelas:

	31/12/2020	
	Individual	Consolidado
Vencimento até 1 ano	9.190	9.887
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.907	7.253
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.127	6.179
Vencimento acima de 3 anos	16.165	16.247
	38.389	39.566

Na tabela abaixo demonstramos os efeitos da inflação projetada no saldo dos contratos de arrendamento:

Consolidado	Contra Prestação (sem inflação futura)	Contra Prestação (com inflação futura)	Inflação não incorporada nas Contratações
1º ano	9.887	10.342	455
2º ano	7.252	7.563	311
3º ano	6.179	6.443	264
4º ano	5.521	5.754	233
5º ano	5.152	5.369	217
6º ano	4.803	5.006	203
7º ano	772	804	32
	39.566	41.281	1.715

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Salários e retiradas a pagar	1.431	1.806	5.019	5.600
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.839	1.476	5.557	4.978
Provisões trabalhistas	5.879	8.725	16.221	18.611
Outros	488	764	1.456	1.451
	9.637	12.771	28.253	30.640

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:

Impostos correntes	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
PIS	75	19	118	38
COFINS	384	108	581	196
Regime especial de tributação	-	46	11.358	5.870
IRPJ	-	3	205	1.580
CSLL	-	2	100	641
Outros	204	328	2.598	2.408
	663	506	14.960	10.733
Impostos diferidos				
PIS	3	4	1.437	1.606
COFINS	16	21	6.219	7.185
AVP	-	-	(199)	(110)
IRPJ	11	15	4.632	5.342
CSLL	6	8	2.426	2.800
Outros	-	-	(654)	(664)
	36	48	13.861	16.159
	699	554	28.821	26.892
Circulante	663	514	25.227	22.968
Não circulante	36	40	3.594	3.924

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

			(-)	(-)	(-)	
	31/12/2019	(+) Aquisições	Pagamentos	(+/-) Revisões	Cancelamento de contrato	31/12/2020
<u>Consolidado</u>	1.733.203	432.390	(171.986)	37.491	(75.449)	1.955.649
Circulante	94.094					77.434
Não circulante	1.639.109					1.878.215

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	77.434	94.094
Entre 1 e 2 anos	932.308	857.733
Entre 2 e 3 anos	575.383	501.386
Entre 3 e 4 anos	134.342	135.784
Após 4 anos	236.182	144.206
	1.955.649	1.733.203

Individual	31/12/2019	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Transferência para SPE	31/12/2020
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	-	65.360	-	(64.980)	380
Adiantamento por recebimento (ii)	19.253	10.021	(26.912)	-	2.362
Total adiantamentos	19.253	75.381	(26.912)	(64.980)	2.742
Circulante	19.253				2.362
Não circulante	-				380

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Adiantamento de clientes--Continuação

Consolidado	31/12/2019	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Baixas/ cancelamentos / revisões	31/12/2020
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	372.287	128.800	(10.266)	(116.429)	374.392
Adiantamento por recebimento (ii)	33.619	35.011	(47.973)	-	20.657
Total adiantamentos	405.906	163.811	(58.239)	(116.429)	395.049
Circulante	37.745				22.249
Não circulante	368.161				372.800

(i) Compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrentes das aquisições de terrenos por meio de permuta que consiste na troca do terreno por unidades a construir;

(ii) Adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias.

14. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Débitos com clientes	4.202	4.929	6.236	7.096
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	8.844	19.254	32.371	19.254
Passivo a descoberto (c)	10.888	16.764	-	-
Outros	3.018	1.598	18.875	9.148
Total	33.952	42.545	81.402	62.418
Circulante	25.108	25.141	49.558	19.015
Não circulante	8.844	17.404	34.844	43.403

(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.

(c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Provisões

15.1. Provisão para garantia

	Individual	Consolidado
Saldo 31/12/2019	5.928	36.099
(+) Provisões	482	22.428
(-) Pagamentos	(2.166)	(19.620)
Saldo 31/12/2020	4.244	38.907

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Circulante	3.687	3.997	27.377	20.752
Não circulante	557	1.931	11.530	15.347
	4.244	5.928	38.907	36.099

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 1,30% e para as obras de serviços 0,97% em dezembro de 2020.

15.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

	Individual			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	-	1.774	554	2.328
Provisões	-	2.034	1.821	3.855
Reversões	-	(723)	(168)	(891)
Pagamentos	-	(502)	(461)	(963)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	2.583	1.746	4.329

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	106	13.152	20.489	33.747
Provisões	6	5.032	6.147	11.185
Reversões	-	(1.876)	(3.577)	(5.453)
Pagamentos	-	(4.807)	(5.530)	(10.337)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	112	11.501	17.529	29.142

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Provisões--Continuação

15.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis--Continuação

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2020, os valores consolidados são: trabalhista R\$18.672, tributário R\$11.382 e cível R\$168.456. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

O capital social da Companhia é de R\$752.982, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 153.398.749 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sendo 146.935.719 em circulação e 6.463.030 em tesouraria.

O capital autorizado na data da divulgação de nossas demonstrações financeiras é de R\$1.200.000.

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, foram cedidas 474.711 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de *Matching* de Ações e Programa 1 de Opções de Ações.

	Quantidade de ações	Ações em tesouraria	Total
31 de dezembro de 2017	146.437.554	6.961.195	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	556.486	(556.486)	-
31 de dezembro de 2018	146.994.040	6.404.709	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	930.970	(930.970)	-
31 de dezembro de 2019	147.925.010	5.473.739	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	663.209	(663.209)	-
Recompra de ações	(1.882.500)	1.882.500	-
31 de dezembro de 2020	146.705.719	6.693.030	153.398.749

16.2. Ações em tesouraria

O Conselho de Administração aprovou cinco programas de recompra de ações de emissão da própria Companhia entre os anos de 2011 e 2020, 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 10.676.905 ações, com desembolso de R\$83.348, ao preço médio de R\$7,81 por ação.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

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 exercício 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 exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

16.4.2. Reserva de retenção de lucros

Constituída principalmente para a manutenção da capacidade de investimentos da Companhia e a execução de obras em curso. Adicionalmente, a Assembleia Geral Ordinária deliberará a respeito da destinação do montante excedente de reservas de lucros em relação ao total do capital social, nos termos descritos no artigo 199 da Lei das Sociedades Anônimas (Lei nº 11.638/2007).

16.4.3. Distribuição de dividendos

Aos detentores de ações ordinárias é assegurado um dividendo mínimo e obrigatório de 25%, calculado com base no lucro líquido ajustado pelas variações patrimoniais das reservas, conforme legislação societária vigente.

Em 11 de março de 2019, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares à conta de "Reserva de lucros", conforme demonstrações financeiras do Exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no montante de R\$56.068, correspondendo a R\$0,38 por ação (desconsiderando as ações mantidas pela Companhia em tesouraria). Os dividendos foram pagos no dia 25 de março de 2019, sem atualização monetária ou juros. Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 14 de março de 2019.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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--Continuação

Em 9 de outubro de 2019, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares à conta de "Reserva de lucros", conforme demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, no montante de R\$73.901, correspondendo a R\$0,50 por ação (desconsiderando as ações mantidas pela Companhia em tesouraria). Os dividendos foram pagos no dia 23 de outubro de 2019, sem atualização monetária ou juros. Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 14 de outubro de 2019.

Em 5 de outubro de 2020, Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no montante estimado de R\$120.204, equivalentes à quantia de R\$0,81 (oitenta e um centavos) por ação, considerando a posição de 148.399.721 ações na data em questão, não incluídas as ações em tesouraria. Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 09 de outubro de 2020. Os dividendos foram pagos no dia 20 de outubro de 2020, no valor total de R\$120.364, mantidas a equivalência de R\$0,81 (oitenta e um centavos) por ação. A variação entre o montante estimado e o pago deve-se às transferências de ações realizadas no âmbito do "Programa de Matching", o qual se configura no Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia.

16.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 podem ser assim demonstrados:

	31/12/2020	31/12/2019
Lucro do exercício	113.073	100.476
Média ponderada do número de ações	148.297.470	147.592.544
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,76	0,68
Média ponderada do número de ações (diluída)	149.1174.527	149.001.970
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,76	0,67

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.6. Participações não controladores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$35.791 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$37.060.

As aquisições de participações junto aos acionistas não controladores geraram uma redução de R\$344 registrada diretamente no patrimônio líquido da controladora.

16.7. Ajustes de exercícios anteriores

Em 31 de dezembro de 2019, em função da emissão da realização de divulgação individual das demonstrações financeiras da Riva 9 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Riva 9") (anteriormente denominada Jequiá Empreendimentos Imobiliários SPE), modificamos a estimativa contábil referente ao método de depreciação de estande de vendas e na estimativa de provisão para perda esperada do contas a receber.

Estas mudanças apresentadas individualmente nas demonstrações financeiras na Riva 9 na data-base 31/12/2019 não foram refletidas na apresentação dos saldos Consolidados da Direcional Engenharia nesta referida data-base.

Considerando a imaterialidade dos saldos não apresentados de forma consolidada no encerramento do exercício de 2019 e que as mudanças apresentadas foram pontuais, sem impacto aos demais saldos apresentados nestas demonstrações financeiras, não realizamos reapresentação dos saldos, tendo como base as premissas do CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.

Os efeitos da mudança de estimativa estão representados abaixo:

	31/03/2020	
	Individual	Consolidado
<u>Efeitos dos Ajustes:</u>		
(a) Contas a receber	-	403
(b) Imobilizado	-	(1.327)
(c) Investimento	(924)	-
Total dos ajustes	(924)	(924)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.7. Ajustes de exercícios anteriores-- Continuação

- (a) Ajuste na estimativa de provisão para perda.
- (b) Ajuste na estimativa da taxa de depreciação do estande de vendas.
- (c) Reflexo dos ajustes realizados no investimento da *Holding*.

17. Receita líquida

	Individual		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receita bruta de vendas	4.007	1.178	1.566.757	1.352.267
Receita bruta de serviços	44.013	140.781	72.006	188.813
Receita bruta total	48.020	141.959	1.638.763	1.541.080
Ajuste a valor presente	-	-	(2.176)	4.251
Impostos incidentes sobre vendas	(4.445)	(4.294)	(41.708)	(36.353)
Vendas canceladas/descontos	(1.624)	(1.652)	(94.156)	(50.750)
Receita operacional líquida	41.951	136.013	1.500.723	1.458.228

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 Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para unidades até R\$100.

A Companhia reconheceu também como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$10.266 em 31 de dezembro de 2020 e R\$6.593 em 31 de dezembro de 2019 referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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 demonstrações financeiras, estão demonstrados a seguir:

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	1.287.505
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Receita de Vendas Contratadas	4.021.684
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	2.734.179
Receitas de Vendas Apropriadas	2.848.855
Distratos - Receitas estornadas	(114.676)
II) Receitas de Indenizações por distratos	2.667
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	864.719
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.500.434
b) Custo de Construção Incorrido	1.699.905
Encargos Financeiros Apropriados	3.906
c) Distratos - Custo de Construção	(67.888)
Distratos - Encargos Financeiros	(208)
Custo orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a - b - c)	868.417
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	65,27%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	1.035.840
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.738.618
b) Custo de Construção Incorrido	702.067
Encargos Financeiros Apropriados	711
Unidades Vendidas	31.576

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Receita líquida--Continuação

b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	2020		2019	
	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas
Individual				
Serviços	38.643	(18.259)	134.937	(108.890)
Incorporação - imóveis concluídos	3.308	(2.313)	1.076	(77)
Total Individual	41.951	(20.572)	136.013	(108.967)
Controladas				
Serviços	23.755	(41.817)	44.420	(56.808)
Incorporação - imóveis concluídos	409.271	(289.649)	433.733	(296.943)
Incorporação - imóveis em construção	1.025.746	(626.116)	844.062	(504.394)
Total Controladas	1.458.772	(957.582)	1.322.215	(858.145)
Total Consolidado	1.500.723	(978.154)	1.458.228	(967.112)

18. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(17.454)	(90.357)	(783.554)	(778.925)
Despesas com pessoal	(69.674)	(75.502)	(226.513)	(216.982)
Juros Capitalizados	-	-	(10.755)	(11.321)
Depreciação e amortização	(14.879)	(15.253)	(41.445)	(35.872)
Serviços de terceiros	(10.501)	(9.153)	(17.405)	(15.794)
Energia elétrica, água e telefone	(2.507)	(2.691)	(4.452)	(4.800)
Despesas gerais com vendas	53	(560)	(52.295)	(50.950)
Comissão de vendas	(1.238)	(4.384)	(90.864)	(87.063)
Provisão para plano de opções de ações	(1.883)	(3.788)	(1.883)	(3.788)
Outras despesas	(7.295)	(15.235)	(22.604)	(20.229)
	(125.378)	(216.923)	(1.251.770)	(1.225.724)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(3.221)	(1.756)	(918.985)	(803.092)
Custos de serviços prestados	(17.351)	(107.211)	(59.169)	(164.020)
Despesas comerciais	(2.604)	(6.130)	(158.044)	(146.206)
Despesas gerais e administrativas	(102.202)	(101.826)	(115.572)	(112.406)
	(125.378)	(216.923)	(1.251.770)	(1.225.724)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Resultado financeiro

Os saldos abaixo representam os rendimentos líquidos da Companhia oriundos das aplicações, e cobrança de juros decorrentes de contratos, apresenta também os custos financeiros decorrentes de algumas linhas de créditos utilizados pela Companhia e os custos financeiros de manutenção de conta junto às instituições financeiras.

Receitas financeiras	Individual		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Rendimento de aplicações financeiras	14.341	28.175	16.982	35.312
Atualização monetária e juros contratuais	4.338	3.289	7.126	5.629
Receita com derivativos	17.412	-	17.412	-
Variação cambial	2.596	-	2.596	-
	38.687	31.464	44.116	40.941
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(53.321)	(70.133)	(53.990)	(73.066)
Variação cambial	(10.415)	-	(10.415)	-
Despesas bancárias	(1.574)	(2.624)	(6.046)	(7.090)
Despesa com venda de carteira	-	-	(7.469)	-
Juros sobre arrendamento	(2.885)	-	(2.937)	-
Despesas com derivativos	(3.379)	-	(3.379)	-
	(71.574)	(72.757)	(84.236)	(80.156)
Resultado financeiro líquido	(32.887)	(41.293)	(40.120)	(39.215)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Imposto de renda e contribuição social

	Individual		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Lucro antes do IRPJ e CSLL	113.288	101.098	181.243	153.802
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	38.518	34.373	61.623	52.293
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	8.732	(9.755)	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(232.143)	(240.585)	-	-
Base de tributação	(110.123)	(149.242)	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	498	(473)	20.257	128.046
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	2,28%	2,28%	2,28%	2,28%
Despesa com imposto	11	-	535	2.946
Despesa com imposto diferido	-	(11)	(73)	(26)
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	43.259	134.749	212.180	668.414
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	101	772	982	3.386
Despesa com imposto diferido	103	(139)	15	(245)
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	1.544.293	1.402.323
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	30.560	27.450
Despesa com imposto diferido	-	-	(909)	(525)
Despesa com IRPJ e CSLL do exercício	215	622	31.110	32.986
Alíquota efetiva	0,19%	0,62%	17,16%	21,45%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, buscando manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades. A seguir estão as exposições contratuais de passivos financeiros:

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 31 de dezembro de 2020					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	219.061	137.602	269.410	405.095	1.031.168
Fornecedores	90.086	17.368	-	-	107.454
Partes relacionadas (Nota 6.1)	23.022	-	-	-	23.022
Credores por imóveis compromissados (Nota 12)	77.434	932.308	575.383	370.524	1.955.649
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	20.657	-	-	-	20.657

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas, possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2020, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. As contas a receber de clientes são garantidas pelos próprios imóveis, sendo que a posse sobre o imóvel é transferida somente após sua quitação.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos.

A hierarquia dos ativos e passivos a valor justo da Companhia e suas controladas está divulgada abaixo:

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativos financeiros					
Custo amortizado		88.001	56.101	466.345	507.884
Contas a receber	4.1	7.305	3.512	375.444	444.117
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	70.685	41.222	80.685	52.236
Outras contas a receber	-	10.011	11.367	10.216	11.531
Valor justo pelo resultado (*)		617.881	497.287	933.934	729.382
Caixa e bancos	3.1	1.563	13.385	217.303	135.808
Equivalente de caixa	3.1	415.067	323.682	514.266	397.987
Aplicações financeiras	3.2	194.246	160.220	195.360	195.587
Derivativos a receber		7.005	-	7.005	-
Total dos ativos financeiros		705.882	553.388	1.400.279	1.237.266
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.158.388	889.042	3.219.352	2.743.774
Credores por imóveis compromissados	12	69.577	20.227	1.955.649	1.733.203
Adiantamento por recebimento	13	2.362	19.253	20.657	33.619
Empréstimos e financiamentos	9	1.015.116	782.714	1.031.168	831.068
Fornecedores	-	7.530	9.972	107.454	64.699
Partes relacionadas	6.1	32.851	14.333	23.022	18.767
Outras contas a pagar	14	30.952	42.545	81.402	62.418
Passivos financeiros		1.158.388	889.042	3.219.352	2.743.774

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo pelo resultado com mensuração de Nível 2 na hierarquia de valor justo.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros

Em 31/12/2020 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	88.001	88.001	-	466.345	466.345	-
Contas a receber	7.305	7.305	-	375.444	375.444	-
Contas a receber por alienação de investimentos	70.685	70.685	-	80.685	80.685	-
Outras contas a receber	10.011	10.011	-	10.216	10.216	-
Valor justo por meio de resultado	617.881	617.881	-	933.934	933.934	-
Caixa e bancos	1.563	1.563	-	217.303	217.303	-
Equivalente de caixa	415.067	415.067	-	514.266	514.266	-
Aplicações financeiras	194.246	194.246	-	195.360	195.360	-
Derivativos a receber	7.005	7.005	-	7.005	7.005	-
Total dos ativos financeiros	705.882	705.882	-	1.400.279	1.400.279	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.158.388	1.163.980	(5.592)	3.219.352	3.224.968	(5.616)
Credores por imóveis compromissados	69.577	69.577	-	1.955.649	1.955.649	-
Adiantamento por recebimento	2.362	2.362	-	20.657	20.657	-
Empréstimos e financiamentos	1.015.116	1.020.708	(5.592)	1.031.168	1.036.784	(5.616)
Fornecedores	7.530	7.530	-	107.454	107.454	-
Partes relacionadas	32.851	32.851	-	23.022	23.022	-
Outras contas a pagar	30.952	30.952	-	81.402	81.402	-
Passivos financeiros	1.158.388	1.163.980	(5.592)	3.219.352	3.224.968	(5.616)

Em 31/12/2019 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	56.101	56.101	-	507.884	507.884	-
	3.512	3.512	-	444.117	444.117	-
Contas a receber	11.367	11.367	-	11.531	11.531	-
Contas a receber por alienação de investimentos	41.222	41.222	-	52.236	52.236	-
Outras contas a receber						
Valor justo por meio de resultado	497.287	497.287	-	729.382	729.382	-
Caixa e bancos	13.385	13.385	-	135.808	135.808	-
Equivalente de caixa	323.682	323.682	-	397.987	397.987	-
Aplicações financeiras	160.220	160.220	-	195.587	195.587	-
Total dos ativos financeiros	553.388	553.388	-	1.237.266	1.237.266	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	889.044	889.044	-	2.743.774	2.743.774	-
Credores por imóveis compromissados	20.227	20.227	-	1.733.203	1.733.203	-
Adiantamento por recebimento	19.253	19.253	-	33.619	33.619	-
Empréstimos e financiamentos	782.714	782.714	-	831.068	831.068	-
Fornecedores	9.972	9.972	-	64.699	64.699	-
Partes relacionadas	14.333	14.333	-	18.767	18.767	-
Outras contas a pagar	42.545	42.545	-	62.418	62.418	-
Passivos financeiros	889.044	889.044	-	2.743.774	2.743.774	-

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

A Administração entende que os instrumentos financeiros, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos.

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas.

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 31 de dezembro a posição dos contratos de *SWAP* é como segue:

Hedge de valor uto	Valor nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	40.000	BRL-EUR + 2,36%	48.999	-
Operação de <i>SWAP</i> :	Ponta ativa Ponta Passiva	BRL-EUR + 2,36% CDI + 4%	48.999 (41.994)	48.999 (41.994)
Posição líquida <i>SWAP</i> - Derivativo a Receber			7.005	7.005

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 exercício. 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 à taxa do CDI e os empréstimos e financiamentos são atrelados à variação da TR acrescida de *spread* fixo, no caso de financiamento à produção (SFH), atrelados à variação do CDI acrescida de *spread* fixo, no caso do Leasing, CRI, Debênture e Derivativo e, por fim, atrelados ao IPCA para o caso de uma Debênture. A Companhia também possui um empréstimo em moeda estrangeira (euro), no entanto não há exposição a sua variação cambial (risco de moeda estrangeira), uma vez que a Companhia possui um Swap de taxas atrelado ao CDI, de mesmo vencimento, para sua proteção. Para este último contrato, a Companhia entende que não há efeito real analisar o risco atrelado à moeda estrangeira e por esse motivo irá considerar, para a análise de sensibilidade, o contrato de Swap atrelado ao CDI.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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 2020, considerando-o como cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, à expectativa que o mercado Financeiro possui para o CDI, para o IPCA e para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Ativo financeiro exposto	Passivo financeiro exposto	Saldo líquido em 31/12/2020	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	-	(5.782)	(5.782)	-	-	-	-	-
CDI	709.626	(752.919)	(43.293)	(736)	(1.104)	(1.472)	(1.840)	(2.208)
IPCA	164.544	(1.122.457)	(957.913)	(17.242)	(25.864)	(34.485)	(43.106)	(51.727)
INCC	179.678	(935.818)	(756.140)	(12.132)	(18.198)	(24.265)	(30.331)	(36.397)

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CDI	1,70%	2,55%	3,40%	4,25%	5,10%
IPCA	1,80%	2,70%	3,60%	4,50%	5,40%
INCC	1,60%	2,41%	3,21%	4,01%	4,81%

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente seu risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos em andamento. No modelo de gestão, a Companhia calcula as perdas potenciais em simulações de condições desfavoráveis para cada empreendimento individual e para o conjunto dos projetos como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em carteira, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do conjunto de empreendimentos como um todo. Essa projeção auxilia na definição da estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à seleção de empreendimentos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

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 9). A Companhia pode alterar sua estrutura de capital, conforme condições econômico-financeiras, visando aperfeiçoar sua alavancagem financeira e sua gestão de dívida.

A Companhia inclui dentro da estrutura de Dívida Líquida: Empréstimos e financiamentos menos Caixa e Equivalente de Caixa.

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Empréstimos e financiamentos	1.031.168	831.068
(-) Caixa e equivalente de caixa	731.569	533.795
(-) Aplicações financeiras	195.360	195.587
(-) Derivativos	7.005	-
Dívida líquida	97.234	101.686
Pagamento de dividendos	120.364	129.969
Recompra de ações	20.961	-
Patrimônio líquido	1.339.976	1.369.344
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	7,25%	7,43%

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gestão do capital social--Continuação

No exercício findo em 31/12/2020 a Companhia apresentou uma geração de caixa de R\$145.777 (ajustado por derivativos, pagamentos de dividendos e recompra de ações) ante uma geração de caixa no exercício de 2019 de R\$166.531.

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas explicativa 8 e 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2020 no montante de R\$15.928 (31 de dezembro de 2019 - R\$16.472) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

22. Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia remuneração em opções de compra de ações

Remuneração baseada em ações ("Programa de *Matching*")

Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 15 de maio de 2015 e 20 de março de 2017 foram aprovados os regulamentos dos Programas 1º e 2º de incentivo atrelado a ações da Direcional Engenharia S.A. ("Programa 1 e Programa 2, respectivamente"), conforme alterado.

Os Programas estabelecem as regras e condições para outorga do direito de compra de ações e concessão de ações de incentivo a administradores e empregados da Companhia e/ou das Sociedades de Propósito Específico em que a Companhia tenha participação ("beneficiários"), previamente selecionados pelo Conselho de Administração, com objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar os seus interesses com os da Companhia e de seus acionistas.

Para participar do Programa de *Matching* os beneficiários deverão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia, em quantidade e prazo definidos individualmente pelo Conselho de Administração. Para cada ação ordinária da Companhia adquirida pelos beneficiários no âmbito do Programa 1 a Companhia outorgará aos beneficiários duas ações ordinárias da Companhia, já no âmbito do Programa 2 a Companhia outorgará aos beneficiários cinco ações ordinárias da Companhia, sendo que a entrega será realizada em lotes de 25% do total de ações ao longo de quatro anos. Para que o Beneficiário faça jus ao recebimento das ações de incentivo ao final de cada Período de Carência ele não poderá ter alienado ou transferido, total ou parcialmente, as ações detidas no âmbito do Programa.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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

Nos casos de desligamento por iniciativa do Beneficiário dos Programas ou desligamento por iniciativa da Companhia por justa causa durante um determinado Período de Carência, o Beneficiário deixará de fazer jus a todas as ações que lhe foram outorgadas em razão dos programas, exceto àquelas que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de Períodos de carência anteriores. Nos casos de desligamento por iniciativa da Companhia sem justa causa ou de aposentadoria ao longo de um determinado período de carência, o beneficiário fará jus (i) ao lote de ações que lhe seria transferido ao término do respectivo período de carência de forma proporcional ao número de meses em que o beneficiário manteve a sua relação com a Companhia ao longo do respectivo período de carência; e (ii) a todas as ações que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de períodos de carência anteriores. O beneficiário do novo plano, entretanto, não fará jus às ações que lhe seriam transferidas em razão do término dos períodos de carência que se iniciariam após o seu desligamento. Nos casos de desligamento por morte ou aposentadoria por invalidez, o beneficiário aposentado ou seus herdeiros legais, conforme o caso, receberão, independentemente do término dos respectivos períodos de carência, todas as ações aos quais teriam direito em razão dos Programas de Matching.

Durante o exercício de 2020 a companhia concedeu aos beneficiários do plano de remuneração baseado em ações o montante de R\$3.886 correspondente a 663.209 ações.

As quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e exercício, aprovados pelo Conselho de Administração, estão comentados a seguir:

Programa	Ano de Outorga	Prazo para Transferência das Ações	Início	Ações Outorgadas (a)	Outorgas Não Ativadas (b)	Outorgas Canceladas (c)	Ações Transferidas (d)	Outorgas Vigentes (a-b-c-d)
1º Matching	2015	4 anos	2017	506.000	61.200	127.557	317.243	-
1º Matching	2017	4 anos	2018	450.000	86.056	45.408	245.950	72.586
2º Matching	2017	4 anos	2018	1.760.000	-	100.000	1.320.000	340.000
2º Matching	2018	4 anos	2019	360.000	-	-	180.000	180.000
2º Matching	2018	4 anos	2020	170.923	-	10.768	105.761	54.394
1º Matching	2019	1 anos	2020	13.628	-	1.217	9.391	3.020
2º Matching	2019	3 anos	2020	58.985	-	4.559	30.714	23.712
1º Matching	2019	3 anos	2020	9.662	-	734	5.878	3.050
2º Matching	2019	3 anos	2020	52.888	-	4.620	24.304	23.964
1º Matching	2020	4 anos	2020	60.000	-	-	-	60.000
2º Matching	2020	4 anos	2020	340.000	-	-	-	340.000
1º Matching	2020	4 anos	2020	8.105	-	-	-	8.105
2º Matching	2020	4 anos	2020	55.947	-	-	-	55.947
Total				3.846.138	147.256	294.863	2.239.241	1.164.778

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(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 31/12/2020, está demonstrado a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	3.495.808
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	66.829
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	471.950
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	229.262
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos no imóvel comercial locado, eventos tais como incêndio, queda de raio e explosão de qualquer natureza e alagamento, tumultos, greve e lock out, vendaval até fumaça.	58.500
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	60.000
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	16.000

24. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Atividade de Financiamento	3.180	47.106	4.155	47.735
Financiamento do Direito de Uso	3.180	47.106	4.155	47.735
Aquisições de Ações – Ações em Tesouraria	2.778	-	2.778	-
Atividades de Investimento	45.781	81.554	46.867	101.183
Venda de Participação Societária	41.623	32.689	41.623	51.689
Correção Venda de participação Societária	963	1.736	949	1.736
Aquisição (cancelamentos) de Imobilizado - Arrendamentos	3.195	47.129	4.295	47.758

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

2020 certamente ficará marcado na História como um dos anos mais complexos e desafiadores já vividos pela humanidade. Adaptação e resiliência passaram a ser palavras obrigatórias no vocabulário de todos os agentes da sociedade em suas mais variadas esferas.

A despeito de todas as incertezas e instabilidades geradas nesse cenário, acreditamos ter conseguido entregar resultados marcantes ao longo do ano, atingindo tanto os objetivos que já estavam planejados – dados pelos sólidos números operacionais e financeiros aqui apresentados –, quanto os objetivos que precisaram ser traçados com o ano em curso, sobretudo no que se refere à proteção e à minimização dos impactos da pandemia em nossa equipe, nossos clientes e nossos fornecedores.

Diante dos desafios impostos pela pandemia, encaramos o momento como uma grande oportunidade para acelerar ainda mais a digitalização de nossos processos de venda. Com isso, mesmo com o necessário isolamento social adotado no país, pudemos oferecer aos nossos clientes uma jornada inteiramente online, desde a originação até a assinatura do contrato, passando inclusive pela aprovação de crédito junto aos bancos financiadores, o que permitiu reduzir de forma significativa as fricções e vem trazendo grande eficiência para todo o processo – o crescimento do volume no digital vem ocorrendo a passos largos, sem a necessidade de aumento na estrutura de atendimento ao cliente.

O nosso modelo de negócios e a efetividade de nossa plataforma digital de vendas, juntamente com o aumento da demanda por imóveis econômicos, possibilitaram à Direcional registrar recorde de vendas em 3 trimestres consecutivos ao longo do ano, encerrando 2020 com VGV Líquido Contratado de R\$ 1,8 bilhão. O 4T20 trouxe também um volume recorde de Lançamentos para um trimestre, alcançando R\$ 697 milhões em VGV.

Considerando apenas os Lançamentos da Riva no trimestre, enxergamos um crescimento de 417% em relação ao 3T20, chegando a um VGV de R\$ 231 milhões. Em relação às Vendas Líquidas, o incremento foi de 53% ante o 3T20, totalizando R\$ 94 milhões em VGV. Esse desempenho reforça nossas expectativas acerca da expressiva aceleração esperada para a Riva nos próximos exercícios.

O crescimento do VGV Líquido Contratado no acumulado do ano (+27% em relação a 2019) e a manutenção do consistente nível de margem bruta que a Companhia vem mostrando, mesmo com redução de 9% nos Lançamentos em 2020, dadas as precauções adotadas no início do *lockdown*, reafirmam a nossa visão sobre a qualidade de nossos produtos e a confiança nas decisões estratégicas que tomamos.

Ainda falando da efetividade das vendas, vale destacar também o percentual menos representativo dos distratos sobre as Vendas Brutas contratadas, que em 2020 recuou 5 pontos percentuais em relação a 2019, representando 14% das vendas. O resultado é efeito, principalmente, da melhoria nos fluxos de vendas e repasse – com redução dos prazos, maior assertividade na originação e atendimento cada vez mais eficaz no pós-vendas.

Com o sólido desempenho operacional, a Direcional somou R\$ 1,6 bilhão em Receita Bruta em 2020 (+6% sobre 2019). Desconsiderando a Receita com Prestação de Serviços, o crescimento foi ainda maior: 16%. Nesse sentido, é válido ressaltar que a Direcional não contratou nenhum empreendimento enquadrado no Faixa 1 do Programa MCMV desde 2018. Assim, conforme estratégia da Companhia, a Receita com Prestação de Serviços passa a ter representatividade cada vez menor no *mix* – apenas 4% do total apropriado em 2020. Por sua vez, os projetos enquadrados no Novo Modelo¹ encerraram o ano de 2020 representando 88% do total da Receita Bruta apropriada no exercício.

A Receita Líquida do 4T20 atingiu R\$ 425 milhões, crescimento de 13% na comparação trimestral e de 16% na comparação anual, enquanto no ano a linha chegou a R\$ 1,5 bilhão. Esse desempenho deve-se, principalmente, ao crescimento das Vendas Líquidas no segmento de incorporação imobiliária, que vem mostrando representatividade cada vez maior no *mix* de receitas. Na mesma direção, o Lucro Bruto Ajustado² do ano mostrou incremento de 6% ante 2019, totalizando R\$ 533 milhões e chegando a uma Margem Bruta Ajustada² de 35,5% (com 37,0% no 4T20).

Outro fator preponderante para o nosso resultado foi a diluição observada nas linhas de despesas gerais, administrativas e com vendas. Conforme já afirmado em ocasiões anteriores, acreditamos que a continuidade dessa tendência é um dos principais fatores para a melhora dos resultados futuros da Companhia:

- (i) As Despesas Gerais e Administrativas passaram a representar 7,1% da Receita Bruta em 2020, contra 7,3% em 2019.
- (ii) As Despesas Comerciais representaram 10,1% da Receita Bruta de Incorporação em 2020, contra 10,8% em 2019.

Em 2020, houve o reconhecimento de despesas não recorrentes advindas do processo de IPO da Riva e seu posterior cancelamento, no valor de R\$ 7,5 milhões.

Com isso, o Lucro Líquido da Direcional atingiu R\$ 113 milhões no ano e, quando ajustado por essas despesas não recorrentes relacionadas ao processo de IPO da Riva, o Lucro Líquido Ajustado³ seria de R\$ 121 milhões, um crescimento de 20% sobre 2019.

A geração de caixa⁴ foi de R\$ 146 milhões em 2020, reafirmando, assim, o perfil gerador de caixa do negócio e o nosso consistente *track record* dos últimos anos.

Encerramos o exercício com uma posição de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras de R\$ 927 milhões, reforçada, sobretudo, com a bem sucedida emissão de debêntures liquidada no valor de R\$ 250 milhões, com prazo total de 5 anos (prazo médio de 4 anos). Reiterando nossa postura conservadora e visão sustentável do negócio no longo prazo, chegamos ao final de 2020 com um índice de alavancagem (Dívida Líquida Ajustada⁵/PL) de 7,3%.

Ressaltando a visão comprometida com a geração de valor para nossos acionistas, a Companhia decidiu, no decorrer de 2020:

- (i) pela distribuição de dividendos em um montante correspondente a R\$ 120 milhões, realizada em outubro, a R\$ 0,81 por ação, totalizando uma distribuição de mais de R\$ 340 milhões em dividendos em um período de 24 meses.
- (ii) pelo início de um programa de recompra de ações, aprovado em novembro. Até o encerramento de 2020, haviam sido adquiridos R\$ 21 milhões em ações. Considerando também as ações recompradas até a data de publicação desta Mensagem da Administração, o montante totaliza R\$ 37 milhões em ações.

Além da constante atenção às demandas de nossos clientes e aos interesses dos nossos acionistas, estamos voltando cada vez mais o nosso olhar para as questões relativas à temática da **sustentabilidade**, nas mais variadas esferas que a abrangem.

Sendo uma das maiores empresas em nosso segmento, a Direcional se orgulha de poder impactar diretamente a vida de milhares de brasileiros, sobretudo nas camadas mais baixas da pirâmide populacional, tendo lançado mais de 150 mil unidades habitacionais para famílias de baixa e baixíssima renda ao longo dos últimos 12 anos, e com a geração de cerca de 9,5 mil empregos diretos na economia.

Outros reflexos podem ser observados também no entorno dos nossos empreendimentos, onde construímos e reformamos espaços como escolas, clínicas, casas de acolhimento, entre outros, que geram impactos não apenas para nossos clientes, como também visam à melhoria da qualidade de vida das comunidades locais como um todo.

Na esfera ambiental, o nosso método construtivo industrializado permitiu a redução de 85% no volume de resíduos nos canteiros de obra, em comparação ao método tradicional de alvenaria estrutural ao longo dos últimos 10 anos. Nossas boas práticas em gerenciamento de resíduos nos renderam o título de Empresa Ouro, tendo alcançado a primeira colocação pelo Sinduscon-MG. Vale ressaltar que esse processo contribui não apenas para o meio ambiente, mas para a organização dos canteiros, a redução de eventuais acidentes e, consequentemente, a produtividade das equipes.

Por fim, não poderíamos encerrar essa Mensagem sem destacar e agradecer o desempenho e o comprometimento do nosso time, que continuou atuando de maneira criativa e eficaz diante de todos os inúmeros desafios trazidos pelo ano de 2020. Essa essência certamente foi um dos pilares fundamentais para o atingimento dos resultados que aqui apresentamos.

Com uma visão sustentável cada vez mais em pauta, com uma estratégia voltada para a eficiência de nossas operações e com foco e estruturas muito bem definidos para atuar no segmento de baixa renda com a Direcional, e de média-baixa renda com a Riva, acreditamos fortemente que estamos preparados para construir mais um ano de criação de valor para nossos *stakeholders*.

Obrigado,

Administração Direcional Engenharia S.A

¹ Novo Modelo: Empreendimentos (Direcional e Riva) desenvolvidos a partir do ano de 2015, cujo modelo inclui a possibilidade de repasse na planta e a construção industrializada.

² Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

³ Lucro Líquido Ajustado: Desconsiderando as despesas não recorrentes com IPO cancelado da Riva, no valor de R\$ 7,5 milhões em 2020.

⁴ Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

⁵ Dívida Líquida: ajustado por saldo de contratos de operações de swap de juros.

LANÇAMENTOS

Em 2020, a Direcional lançou VGV de R\$ 1,8 bilhão (R\$ 1,5 bilhão %Companhia), valor 9% menor em relação ao ano de 2019.

Cabe ressaltar que os impactos gerados ao longo do ano pela pandemia do Covid-19, sobretudo no primeiro semestre – tais como a redução na velocidade de aprovações de licenças/alvarás por órgãos públicos em geral e prefeituras –, contribuíram de maneira significativa no que se refere ao volume de lançamentos de empreendimentos. Ainda assim, ao longo do ano, houve uma evolução gradual e contínua no ritmo dessas aprovações, culminando no 4T20 como o melhor trimestre de Lançamentos na história da Companhia. A postergação de alguns lançamentos em 2020 ainda reforçou o *pipeline* de lançamentos para 2021.

Lançamentos (VGV – R\$ mil)	2020 (a)	2019 (b)	Δ % (a/b)
VGV Lançado – 100%	1.762.850	1.946.038	-9,4%
Direcional (R\$ mil)	1.486.620	1.571.625	-5,4%
Riva (R\$ mil)	276.231	374.413	-26,2%
VGV Lançado – % Companhia	1.526.597	1.712.229	-10,8%
Direcional (R\$ mil)	1.272.734	1.369.427	-7,1%
Riva (R\$ mil)	253.862	342.802	-25,9%
Unidades Lançadas	10.043	11.212	-10,4%
Direcional	8.875	9.880	-10,2%
Riva	1.168	1.332	-12,3%
% Companhia Médio	86,6%	88,0%	-1,4 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	175.530	173.567	1,1%
Direcional	167.506	159.071	5,3%
Riva	236.499	281.091	-15,9%

VENDAS CONTRATADAS

As Vendas Líquidas contratadas atingiram R\$ 1,7 bilhão em 2020, volume 27% superior ao registrado no ano de 2019, confirmando a forte demanda observada ao longo do ano, a despeito dos impactos gerados pelas incertezas decorrentes da pandemia. Assim, o ano foi marcado por **três trimestres consecutivos de recorde de vendas** (2T20, 3T20 e 4T20).

Vendas Líquidas Contratadas	2020 (a)	2019 (b)	Δ % (a/b)
VGV Líquido Contratado 100% (R\$ mil)	1.680.302	1.320.407	27,3%
Direcional	1.378.312	1.069.338	28,9%
Riva	278.829	222.382	25,4%
Legado	23.161	28.688	-19,3%
VGV Líquido Contratado % Companhia (R\$ mil)	1.407.756	1.153.186	22,1%
Direcional	1.144.424	927.370	23,4%
Riva	249.078	209.354	19,0%
Legado	14.254	16.462	-13,4%
Unidades Contratadas	9.061	7.601	19,2%
Direcional	7.969	6.645	19,9%
Riva	1.022	886	15,3%
Legado	70	70	0,0%
Preço Médio (R\$/unidade)	185.443	173.715	6,8%
Direcional	172.959	160.924	7,5%
Riva	272.827	250.996	8,7%
Legado	330.876	409.823	-19,3%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	40%	35%	5 p.p.
Direcional	43%	38%	4 p.p.
Riva	36%	30%	5 p.p.
Legado	12%	13%	-1 p.p.

ESTOQUE

A Direcional encerrou 2020 com 13.381 unidades em Estoque, somando total de R\$ 2,5 bilhões em VGV.

A tabela abaixo apresenta o Estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que há apenas R\$ 22 milhões em VGV de unidades concluídas de projetos Direcional exceto Legado, **representando menos de 1% do total do Estoque.**

Estoque a Valor de Mercado (VGV 100%)	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	1.830	490	2	2.322
Concluído (R\$ milhões)	22	6	152	181
Total (R\$ milhões)	1.852	497	154	2.502
Total Unidades	11.122	1.858	401	13.381

BANCO DE TERRENOS

A Direcional encerrou 2020 com banco de terrenos somando um potencial de desenvolvimento de 144 mil unidades e VGV de R\$ 25 bilhões (R\$ 23 bilhões % Companhia).

Os terrenos destinados a projetos da Direcional totalizaram VGV potencial de R\$ 21 bilhões (R\$ 19 bilhões % Companhia), e 126 mil unidades, enquanto os terrenos voltados para o segmento Riva somaram R\$ 4 bilhões em VGV potencial e 18 mil unidades.

O custo de aquisição médio do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 83% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

É importante mencionar que, conforme Comunicado ao Mercado publicado em agosto de 2020, a Riva assinou parceria com a Lucio Empreendimentos e Participações Ltda. com o objetivo de desenvolver, em conjunto, empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo. A parceria prevê, inicialmente, a realização de projetos em 6 terrenos, devendo atingir cerca de 2.700 unidades, com um VGV potencial estimado em R\$ 0,9 bilhão – números que não estão somados nos valores reportados acima. Considerando, portanto, a parceria com a Lucio, os terrenos destinados a projetos Riva somam VGV de R\$ 5 bilhões, com potencial para 20 mil unidades.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

A Receita Bruta da Direcional totalizou R\$ 1,6 bilhão em 2020, aumento de 6% em relação ao registrado em 2019.

Analisando a composição da Receita Bruta, nota-se que a Receita com Venda de Imóveis passou a representar 96% do total de receitas apropriadas.

Receita Bruta (R\$ mil)	2020 (a)	2019 (b)	Δ % (a/b)
Receita Operacional Bruta	1.638.763	1.541.080	6,3%
Com vendas de imóveis	1.566.757	1.352.267	15,9%
Com prestação de serviços	72.006	188.813	-61,9%

Receita com Vendas de Imóveis

Conforme exposto acima, a Receita Bruta com Vendas de Imóveis, que consolida os resultados dos projetos lançados no Novo Modelo (Direcional + Riva) e os projetos do Legado, atingiu R\$ 1,6 bilhão em 2020, crescimento de 16% sobre 2019. Esse desempenho deveu-se, principalmente, ao maior volume de unidades vendidas.

Na segmentação da rubrica, a Receita Bruta dos produtos do Novo Modelo somou R\$ 1,4 bilhão em 2020, correspondendo a um incremento de 15% em relação a 2019. Por sua vez, a Receita Bruta do segmento Legado atingiu R\$ 131 milhões no ano, crescendo 32% em relação ao ano anterior. Dessa forma, o Novo Modelo representou uma participação de 88% no mix da Receita Operacional Bruta, enquanto o Legado contribuiu com 8%.

Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta do segmento de Prestação de Serviços, que representou 4% do total da Receita Operacional Bruta reconhecida em 2020, é composta por (i) reconhecimento de receitas das obras em regime de empreitada (MCMV Faixa 1); (ii) taxa de administração de obras; e (iii) corretagem sobre vendas realizadas pela corretora própria.

Em 2020, a linha atingiu R\$ 72 milhões, uma redução de 62% em relação a 2019. Conforme esperado, a redução do volume de construção das obras nos projetos contratados no Faixa 1 do MCMV, e a consequente redução de apropriação de receita de empreitada, é o principal motivo para o declínio na Receita de Prestação de Serviços, uma vez que a Companhia não contratou novos projetos neste segmento desde 2019.

Receita Operacional Líquida

A Receita Operacional Líquida da Direcional totalizou R\$ 1,5 bilhão em 2020, valor 3% superior ao observado em 2019.

Conforme detalhado acima, esse desempenho é decorrente basicamente do crescimento das vendas líquidas no segmento de incorporação imobiliária, que vem mostrando uma representatividade cada vez maior no mix de receitas.

Lucro Bruto

Em 2020, o Lucro Bruto Ajustado¹ chegou a R\$ 533 milhões, acréscimo de 6% em relação a 2019, resultando em uma Margem Bruta Ajustada¹ de 35,5%, 1,0 p.p superior a 2019, quando o indicador ficou em 34,5%.

O aumento da Margem Bruta está relacionado, principalmente, à mudança no *mix* de apropriação de receita, com crescimento da participação dos empreendimentos da Direcional e da Riva desenvolvidos no Novo Modelo, assim como a redução na participação do segmento de Prestação de Serviços, que possui margens menores.

¹ Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No agregado de 2020, as Despesas Gerais e Administrativas cresceram 3% em relação a 2019, totalizando R\$ 116 milhões. Entretanto, é importante ressaltar que a representatividade sobre a Receita Bruta diminuiu 0,2 p.p. no período, chegando a 7,1%.

Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais, que são compostas basicamente por despesas com comissões e marketing, totalizaram R\$ 158 milhões, volume 8% superior aos R\$ 146 milhões registrados em 2019. Contudo, as Despesas Comerciais do ano representaram 10,1% da Receita Bruta de Incorporação, frente aos 10,8% de 2019, representando um decréscimo de 0,7 p.p.

Outras Receitas e Despesas Operacionais

Em 2020, a linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais apresentou um resultado líquido negativo de R\$ 31 milhões, redução de 26% ante o registrado em 2019, quando resultado líquido negativo foi de R\$ 42 milhões.

Resultado Financeiro

O Resultado Financeiro acumulou valor líquido negativo de R\$ 40 milhões ao final do ano de 2020, valor em linha com os R\$ 39 milhões observados em 2019.

EBITDA

O EBITDA da Direcional chegou a R\$ 263 milhões em 2020, resultado 15% superior a 2019, e a Margem EBITDA atingiu 17,5%.

Quando excluídos os juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos, e as despesas não recorrentes advindas do processo de IPO da Riva e seu posterior cancelamento, o EBITDA Ajustado¹ do ano foi de R\$ 281 milhões, crescimento de 17% sobre 2019. A Margem EBITDA ajustada¹ alcançou 18,7%, 2 p.p. acima do observado em 2019.

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	2020 (a)	2019 (b)	Δ % (a/b)
Lucro Líquido do Período	113.073	100.476	13%
(+) Depreciação e amortização	41.445	35.872	16%
(+) Imposto de renda e contribuição social	31.110	32.986	-6%
(+) Participação dos acionistas minoritários	37.060	20.340	82%
(+/-) Resultado financeiro	40.121	39.215	2%
EBITDA	262.809	228.888	15%
Margem EBITDA	17,5%	15,7%	2 p.p.
(+) Custo financiamento da produção	10.756	11.321	-5%
(+) Despesas Não Recorrentes IPO Riva	7.503	0	n/a
EBITDA ajustado¹	281.067	240.210	17%
Margem EBITDA ajustada¹	18,7%	16,5%	2 p.p.

¹ EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção e as despesas não recorrentes com IPO da Riva.

Resultado antes de participantes minoritários

Ao final de 2020, o Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ajustado¹ atingiu o valor de R\$ 158 milhões, crescimento de 30% quando comparado a 2019.

É válido ressaltar que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar o crescimento da Companhia no início do ciclo de crescimento, permitindo maior diluição das despesas.

¹ Resultado e Margem ajustados: Desconsiderando as despesas não recorrentes com processo de IPO da Riva.

Lucro Líquido

Como resultado, em 2020, a Direcional acumulou R\$ 113 milhões de Lucro Líquido, resultado 13% superior em relação a 2019.

Ajustando o Lucro Líquido pelas despesas não recorrentes do processo de IPO da Riva ocorridas no ano, o Lucro Líquido Ajustado¹ totalizou R\$ 121 milhões, alta de 20% frente a 2019. Com isso, a Margem Líquida Ajustada¹ chegou a 8,0%, 1,1 p.p. acima do registrado em 2019.

¹ Lucro Líquido e Margem Líquida ajustados: Desconsiderando as despesas não recorrentes com processo de IPO da Riva.

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

A Direcional encerrou o exercício de 2020 com saldo de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras de R\$ 927 milhões, incremento de 27% em comparação ao encerramento de 2019. O crescimento anual deveu-se, sobretudo, à captação de debênture emitida nos termos da Instrução 476, realizada em setembro, cujo valor atingiu R\$250 milhões.

Contas a Receber

O saldo contábil de Contas a Receber¹ encerrou 2020 em R\$ 375 milhões, montante 15% inferior ao ano de 2019.

Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* - PoC). Desse modo, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Direcional no encerramento de 2020 era de R\$ 1,0 bilhão.

¹ O Contas a Receber contábil de curto prazo é composto pelos saldos devedores dos clientes corrigidos e reconhecidos no resultado proporcionalmente ao PoC (*Percentage of Completion*), considerando a data do habite-se para o pagamento da parcela de financiamento pelos clientes à Direcional, mais a receita reconhecida dos projetos de empreitada.

Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos encerrou o ano em R\$ 1,0 bilhão, montante 24% superior ao fechamento de 2019. O principal destaque do exercício foi a emissão de debêntures, cujo valor atingiu R\$250 milhões.

O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada¹ em relação ao Patrimônio Líquido, permaneceu estável na comparação anual, encerrando 2020 em 7,3%, refletindo a visão conservadora que a Companhia possui em relação a sua estrutura de capital.

O prazo médio ponderado de vencimento da dívida no encerramento de 2020 foi de 36 meses.

Endividamento (R\$ mil)	2020 (a)	2019 (b)	Δ % (a/b)
Empréstimos e Financiamentos	1.031.168	831.068	24,1%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	926.929	729.382	27,1%
Posição de contratos de swap	7.005	0	n/a
Dívida Líquida Ajustada¹	97.234	101.686	-4,4%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	7,3%	7,4%	-0,2 p.p.

¹ Dívida Líquida ajustada: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras e somada ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

Geração de Caixa (*cash burn*)¹

A Direcional encerrou 2020 com Geração de Caixa totalizando R\$ 146 milhões, consolidando o perfil gerador de caixa do negócio e o consistente *track record* dos últimos anos.

¹ Geração de Caixa (*cash burn*): variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

DIVIDENDOS E RECOMPRA DE AÇÕES

A Direcional pagou, no mês de outubro, um montante total de R\$ 120 milhões, a R\$ 0,81 por ação, representando um *dividend yield* de 5,6%, e totalizando uma distribuição de mais de R\$ 340 milhões em dividendos em um período de 24 meses.

Além disso, objetivando administrar os recursos disponíveis da Companhia para potencializar a geração de valor para os acionistas, teve início o programa de recompra de ações, aprovado no mês de novembro de 2020. Até o encerramento do ano, foram adquiridos R\$ 21 milhões em ações. Considerando também as ações recompradas até a data desta publicação, o montante totaliza R\$ 37 milhões em ações.

RATING CORPORATIVO

Em 2020, a agência de classificação de risco *Standard and Poor's Global Ratings* (S&P) atribuiu à Direcional o **rating brAA+** na Escala Nacional Brasil. A agência destacou os fortes resultados apresentados pela Companhia – com métricas operacionais resilientes, recorde de vendas, queda nos distratos, margens brutas consistentes e sólida geração de caixa – e a classificou como uma das maiores e mais eficientes construtoras e incorporadoras no segmento em que atua.

Diante disso, a S&P também atribuiu **perspectiva positiva** à Direcional, reafirmando a possibilidade de realização de ação de *rating* positiva no decorrer de 2021.



DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, bem como que as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado 31 de dezembro 2020 refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

A Ernst & Young Auditores Independentes não prestou qualquer outro tipo de serviços que não de Auditoria Independente. Assim, no exercício de 2020, foram prestados exclusivamente serviços de auditoria externa independente. A política da Companhia assegura que não haja conflito de interesses, ausência de independência ou objetividade.

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Em conformidade com o artigo 57 do Estatuto Social da Direcional Engenharia S.A., a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal (se instalado), obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Direcional Engenharia S.A., em cumprimento às disposições legais e estatutárias examinou: O Relatório da Administração e Demonstrações Financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020. Com base nos exames efetuados, considerando, ainda, o parecer dos auditores independentes (EY) sem ressalvas e sem ajustes até o momento, bem como as informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opina que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária da Companhia.

Belo Horizonte, 15 de março de 2021.

Bruno Lage de Araujo Paulino

Paulo Sávio Bicalho

Sergio Lisa de Figueiredo

Belo Horizonte, 14 de março de 2022 - A **Direcional Engenharia S.A.**, uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão e atuação em diversas regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 4º trimestre do exercício de 2021 (4T21). Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas ("VGV") demonstra o valor consolidado (100%). As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T21

- ✓ **LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO¹ DE R\$ 166 MILHÕES EM 2021, CRESCIMENTO DE 47% SOBRE 2020**
- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA² DE 36,7% NO 4T21 E EM 2021**
- ✓ **MARGEM LÍQUIDA AJUSTADA¹ DE 9,3% EM 2021, UM INCREMENTO DE 1,8 p.p. EM RELAÇÃO A 2020**
- ✓ **RECORDE DE LANÇAMENTOS EM UM ANO (R\$ 3,1 BILHÕES), CRESCIMENTO DE 78% SOBRE 2020**
- ✓ **RECORDE DE VENDAS LÍQUIDAS EM UM ANO (R\$ 2,4 BILHÕES), AUMENTO DE 45% SOBRE 2020**

DESTAQUES

- Lançamentos atingiram R\$ 693 milhões no trimestre e R\$ 3,1 bilhões no ano: o maior patamar anual já registrado na história da Companhia.
- Vendas líquidas de R\$ 668 milhões no 4T21, marcando mais um recorde: o 6º nos últimos 7 trimestres.
- Índice de Velocidade de Vendas (VSO) de 17% no trimestre.
- EBITDA Ajustado² atingiu R\$ 110 milhões no 4T21 e R\$ 378 milhões em 2021, marcas recordes para a Companhia.
- Margem EBITDA Ajustada² de 22,5% no 4T21 (+0,3 p.p. sobre o 3T21) e de 21,3% em 2021 (+3,1 p.p. sobre 2020).
- Lucro Líquido Ajustado¹ de R\$ 51 milhões no 4T21, resultando em uma Margem Líquida Ajustada¹ de 10,5%.

RIVA

- VGV lançado de R\$ 358 milhões no 4T21, crescimento de 54% sobre o 4T20.
- Em 2021, os lançamentos da Riva atingiram R\$ 1,3 bilhão, incremento de 368% sobre 2020.
- Vendas líquidas de R\$ 776 milhões em 2021, crescimento de 178% em relação a 2020.
- VSO da Riva atingiu 19% no trimestre.

¹ Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis no valor de R\$ 6 milhões no 4T21.

² Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

ÍNDICE

DESTAQUES	1
RIVA	1
ÍNDICE	2
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
PRINCIPAIS INDICADORES	6
LANÇAMENTOS	7
VENDAS CONTRATADAS	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	9
Distratos	9
ESTOQUE	10
REPASSES	11
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES	11
BANCO DE TERRENOS	11
Aquisições de Terrenos	11
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	12
Receita Operacional Bruta	12
Receita com Vendas de Imóveis	12
Receita com Prestação de Serviços	13
Receita Operacional Líquida	13
Lucro Bruto	14
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	14
Despesas Comerciais	15
Resultado Financeiro	15
EBITDA	16
Resultado antes de participantes minoritários	16
Lucro Líquido	17
Resultado a Apropriar de Incorporação	17
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL	18
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	18
Contas a Receber	18
Endividamento	19
Geração de Caixa (Cash Burn) ¹	20
DIRETO	20
RIVA – Destaques Operacionais	21
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO	23
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA	25
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA	26
GLOSSÁRIO	27

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

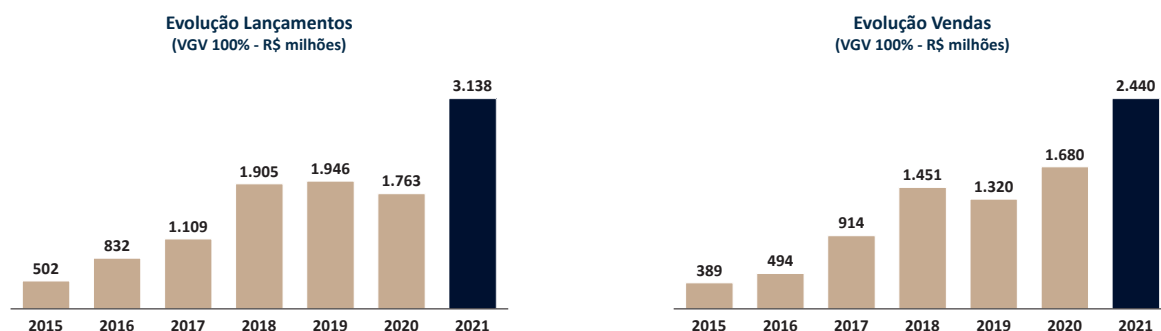
Ao longo dos últimos dois anos, a condição imposta pela pandemia revelou uma nova realidade nas mais variadas esferas de nossas vidas, seja no jeito de agir e pensar os nossos negócios, seja no modo como enxergamos e avaliamos o que é realmente essencial para nós e também para os nossos *stakeholders*. Testemunhamos mudanças importantes no *status quo* até então vigente, com impactos relevantes nos hábitos na economia, em nossas operações e nas dos demais agentes que atuam em nosso setor.

A despeito de todas as dificuldades inerentes a esse tipo de cenário, conseguimos atravessar esse período turbulento de maneira sólida e eficiente, pautada em muito trabalho, criatividade e comprometimento dos nossos times. **Dessa maneira, conseguimos transformar um ano extremamente desafiador no melhor ano de nossa história.**

Nessa linha, em 2021, os lançamentos do Grupo Direcional totalizaram R\$ 3,1 bilhões em VGV, um recorde absoluto em nossa história, representando um crescimento de 78% em relação ao volume de 2020. Vale destacar a grandiosa contribuição da Riva para esse marco: nosso braço de média renda, que possui pouco mais de dois anos de existência, foi responsável por pouco mais de 40% dos lançamentos do ano, alcançando R\$ 1,3 bilhão.

O sucesso obtido em termos de lançamentos também foi observado em termos de vendas. Mais uma vez, alcançamos valores nunca antes atingidos nessa métrica, quando analisamos o segmento de incorporação imobiliária – foi o 6º recorde nos últimos 7 trimestres. No 4T21, as vendas líquidas somaram R\$ 668 milhões, o que contribuiu para encerrarmos o exercício de 2021 com um total de R\$ 2,4 bilhões em VGV líquido contratado, um crescimento de 45% em comparação a 2020. Também aqui os nossos produtos enquadrados no segmento médio desempenharam um papel relevante, atingindo R\$ 776 milhões no ano, um incremento de 178% no período.

A busca contínua por melhoria e superação – algo que não cansamos de repetir – é traduzida nos números que apresentamos a seguir, a começar pela clara elevação de patamar da nossa entrega operacional, sobre a qual já temos consistentemente falado em nossas últimas cartas. Os gráficos abaixo ilustram essa evolução:



Outros números importantes do 4T21 e de 2021 foram: (i) VSO consolidada de 17% no trimestre, com a VSO da Riva atingindo 19%; (ii) Margem Bruta Ajustada¹ de 36,7% tanto no 4T21, quanto em 2021, a despeito da pressão inflacionária que vem impactando o mercado em geral durante o ano; (iii) EBITDA Ajustado¹ de R\$ 110 milhões no trimestre e de R\$ 378 milhões no ano, ambos recordes absolutos; (iv) Lucro Líquido Ajustado² atingindo R\$ 166 milhões em 2021, representando um crescimento de 47% sobre 2020; e (v) Margem Líquida Ajustada² de 9,3% no ano, alta de 1,8 p.p. na comparação com o ano anterior.

No acumulado do ano, a Direcional apresentou R\$ 1,9 bilhão em termos de Receita Bruta, o maior valor já registrado pela Companhia. O segmento de venda de imóveis confirmou a manutenção de sua relevância no *mix*, enquanto a receita com prestação de serviços permaneceu nos mesmos níveis observados no ano anterior.

A Receita Líquida do 4T21 cresceu 7% na comparação com o 3T21 e 14% em relação ao 4T20, alcançando R\$ 487 milhões. Assim, em 2021, a rubrica totalizou R\$ 1,8 bilhão, representando um crescimento de 18% sobre o ano anterior. Devido aos últimos

recordes de vendas que registramos nos trimestres passados, e considerando também as expectativas em relação à evolução do volume de construção dessas unidades, vislumbramos um cenário favorável para atingirmos novos crescimentos nessa linha.

A inflação observada no decorrer do ano, lançou sérias dúvidas a respeito de como as empresas do setor de construção civil reagiriam no que se refere à rentabilidade de seus projetos, uma vez que a deterioração do ambiente macroeconômico tendeu a impactar as margens de maneira significativa. O monitoramento permanente das variáveis impostas pelo cenário macroeconômico, associado à assertividade da estratégia de precificação que adotamos desde o final de 2020, vem nos permitindo manter a já característica solidez de nossa Margem Bruta, destaque constante entre os pares do setor.

Nesse sentido, gostaríamos de destacar também o papel fundamental do nosso processo de acompanhamento dos orçamentos dos projetos, buscando manter o rigoroso controle dos custos previstos. Contando com a realização de reuniões mensais para monitorar o andamento do *budget*, identificamos e ajustamos, quando necessário, os orçamentos das obras tempestivamente. Além disso, desde a fase de análise de viabilidade de cada produto, nossos orçamentos incorporam uma previsão esperada para a inflação, de modo a tentar minimizar impactos decorrentes de alterações na dinâmica macroeconômica. Creditamos a essas estratégias boa parte da consistência observada em nossa Margem Bruta, que tem nos acompanhado ao longo dos últimos anos.

Diante disso, o Lucro Bruto Ajustado¹ do 4T21 foi de R\$ 179 milhões, representando uma Margem Bruta Ajustada¹ de 36,7%. O mesmo índice foi registrado no agregado do ano de 2021, quando acumulamos R\$ 651 milhões de Lucro Bruto Ajustado, outro recorde alcançado pela Direcional, corroborando novamente nossa busca contínua pela eficiência operacional.

Outro fator que mantivemos em permanente atenção foi a possibilidade de diluição em nossas linhas de despesas gerais, administrativas e comerciais. No 4T21 e em 2021, tivemos:

- (i) Despesas Gerais e Administrativas sendo diluídas em relação à Receita Bruta (6,5% no 4T21 e 6,9% no ano de 2021);
- (ii) Despesas Comerciais passando a representar 8,0% em relação às Vendas Líquidas no 4T21, e 7,8% em 2021.

Se o trimestre e o ano marcaram uma série de recordes para a Direcional, não foi diferente no que diz respeito ao EBITDA. Considerando o ajuste por juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de custos, o EBITDA Ajustado¹ atingiu R\$ 110 milhões no 4T21, crescimento de 9% sobre o 3T21 e de 12% sobre o 4T20, com Margem EBITDA Ajustada¹ de 22,5%. No acumulado do ano, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 378 milhões, crescendo 38% na comparação com 2020, e representando uma Margem EBITDA Ajustada de 21,3%, um ganho de 3,1 p.p. no período. Com isso, tanto no trimestre, quanto no ano, a Companhia registrou seus maiores valores nessa linha.

O Lucro Líquido do trimestre foi de R\$ 45 milhões, contribuindo para um total de R\$ 160 milhões no ano, um crescimento de 41% em confronto com o ano de 2020. Assim, a Margem Líquida do período foi de 9,0%, um incremento de 1,5 p.p. na comparação anual. Com o objetivo de analisar como seria o resultado recorrente da Companhia, avaliamos também o Lucro Líquido Ajustado², considerando as despesas não recorrentes que ocorreram em função da operação de cessão de parte de nossa carteira de recebíveis. Nesse contexto, o Lucro Líquido Ajustado atingiu R\$ 51 milhões no trimestre, representando uma Margem Líquida Ajustada² de 10,5% no período e um ROE anualizado ajustado² de 16%. No ano, o Lucro Líquido Ajustado somou R\$ 166 milhões, alta de 47% sobre 2020, com Margem Líquida Ajustada de 9,3%, o que representaria um incremento de 1,8 p.p. sobre 2020.

Encerramos o exercício com um saldo de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras de R\$ 1,0 bilhão, mantendo o nosso característico perfil responsável e conservador em relação à nossa estrutura de capital. Tendo concluído com êxito mais uma emissão de debêntures durante o 4T21 – na qual foi captado um montante de R\$ 100 milhões –, reforçamos ainda mais a posição de caixa e alongamos o prazo médio ponderado de vencimento do nosso endividamento para 39 meses, com aproximadamente 90% do saldo devedor sendo de longo prazo. Dessa maneira, o caixa da Companhia encontra-se em nível mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total, com **um índice de alavancagem de 13,4% (medido pela dívida líquida ajustada³/patrimônio líquido), representando uma queda de 6 p.p. quando comparado ao número do 3T21.**

Conforme comentado acima, destacamos também mais uma bem sucedida operação de venda de parte de nossa carteira de recebíveis, a qual gerou aproximadamente R\$ 90 milhões para o caixa, e consolidou a recorrência desse tipo de operação que visa a otimização do balanço, o aumento do giro dos ativos da Companhia e o olhar sempre voltado para o retorno de capital para o acionista.

Gostaríamos de evidenciar aqui os novos desdobramentos referentes aos *swaps* referenciados nos CRIs indexados ao IPCA, sobre os quais já comentamos nas cartas dos últimos trimestres. No 3T21, fizemos questão de explicar que a contabilização de um desses instrumentos derivativos, que vinha sendo realizada por meio de marcação a mercado (MtM) desde sua contratação, tinha passado a ser efetuada via *hedge accounting*. Nessa metodologia, contabiliza-se também a diferença entre o saldo devedor acumulado do título de dívida (*accrual*) e o saldo marcado a mercado, assumindo-se a existência de efetividade na relação de proteção entre o título de dívida e o derivativo.

No 4T21, passamos a utilizar o *hedge accounting* para contabilizar também o outro *swap*. Assim, agora os dois instrumentos estão sendo registrados de modo a resguardar devidamente o balanço da Companhia em relação à volatilidade do IPCA e à abertura das curvas prefixadas, bem como aos demais ruídos macroeconômicos que afetam o mercado de modo geral, conferindo mais um importante passo em direção à manutenção da previsibilidade e da solidez financeira.

Ficamos muito felizes em ter compartilhado com nossos *stakeholders* um outro movimento realizado pelo Grupo Direcional, dessa vez visando a ampliação de nosso leque de atuação. Em Fato Relevante, divulgado em dezembro de 2021, oficializamos ao mercado nossa parceria com a XP Inc., que passou a ser nossa sócia na Direto, nossa subsidiária que irá operar em variadas frentes do mercado de crédito imobiliário. Inicialmente, a empresa deverá atuar em (i) intermediação de empréstimos para pessoas físicas em geral, inclusive em parceria com outras instituições financeiras, para viabilizar a aquisição de imóveis novos e usados; (ii) originação de *home equity*, isto é, intermediação de empréstimos com garantia de imóveis – o que entendemos ser um mercado com grande potencial de desenvolvimento e ainda pouco explorado no país; e (iii) intermediação na aquisição de carteiras de recebíveis originados em vendas de imóveis a prazo com e sem a garantia imobiliária, celebradas entre incorporadoras ou construtoras de diversos portes e seus clientes.

Tendo sido aprovado pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), e contando com a *expertise* de Direcional e XP no âmbito dos mercados imobiliário, financeiro e de crédito, de maneira a agregar nos negócios e no desenvolvimento de soluções tecnológicas focadas no relacionamento e experiência do cliente, estamos muito animados em dizer que a Direto tem tudo para trilhar uma jornada de muito sucesso.

Em um ano marcado por tantos passos importantes, não poderíamos deixar de tratar aqui do nosso olhar cada vez mais voltado para a **sustentabilidade e as melhores práticas ESG**. Nesse sentido, estamos engajados em prol da publicação, em 2022, do nosso primeiro Relatório Anual de Sustentabilidade, referente à competência de 2021. Acabamos de realizar a nossa matriz de materialidade, que trouxe à tona os temas mais relevantes na ótica de nossos clientes, fornecedores, investidores, colaboradores e administradores da Companhia. Esses temas serão o fio condutor do relatório, e nos permitirão compartilhar com o público as boas práticas que fazem parte do dia-a-dia das nossas operações, bem como as ações que pretendemos implementar e acelerar para evoluirmos sempre nessa agenda, afinal sabemos que se trata de uma busca contínua. Acreditamos que esse movimento marca um importante compromisso assumido com nossos *stakeholders*, com a comunidade em geral e com a própria Companhia.

Tudo o que alcançamos em 2021 teve contribuição mais que fundamental do nosso time. Os resultados que apresentaremos a seguir foram fruto da dedicação ferrenha e da alta performance demonstradas pelos nossos colaboradores ao longo do ano. Agradecemos a cada um de vocês pelo esforço incessante que permite à Direcional continuar realizando os sonhos de nossos clientes. Com os objetivos bem alinhados, estamos certos de que seguiremos firmes em nosso propósito de **transformar vidas, construindo um futuro melhor**.

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S.A.

¹ Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

² Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis no valor de R\$ 6 milhões no 4T21.

³ Ajuste por saldo de contratos de operações de *swap* de juros.

PRINCIPAIS INDICADORES

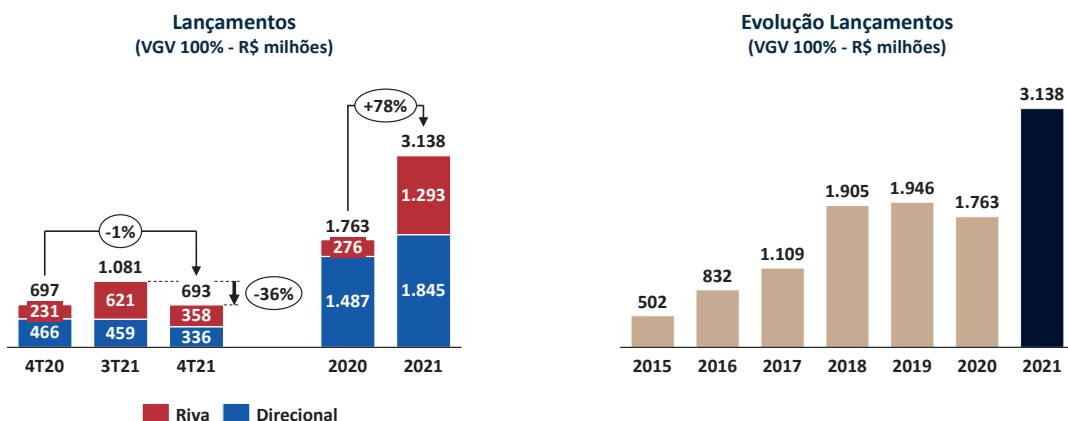
	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2021 (d)	2020 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ mil)	486.971	453.362	425.314	7,4%	14,5%	1.776.380	1.500.723	18,4%
Lucro Bruto (R\$ mil)	177.642	162.214	152.615	9,5%	16,4%	647.106	522.569	23,8%
Margem Bruta	36,5%	35,8%	35,9%	0,7 p.p.	0,6 p.p.	36,4%	34,8%	1,6 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ mil)	178.911	163.040	157.440	9,7%	13,6%	651.180	533.325	22,1%
Margem Bruta Ajustada ¹	36,7%	36,0%	37,0%	0,8 p.p.	-0,3 p.p.	36,7%	35,5%	1,1 p.p.
EBITDA Ajustado ¹ (R\$ mil)	109.761	100.666	98.195	9,0%	11,8%	378.226	273.563	38,3%
Margem EBITDA Ajustada ¹	22,5%	22,2%	23,1%	0,3 p.p.	-0,5 p.p.	21,3%	18,2%	3,1 p.p.
Lucro Líquido Ajustado ² (R\$ mil)	50.945	47.184	40.569	8,0%	25,6%	165.923	113.073	46,7%
Margem Líquida Ajustada ²	10,5%	10,4%	9,5%	0,1 p.p.	0,9 p.p.	9,3%	7,5%	1,8 p.p.
Lançamentos								
VGVLançado - 100% (R\$ mil)	693.381	1.080.620	697.307	-35,8%	-0,6%	3.137.984	1.762.850	78,0%
Direcional (R\$ mil)	335.827	459.356	465.813	-26,9%	-27,9%	1.845.200	1.486.620	24,1%
Riva (R\$ mil)	357.554	621.265	231.494	-42,4%	54,5%	1.292.784	276.231	368,0%
VGVLançado - % Companhia (R\$ mil)	633.817	927.228	650.259	-31,6%	-2,5%	2.677.635	1.526.597	75,4%
Direcional (R\$ mil)	335.827	459.356	418.765	-26,9%	-19,8%	1.597.807	1.272.734	25,5%
Riva (R\$ mil)	297.990	467.872	231.494	-36,3%	28,7%	1.079.827	253.862	325,4%
Unidades Lançadas	3.146	3.764	3.701	-16,4%	-15,0%	13.534	10.043	34,8%
Direcional	1.909	1.800	2.749	6,1%	-30,6%	9.103	8.875	2,6%
Riva	1.237	1.964	952	-37,0%	29,9%	4.431	1.168	279,4%
Vendas								
VGVLíquido Contratado - 100% (R\$ mil)	667.758	642.716	522.749	3,9%	27,7%	2.439.934	1.680.302	45,2%
Direcional (R\$ mil)	423.415	402.842	412.117	5,1%	2,7%	1.644.732	1.378.312	19,3%
Riva (R\$ mil)	239.152	236.459	94.723	1,1%	152,5%	776.149	278.829	178,4%
Legado ³ (R\$ mil)	5.190	3.414	15.909	52,0%	-67,4%	19.054	23.161	-17,7%
VGVLiq. Contratado - % Comp. (R\$ mil)	537.662	525.002	446.741	2,4%	20,4%	2.017.273	1.407.756	43,3%
Direcional (R\$ mil)	358.639	342.509	352.909	4,7%	1,6%	1.388.816	1.144.424	21,4%
Riva (R\$ mil)	175.889	180.159	83.158	-2,4%	111,5%	615.248	249.078	147,0%
Legado (R\$ mil)	3.135	2.334	10.675	34,3%	-70,6%	13.209	14.254	-7,3%
Unidades Contratadas	3.146	3.211	2.749	-2,0%	14,4%	12.227	9.061	34,9%
Direcional	2.318	2.370	2.401	-2,2%	-3,5%	9.429	7.969	18,3%
Riva	813	831	303	-2,2%	168,3%	2.742	1.022	168,3%
Legado	15	10	45	50,0%	-66,7%	56	70	-20,0%
VSO Consolidada - (% VGV)	17%	17%	17%	0 p.p.	0 p.p.	43%	40%	3 p.p.
VSO Direcional - (% VGV)	17%	16%	18%	1 p.p.	-1 p.p.	44%	43%	2 p.p.
VSO Riva - (% VGV)	19%	21%	16%	-2 p.p.	3 p.p.	43%	36%	8 p.p.
VSO Legado - (% VGV)	4%	3%	9%	1 p.p.	-4 p.p.	12%	12%	0 p.p.
Outros Indicadores								
	4T21	3T21	2T21	1T21	4T20	3T20	2T20	1T20
ROE Anualizado Ajustado ²	16%	16%	14%	9%	13%	9%	11%	3%
Caixa, Equivalentes e Aplicações (R\$ mil)	1.049.160	934.763	946.589	974.980	926.929	1.093.709	835.543	798.028
Dívida Bruta (R\$ mil)	1.241.402	1.201.201	1.190.639	1.077.179	1.031.168	1.121.350	880.866	913.062
Dívida Líquida Ajustada ⁴ (R\$ mil)	195.910	266.238	241.610	104.208	97.234	18.614	32.917	112.682
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.458.780	1.356.494	1.297.797	1.348.987	1.339.998	1.450.377	1.429.829	1.390.793
Geração de Caixa (Cash Burn) ⁵	19.542	-22.700	-28.929	14.735	62.704	14.319	79.765	-10.997
Dívida Líquida Ajustada ⁴ / Patrimônio Líquido	13,4%	19,6%	18,6%	7,7%	7,3%	1,3%	2,3%	8,1%
Estoque - 100 % (R\$ mil)	3.257.244	3.178.011	2.721.703	2.555.989	2.502.447	2.328.376	2.235.027	2.276.753
LandBank - 100 % (R\$ mil)	26.806.722	25.474.475	26.486.852	24.936.829	24.799.480	24.506.867	23.227.370	23.092.927
LandBank - Unidades	151.744	147.702	151.357	144.223	143.844	142.379	136.729	136.593

¹ Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.² Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis no valor de R\$ 6 milhões no 4T21.³ Legado: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial desenvolvidos no modelo antigo.⁴ Ajuste por saldo de contratos de operações de swap de juros.⁵ Geração de Caixa (Cash Burn): variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

LANÇAMENTOS

No 4T21, a Direcional realizou o lançamento de 10 novos empreendimentos/etapas, somando um VGV total de R\$ 693 milhões (R\$ 634 milhões % Companhia), volume em linha com o registrado no 4T20 e 36% menor que no 3T21. Houve equilíbrio no *mix* de lançamentos, com Riva representando um pouco mais da metade do VGV lançado.

O volume total de lançamentos no ano de 2021 atingiu a expressiva marca de R\$ 3,1 bilhões (R\$ 2,7 bilhões % Companhia), estabelecendo um crescimento de 78% na comparação com 2020. Dessa maneira, **a Companhia registrou o maior patamar de sua história** nessa métrica, apresentando crescimento anual tanto nos produtos Direcional (+24%), quanto nos produtos Riva (+368%). Assim, a representatividade dos lançamentos da Direcional no ano foi de 59%, enquanto a Riva respondeu por 41% do total.



A tabela abaixo fornece maiores informações a respeito dos Lançamentos do 4T21 e do ano de 2021:

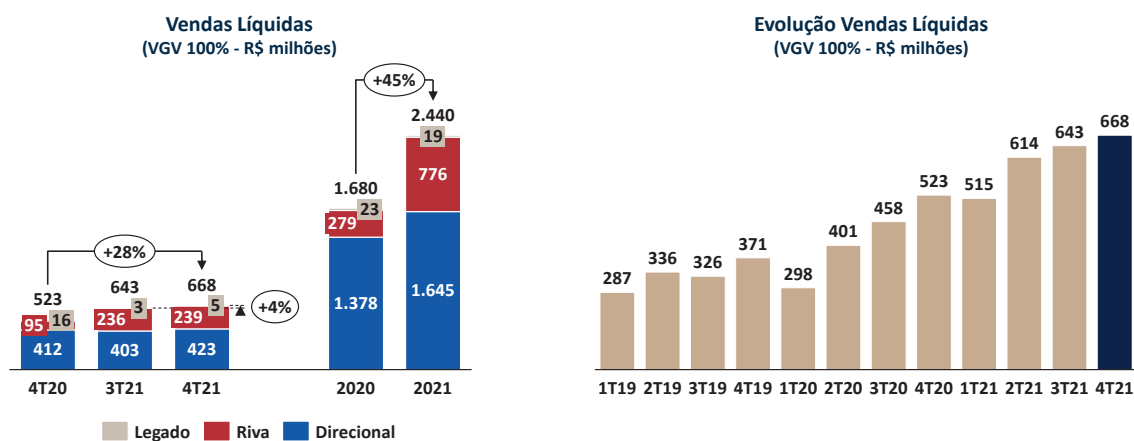
Lançamentos	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2021 (d)	2020 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado - 100% (R\$ mil)	693.381	1.080.620	697.307	-35,8%	-0,6%	3.137.984	1.762.850	78,0%
Direcional	335.827	459.356	465.813	-26,9%	-27,9%	1.845.200	1.486.620	24,1%
Riva	357.554	621.265	231.494	-42,4%	54,5%	1.292.784	276.231	368,0%
VGV Lançado - % Companhia (R\$ mil)	633.817	927.228	650.259	-31,6%	-2,5%	2.677.635	1.526.597	75,4%
Direcional	335.827	459.356	418.765	-26,9%	-19,8%	1.597.807	1.272.734	25,5%
Riva	297.990	467.872	231.494	-36,3%	28,7%	1.079.827	253.862	325,4%
Unidades Lançadas	3.146	3.764	3.701	-16,4%	-15,0%	13.534	10.043	34,8%
Direcional	1.909	1.800	2.749	6,1%	-30,6%	9.103	8.875	2,6%
Riva	1.237	1.964	952	-37,0%	29,9%	4.431	1.168	279,4%
% Companhia Médio	91,4%	85,8%	93,3%	6 p.p.	-2 p.p.	85,3%	86,6%	-1 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	220.401	287.094	188.410	-23,2%	17,0%	231.859	175.530	32,1%
Direcional	175.918	255.198	169.448	-31,1%	3,8%	202.702	167.506	21,0%
Riva	289.049	316.326	243.166	-8,6%	18,9%	291.759	236.499	23,4%

VENDAS CONTRATADAS

As vendas líquidas somaram VGV de R\$ 668 milhões (R\$ 538 milhões % Companhia) no 4T21, um crescimento de 28% em relação ao 4T20, e de 4% sobre o 3T21. Mais uma vez, a Direcional registrou o seu **melhor trimestre de vendas líquidas na história** – o 6º recorde nos últimos 7 trimestres.

No acumulado do ano, as vendas líquidas totalizaram R\$ 2,4 bilhões (R\$ 2,0 bilhões % Companhia), um crescimento de 45% na comparação com o VGV líquido contratado em 2020. Esse patamar marca 2021 como **o melhor ano da Companhia em termos de vendas líquidas**.

Vale destacar o papel assumido pela Riva no *mix* de vendas, apresentando um crescimento de 178% ano contra ano e contribuindo de forma importante para os números alcançados.



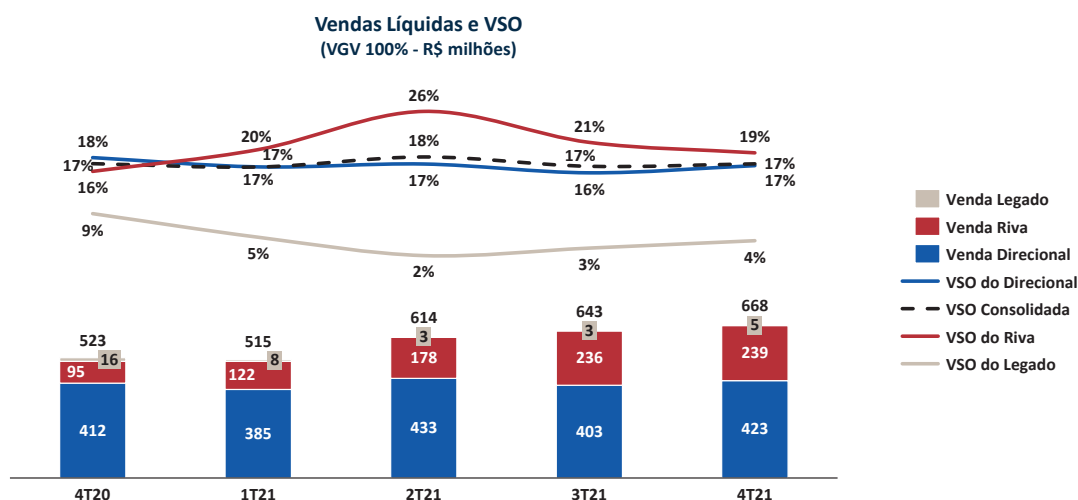
A tabela abaixo consolida as informações de vendas líquidas contratadas no 4T21 e ao longo de 2021:

Vendas Líquidas Contratadas	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2021 (d)	2020 (e)	Δ % (d/e)
GVV Líquido Contratado - 100% (R\$ mil)	667.758	642.716	522.749	3,9%	27,7%	2.439.934	1.680.302	45,2%
Direcional	423.415	402.842	412.117	5,1%	2,7%	1.644.732	1.378.312	19,3%
Riva	239.152	236.459	94.723	1,1%	152,5%	776.149	278.829	178,4%
Legado ¹	5.190	3.414	15.909	52,0%	-67,4%	19.054	23.161	-17,7%
GVV Líquido Contratado - % Companhia (R\$ mil)	537.662	525.002	446.741	2,4%	20,4%	2.017.273	1.407.756	43,3%
Direcional	358.639	342.509	352.909	4,7%	1,6%	1.388.816	1.144.424	21,4%
Riva	175.889	180.159	83.158	-2,4%	111,5%	615.248	249.078	147,0%
Legado	3.135	2.334	10.675	34,3%	-70,6%	13.209	14.254	-7,3%
Unidades Contratadas	3.146	3.211	2.749	-2,0%	14,4%	12.227	9.061	34,9%
Direcional	2.318	2.370	2.401	-2,2%	-3,5%	9.429	7.969	18,3%
Riva	813	831	303	-2,2%	168,3%	2.742	1.022	168,3%
Legado	15	10	45	50,0%	-66,7%	56	70	-20,0%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	17%	17%	17%	0 p.p.	0 p.p.	43%	40%	3 p.p.
Direcional	17%	16%	18%	1 p.p.	-1 p.p.	44%	43%	2 p.p.
Riva	19%	21%	16%	-2 p.p.	3 p.p.	43%	36%	8 p.p.
Legado	4%	3%	9%	1 p.p.	-4 p.p.	12%	12%	0 p.p.

¹ Legado: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial, desenvolvidos no modelo antigo.

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No 4T21, a velocidade de vendas líquidas, medida pelo indicador VSO (Vendas sobre Oferta), foi de 17% na visão consolidada. A VSO dos projetos da Direcional, excluindo o Legado, alcançou 17% no trimestre, enquanto a VSO do segmento Riva foi de 19% no período.

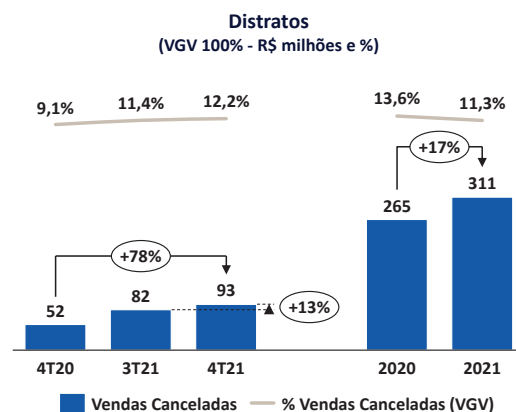


Distratos

No 4T21, o total de distratos foi de R\$ 93 milhões (R\$ 81 milhões % Companhia), um incremento de 13% sobre o 3T21. Com isso, o percentual de distratos sobre as Vendas Brutas foi de 12,2% no trimestre.

No ano de 2021, os distratos totalizaram R\$ 311 milhões (R\$ 268 milhões % Companhia), volume 17% acima do que havia sido registrado em 2020. Entretanto, o índice de vendas canceladas sobre as vendas brutas passou de 13,6% em 2020 para 11,3% em 2021, uma queda de 2,3 p.p. no período.

A tabela abaixo detalha informações referentes ao 4T21 e 2021:



Distratos ¹	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2021 (d)	2020 (e)	Δ % (d/e)
Distratos - 100% (R\$ mil)	-93.208	-82.351	-52.330	13,2%	78,1%	-310.836	-265.405	17,1%
VGV Bruto Contratado (100%)	760.966	725.067	575.079	5,0%	32,3%	2.750.770	1.945.707	41,4%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	12,2%	11,4%	9,1%	1 p.p.	3 p.p.	11,3%	13,6%	-2 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ mil)	-81.397	-63.605	-46.289	28,0%	75,8%	-267.951	-236.942	13,1%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	619.059	588.607	493.030	5,2%	25,6%	2.285.224	1.644.698	38,9%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	13,1%	10,8%	9,4%	2 p.p.	4 p.p.	11,7%	14,4%	-3 p.p.

¹ No VGV distratado, desconsideram-se as transferências de crédito de clientes da unidade originalmente adquirida para outra unidade de nosso estoque.

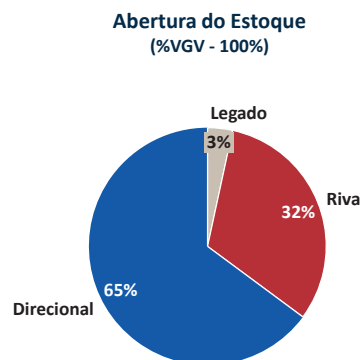
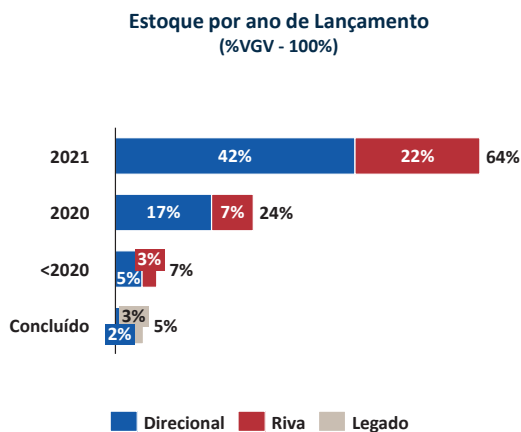
ESTOQUE

A Direcional encerrou 2021 com 14.627 unidades em estoque, totalizando VGV de R\$ 3,3 bilhões (R\$ 2,7 bilhões % Companhia).

A tabela abaixo apresenta o estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que **apenas 5% do VGV total refere-se a unidades concluídas, sendo 2% relativos a projetos Direcional exceto Legado, e menos de 1% relativo a produtos Riva.**

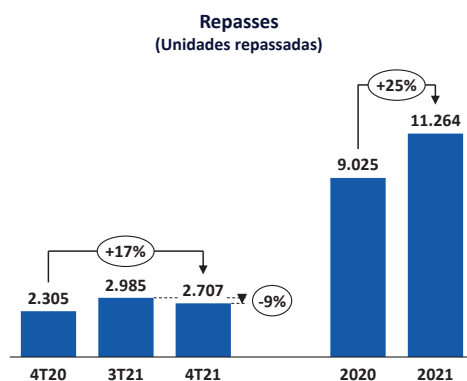
	VGV Total				VGV % Companhia			
Estoque a Valor de Mercado	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.063	1.031	0	3.094	1.737	787	0	2.523
% Total	63%	32%	0%	95%	65%	30%	0%	95%
Concluído (R\$ milhões)	49	3	110	163	43	3	93	139
% Total	2%	0%	3%	5%	2%	0%	4%	5%
Total (R\$ milhões)	2.113	1.034	110	3.257	1.779	790	93	2.662
% Total	65%	32%	3%	100%	67%	30%	4%	100%
Total Unidades	10.772	3.548	307	14.627	10.772	3.548	307	14.627
% Total Unidades	74%	24%	2%	100%	74%	24%	2%	100%

Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre evolução e segmentação do estoque. Cabe destacar que cerca de 88% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2020.



REPASSES

O volume de repasses do 4T21 totalizou 2.707 unidades, valor 17% superior ao observado no 4T20. Na comparação com o trimestre anterior, o volume foi 9% menor. No acumulado do ano de 2021, os repasses somaram um total de 11.264 unidades, o que correspondeu a um aumento de 25% sobre a quantidade registrada no ano de 2020.



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

A Direcional entregou 9 empreendimentos/etapas durante o 4T21, correspondendo a um total de 2.724 unidades, 84% das quais enquadradas no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA).

No ano de 2021, foram entregues um total de 37 empreendimentos/etapas, representando 11.835 unidades ao todo.

BANCO DE TERRENOS

O *landbank* total da Direcional ao final do 4T21 representava um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 152 mil unidades e VGV de R\$ 27 bilhões (R\$ 25 bilhões % Companhia).

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 79% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões)	Terrenos 2020	Aquisições 2021	Lançamentos 2021	Ajustes ¹	Terrenos 2021	VGV % Cia. 2021	Unidades
VGV Total	24.799	6.776	(3.138)	(1.631)	26.807	24.701	151.744

¹ Ajuste: atualização do preço de venda; distratos e permuta

Aquisições de Terrenos

Ao longo do 4T21, foram adquiridos 18 terrenos, com um potencial de construção de 8,1 mil unidades e VGV de R\$ 1,9 bilhão (R\$ 1,7 bilhão % Companhia). O custo médio de aquisição no trimestre foi equivalente a 12% do VGV potencial, sendo que 83% do pagamento se dará via permuta.

No ano de 2021, as aquisições de terrenos totalizaram um VGV potencial de R\$ 6,8 bilhões (R\$ 6,3 bilhões % Companhia), a um custo médio de 13% sobre o VGV, com 75% de pagamento via permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

A Receita Bruta da Direcional totalizou R\$ 528 milhões no 4T21, um crescimento de 10% em relação ao 3T21 e de 15% na comparação com o 4T20. No acumulado do ano de 2021, houve crescimento de 17% na Receita Operacional Bruta em relação a 2020, totalizando um montante de R\$ 1,9 bilhão.

Analisando a representatividade no *mix*, a linha de maior relevância permanece sendo a de receitas com vendas de imóveis, que foi responsável por 95% do total da receita apropriada no trimestre. No acumulado do ano, a representatividade foi de 96%.

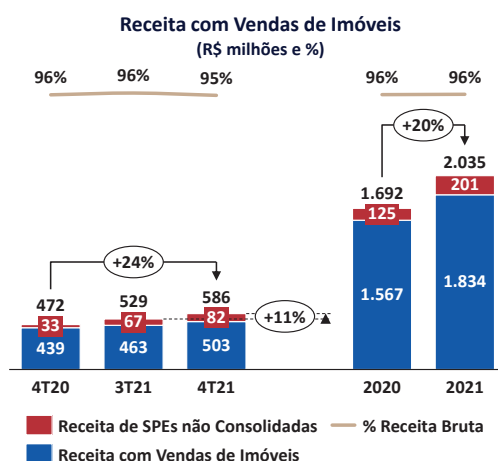
Receita Bruta (R\$ mil)	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2021 (d)	2020 (e)	Δ % (d/e)
Receita Operacional Bruta	528.064	480.773	459.165	9,8%	15,0%	1.915.273	1.638.763	16,9%
Com vendas de imóveis	503.290	462.751	438.683	8,8%	14,7%	1.833.724	1.566.757	17,0%
Com prestação de serviços	24.774	18.022	20.482	37,5%	21,0%	81.549	72.006	13,3%

Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com vendas de imóveis consolida os resultados dos projetos lançados no Novo Modelo (Direcional + Riva) e os projetos do Legado. No 4T21, esse segmento totalizou R\$ 503 milhões, representando aumento de 9% sobre o 3T21 e de 15% sobre o 4T20. O desempenho é devido, sobretudo, ao crescimento das vendas e à evolução do volume de construção observados no período.

Em 2021, a Receita Bruta com vendas de imóveis cresceu 17% em relação a 2020, acumulando um total de R\$ 1,8 bilhão. Conforme exposto, a representatividade das vendas de imóveis no total da Receita Bruta foi de 96%.

Além dos valores reportados acima, que consideram a receita referente aos projetos consolidados no resultado da Direcional, é válido ressaltar também a Receita Bruta com Vendas provenientes de produtos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto). A Receita Bruta nesse contexto atingiu R\$ 82 milhões no 4T21, volume 24% superior ao registrado no 3T21 e 151% superior na comparação com o 4T20. No acumulado de 2021, o total de Receita Bruta advinda apenas desses projetos somou R\$ 201 milhões, um crescimento de 61% em relação ao observado em 2020.

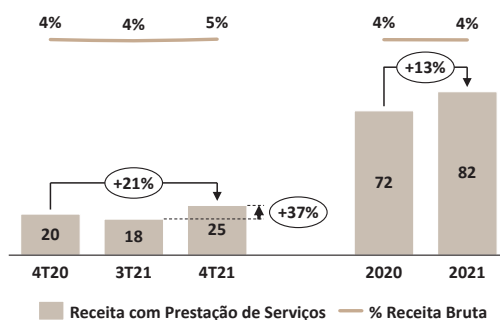


Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta do segmento de prestação de serviços contribuiu com 5% do total reconhecido no trimestre. Essa linha é composta por (i) reconhecimento de receitas das obras em regime de empreitada (MCMV Faixa 1); (ii) taxa de administração de obras; e (iii) corretagem sobre vendas realizadas pela corretora própria.

No 4T21, a receita do segmento foi de R\$ 25 milhões, 37% acima do observado no 3T21 e 21% acima do 4T20. O total de receita com prestação de serviços em 2021 foi de R\$ 82 milhões, um crescimento de 13% sobre 2020. Conforme já tratado nas últimas divulgações de resultado, é esperado que essa linha de receita tenha baixa representatividade no total da Receita Bruta.

Receita com Prestação de Serviços
(R\$ milhões e %)



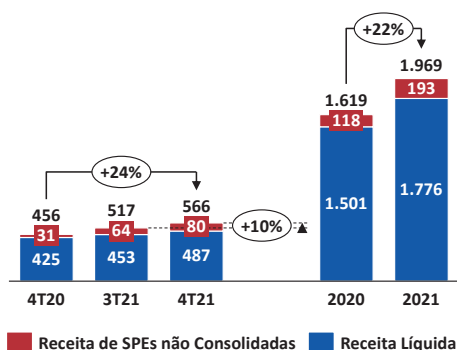
Receita Operacional Líquida

A Receita Operacional Líquida do 4T21 foi de R\$ 487 milhões, representando crescimento de 7% na comparação trimestral e de 14% na comparação anual. No acumulado de 2021, a Receita Líquida foi 18% maior que em 2020, totalizando R\$ 1,8 bilhão.

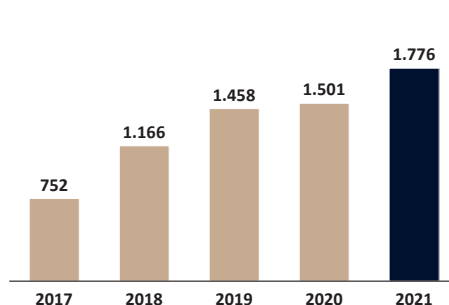
É importante ressaltar que foi observada, no decorrer dos últimos trimestres, uma mudança significativa no *mix* de vendas, com maior representatividade de unidades mais próximas do lançamento, em detrimento de unidades concluídas ou em estágio de obra mais avançado. Com isso, verificou-se uma menor aceleração de receita apropriada em um primeiro momento e, consequentemente, um aumento das receitas a apropriar (REF). Nesse sentido, os registros de vendas registrados nos últimos trimestres devem impactar o crescimento da Receita Líquida de forma relevante nos próximos trimestres, conforme evolução do volume de construção das unidades.

Considerando apenas as controladas em conjunto, a Receita Líquida dos projetos que não são consolidados no balanço da Companhia foi de R\$ 80 milhões no 4T21, crescimento de 24% sobre o 3T21 e de 161% sobre o 4T20. Em 2021, a Receita Líquida dessas SPEs não consolidadas totalizou R\$ 193 milhões, representando um incremento de 64% na comparação com 2020.

Receita Líquida
(R\$ milhões)



Evolução Receita Líquida (R\$ milhões)



Lucro Bruto

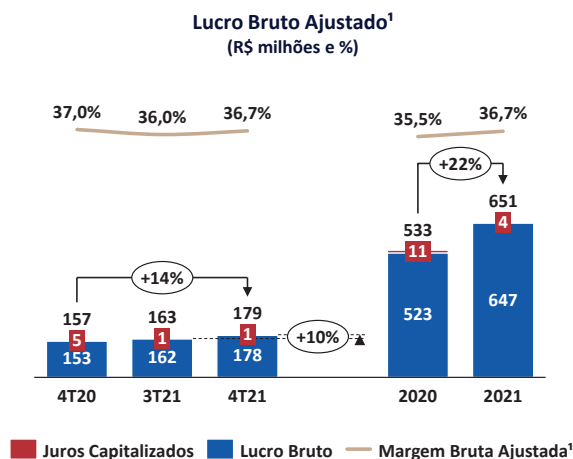
O Lucro Bruto Ajustado¹ alcançou R\$ 179 milhões no 4T21, crescimento de 10% sobre o 3T21 e de 14% na comparação ao 4T20. Assim, a Margem Bruta Ajustada¹ do período foi de 36,7%.

Considerando o ano de 2021, o Lucro Bruto Ajustado chegou a R\$ 651 milhões, representando um crescimento de 22% sobre o ano anterior. A Margem Bruta Ajustada do ano foi de 36,7%, ficando 1,2 p.p. acima do registrado em 2020.

Esse patamar de Margem Bruta é decorrente, principalmente, (i) da recorrente política de precificação dos produtos; (ii) da gestão de estoque de suprimentos, com avaliação cuidadosa das aquisições de insumos ao longo do ano; (iii) do ajuste no *mix* de produtos da Companhia; e (iv) da contínua busca por eficiência no controle de custos.

Assim, a assídua manutenção da margem bruta em patamares sólidos demonstra a assertividade das estratégias adotadas para enfrentar a pressão inflacionária dos insumos, que atingiu o mercado de maneira geral ano longo dos últimos trimestres.

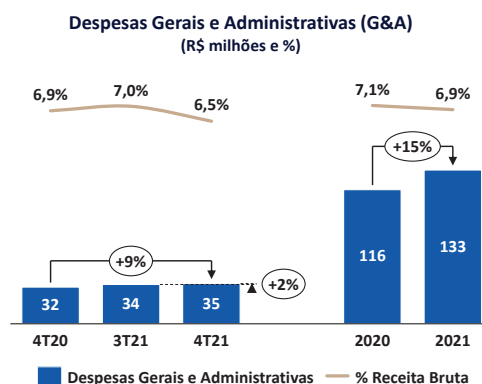
¹ Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.



Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 4T21, as Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 35 milhões, valor em linha com o registrado no 3T21 e 9% acima em relação ao 4T20. Contudo, em ambas as comparações, houve diluição do G&A em relação à Receita Bruta. Nesse sentido, a representatividade caiu para 6,5% no trimestre.

O G&A acumulado de 2021 foi de R\$ 133 milhões, um incremento nominal de 15% em relação a 2020. A representatividade do G&A sobre a Receita Bruta também apresentou declínio no período, passando de 7,1% da Receita Bruta para 6,9%. Essa diluição está dentro do esperado para a linha das Despesas Gerais e Administrativas da Companhia, dado o crescimento previsto para a receita nos próximos períodos.



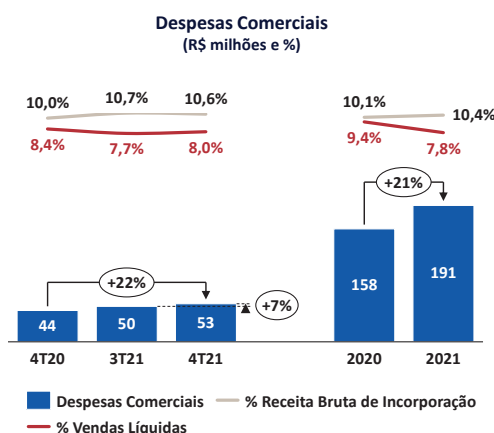
Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais, que são compostas basicamente por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, totalizaram R\$ 53 milhões no 4T21, valor 7% maior que o observado no 3T21. Na comparação com o 4T20, o incremento foi de 22%. Ainda assim, observando a representatividade das Despesas Comerciais sobre as vendas líquidas, houve diluição de 0,4 p.p. na comparação anual.

Em 2021, o total da rubrica foi de R\$ 191 milhões, volume 21% superior aos R\$ 158 milhões registrados em 2020. Nesse caso, a diluição em relação às vendas líquidas foi ainda consideravelmente maior, com 1,6 p.p. de melhora no período.

É válido ressaltar que o incremento nominal das Despesas Comerciais no exercício de 2021 teve como principal fator o volume recorde de VGV lançado ao longo do ano, visto que parte relevante desse tipo de despesa se dá no momento do lançamento dos empreendimentos.

Assim, ao analisar a representatividade das Despesas Comerciais em relação à Receita Bruta, deve-se levar em consideração que parte dessas despesas – como marketing e manutenção de pontos de vendas, etc. – são reconhecidas contabilmente em seu período de competência, enquanto as receitas são apropriadas de acordo com a metodologia PoC (*Percentage of Completion*). Desse modo, quando as vendas encontram-se em ciclo de crescimento, ocorre um descasamento temporal entre as despesas de determinado período e a velocidade de apropriação das receitas provenientes dessas vendas. Com isso, de acordo com a construção das unidades vendidas, espera-se uma diluição das Despesas Comerciais, em função do crescimento esperado da receita.



Resultado Financeiro

No 4T21, o Resultado Financeiro apresentou valor líquido negativo de R\$ 24 milhões. Os principais fatores que impactaram esse resultado foram: (i) as duas elevações da taxa Selic no período, passando de 6,25% a.a. para 9,25% a.a., o que repercutiu diretamente na remuneração do caixa e nas despesas financeiras atreladas ao endividamento da Companhia; (ii) a operação de venda de parte da carteira de recebíveis; e (iii) os desdobramentos relativos aos *swaps* contratados para proteção da flutuação do IPCA.

Nesse âmbito, a contratação dos instrumentos teve papel fundamental no controle do balanço em relação à variação do índice de inflação, que encerrou o ano com alta de 10,06%. Além disso, o *swap* que anteriormente ainda estava sendo registrado via marcação a mercado (MtM) passou a ser contabilizado, durante o 4T21, por meio da metodologia de *hedge accounting*, na qual se contabiliza também a diferença entre o saldo devedor acumulado do título de dívida (*accrual*) e o saldo marcado a mercado, assumindo a expectativa de efetividade na relação de proteção entre o título de dívida e o derivativo.

Com isso, agora ambos os *swaps* estão sendo contabilizados de modo a resguardar devidamente o balanço da Companhia em relação à volatilidade do IPCA e aos ruídos macroeconômicos que afetam o mercado de modo geral, conferindo mais um importante passo em direção à manutenção da previsibilidade e da solidez financeira.

EBITDA

O EBITDA atingiu R\$ 108 milhões no 4T21, tornando-se, novamente, **o maior patamar já alcançado em toda a história da Companhia**. Com isso, o indicador superou em 9% o recorde anterior – registrado no 3T21 –, e em 16% o EBITDA do 4T20. A Margem EBITDA do trimestre chegou a 22,3%. No acumulado de 2021, o EBITDA totalizou R\$ 374 milhões, um crescimento de 42% sobre 2020, com Margem EBITDA de 21,1% no período, um incremento de 3,6 p.p..

Foi calculado também o EBITDA Ajustado¹, considerando o ajuste pelos juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos. No 4T21, a métrica alcançou R\$ 110 milhões, representando crescimento de 9% sobre o 3T21 e de 12% sobre o 4T20. A Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 22,5%.

Em 2021, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 378 milhões, crescendo 38% na comparação com 2020, com Margem EBITDA Ajustada de 21,3%, um ganho de 3,1 p.p. no período. Em linha com o que vem sendo reportado nos últimos trimestres, os resultados continuam a ratificar o foco da Companhia na eficiência operacional e na busca contínua por melhoria.

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2021 (d)	2020 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	44.526	47.184	40.569	-5,6%	9,8%	159.504	113.073	41,1%
(+) Depreciação e amortização	13.662	13.004	11.913	5,1%	14,7%	51.287	41.445	23,7%
(+) Imposto de renda e contribuição social	9.904	8.255	9.178	20,0%	7,9%	35.563	31.110	14,3%
(+) Participação dos acionistas minoritários	16.239	11.721	11.592	38,5%	40,1%	49.256	37.060	32,9%
(+/-) Resultado financeiro	24.161	19.676	20.117	22,8%	20,1%	78.542	40.121	95,8%
EBITDA	108.492	99.840	93.370	8,7%	16,2%	374.152	262.809	42,4%
Margem EBITDA	22,3%	22,0%	22,0%	0 p.p.	0 p.p.	21,1%	17,5%	4 p.p.
(+) Custo financiamento à produção	1.269	826	4.825	53,6%	-73,7%	4.074	10.756	-62,1%
EBITDA ajustado¹	109.761	100.666	98.195	9,0%	11,8%	378.226	273.564	38,3%
Margem EBITDA ajustada¹	22,5%	22,2%	23,1%	0 p.p.	-1 p.p.	21,3%	18,2%	3 p.p.

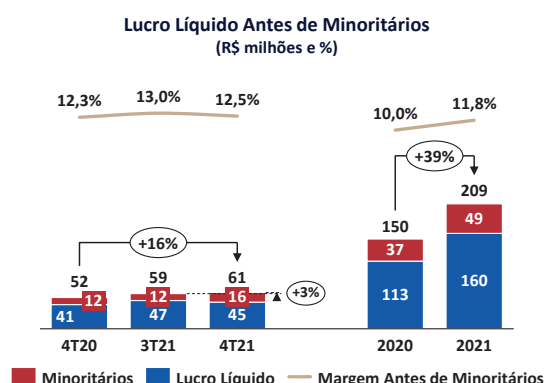
¹ EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

Resultado antes de participantes minoritários

O Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") foi de R\$ 61 milhões no 4T21, crescimento de 3% sobre o 3T21 e de 16% em relação ao 4T20. A Margem Líquida resultante foi de 12,5% no período.

Em 2021, o Resultado antes dos Minoritários alcançou R\$ 209 milhões, crescimento de 39% em relação a 2020, representando uma Margem de 11,8% no período – um ganho de 1,8 p.p..

Vale ressaltar que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar a expansão da Companhia no início do ciclo de crescimento, permitindo maior diluição das despesas.



Lucro Líquido

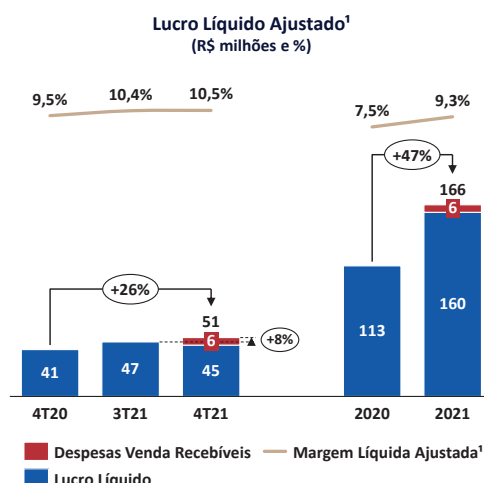
A Direcional registrou um Lucro Líquido contábil de R\$ 45 milhões no 4T21. Esse resultado mostra um crescimento de 10% na comparação com o 4T20. Em relação ao 3T21, o valor foi 6% menor. Com isso, a Margem Líquida do período foi de 9,1%.

No que se refere ao exercício de 2021, o Lucro Líquido totalizou R\$ 160 milhões, resultado 41% superior ao observado em 2020. A Margem Líquida foi de 9,0% no período, representando crescimento de 1,5 p.p..

Com a finalidade de avaliar como seria o resultado recorrente da Companhia, isto é, ajustando o Lucro Líquido pelas despesas não recorrentes advindas da operação de cessão de recebíveis, que totalizaram R\$ 6 milhões no 4T21, o Lucro Líquido Ajustado¹ atingiu R\$ 51 milhões no trimestre, o que representaria um crescimento de 8% sobre o 3T21 e de 26% sobre o 4T20. Com isso, a Margem Líquida Ajustada¹ foi de 10,5% no período e o ROE anualizado ajustado¹ foi de 16%.

Em 2021, o Lucro Líquido Ajustado somou R\$ 166 milhões, alta de 47% sobre 2020, com Margem Líquida Ajustada de 9,3%, +1,8 p.p. sobre 2020.

¹ Lucro Líquido e Margem Líquida ajustados: excluindo as despesas não recorrentes com operação de cessão de recebíveis.



Resultado a Apropriar de Incorporação

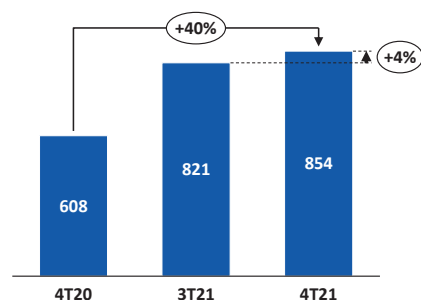
Ao fim do 4T21, a Receita a Apropriar (REF) consolidada foi de R\$ 857 milhões. Desse total, considerando apenas o segmento de incorporação, a receita a apropriar totalizou R\$ 854 milhões, um crescimento de 4% na comparação com o 3T21 e de 40% em relação ao 4T20.

Conforme comentado anteriormente, a mudança significativa no *mix* de vendas – com presença maior de unidades mais próximas do lançamento do que de unidades concluídas ou em fase avançada de obra, devido à redução relevante dos estoques destas unidades – levou a um menor reconhecimento de receitas referentes à venda recorde do trimestre, ocasionando também o aumento das receitas a apropriar. Diante disso, **o aumento no REF deve impactar de maneira relevante o crescimento da Receita Líquida nos próximos trimestres, com a aceleração no volume de construção dos empreendimentos.**

A Margem REF do trimestre foi de 38,7%, apenas 0,3 p.p. abaixo do valor registrado no 3T21 e 1,7 p.p. abaixo da margem referente ao 4T20.

A tabela abaixo apresenta uma evolução mais detalhada do Resultado a Apropriar de Incorporação:

Receita a Apropriar por Vendas de Imóveis
(R\$ milhões)



Resultado a Apropriar de Incorporação (R\$ milhões)	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Incorporação	854	821	608	4,1%	40,4%
Custo a Incurrir	-524	-501	-363	4,7%	44,5%
Resultado a Apropriar Incorporação	330	320	246	3,2%	34,5%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	38,7%	39,0%	40,4%	-0,3 p.p.	-1,7 p.p.

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

No encerramento do 4T21, o saldo de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras somava R\$ 1,0 bilhão, valor 12% superior ao saldo registrado no 3T21 e 13% superior na comparação com o 4T20. O incremento observado no período é devido, sobretudo, à emissão de debêntures ocorrida em outubro de 2021.

É válido enfatizar que a Direcional continua mantendo sua posição de caixa em níveis que a Companhia considera confortáveis para sustentar o crescimento de suas operações de acordo com o planejamento estratégico e ainda manter sua sólida política de retorno de capital para os acionistas.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	723.954	665.640	731.569	8,8%	-1,0%
Aplicações Financeiras	325.206	269.123	195.360	20,8%	66,5%
Total	1.049.160	934.763	926.929	12,2%	13,2%

Contas a Receber

O saldo contábil de Contas a Receber¹ no encerramento do 4T21 foi de R\$ 476 milhões, representando uma redução de 12% sobre o 3T21 e um acréscimo de 32% em relação ao 4T20. Considerando o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Operacional Líquida desse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber² foi de 89 dias, queda de 17% em relação ao 3T21 e aumento de 16% na comparação com o 4T20. Esse resultado ratifica o foco em eficiência também sob a ótica da gestão de recebíveis, com o prazo médio correspondendo a menos de um trimestre, um dos melhores indicadores do setor.

Contas a Receber ¹ (R\$ mil)	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	458.931	520.772	346.571	-11,9%	32,4%
Prestação de Serviços	15.289	13.830	27.449	10,6%	-44,3%
Venda de Terreno	2.126	2.049	1.425	3,8%	49,3%
Total	476.346	536.650	375.444	-11,2%	26,9%
Parcela Circulante	231.761	259.389	246.717	-10,7%	-6,1%
Parcela Não-Circulante	244.585	277.261	128.727	-11,8%	90,0%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	458.931	520.772	346.571	-11,9%	32,4%
Receita Operacional Líquida – Venda de Imóveis	465.731	437.672	407.226	6,4%	14,4%
Dias de Contas a Receber ²	89	107	77	-17,2%	15,8%

¹ O Contas a Receber contábil de curto prazo é composto pelos saldos devedores dos clientes corrigidos e reconhecidos no resultado proporcionalmente ao PoC (Percentage of Completion), considerando a data do habite-se para o pagamento da parcela de financiamento pelos clientes à Direcional, mais a receita reconhecida dos projetos de empreitada.

² Dias de Contas a Receber calculado como Contas a Receber por Venda de Imóveis sobre Receita Líquida com Venda de imóveis no trimestre, multiplicado por 90 (número de dias em um trimestre).

Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (Percentage of Completion - PoC). Desse modo, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Direcional no encerramento do 4T21 era de R\$ 1,3 bilhão.

Endividamento

Ao final do 4T21, o saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos foi de R\$ 1,2 bilhão, montante 3% superior ao saldo registrado no encerramento do 3T21, e 20% superior ao saldo no 4T20.

Considerando o saldo em caixa, é válido observar que a posição atual mostra-se mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total. O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada² em relação ao Patrimônio Líquido, encerrou o trimestre em 13,4%, refletindo uma queda de 6 p.p. no indicador quando comparado ao número do 3T21. Cabe ressaltar que aproximadamente **90% do endividamento total é de longo prazo**.

Durante o 4T21, foi concluída mais uma bem sucedida emissão de debêntures, com uma captação de R\$ 100 milhões, vencimento em 5 anos e taxa final de CDI+1,65% a.a. Com isso, foi possível reforçar ainda mais o caixa e alongar o prazo médio de endividamento da Companhia. No encerramento do exercício, o prazo médio ponderado de vencimento era de 39 meses.

O perfil de alavancagem apresentado mantém a Direcional em posição confortável para suportar seu crescimento nos próximos anos e aproveitar as oportunidades que aparecerem adiante.

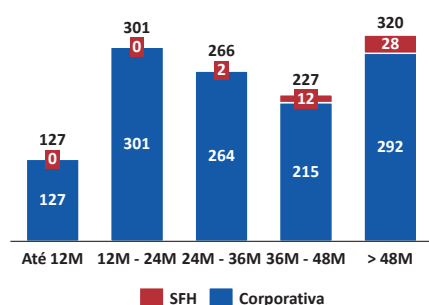
A tabela e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento, bem como seu cronograma de amortização.

Endividamento (R\$ mil)	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.241.402	1.201.201	1.031.168	3,3%	20,4%
CRI	728.884	795.257	602.123	-8,3%	21,1%
Debêntures	357.133	249.382	251.633	43,2%	41,9%
Financiamento à Produção	42.172	44.160	12.608	-4,5%	234,5%
CCB	100.445	100.284	100.163	0,2%	0,3%
Capital de Giro	0	0	48.999	n/a	-100,0%
FINAME e Leasing	12.768	12.118	15.641	5,4%	-18,4%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.049.160	934.763	926.929	12,2%	13,2%
Dívida Líquida ¹	192.242	266.438	104.239	-27,8%	84,4%
Posição de contratos de swap	-3.668	200	7.005	-1934,0%	-152,4%
Dívida Líquida ajustada ²	195.910	266.238	97.234	-26,4%	101,5%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	13,4%	19,6%	7,3%	-6,2 p.p.	6,2 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.241.402	1.201.201	1.031.168	3,3%	20,4%
TR	23.407	105	5.782	22280,5%	304,8%
IPCA	431.795	495.546	265.461	-12,9%	62,7%
CDI	786.200	705.549	759.924	11,4%	3,5%

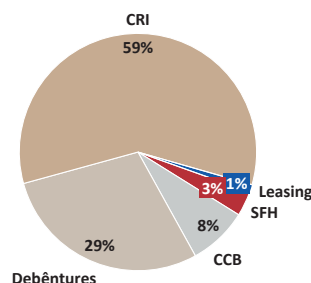
¹ Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa.

² Dívida Líquida ajustada: Dívida líquida somada ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

Cronograma de Amortização da Dívida
(R\$ milhões)



Abertura da Dívida Bruta
(% da Dívida)



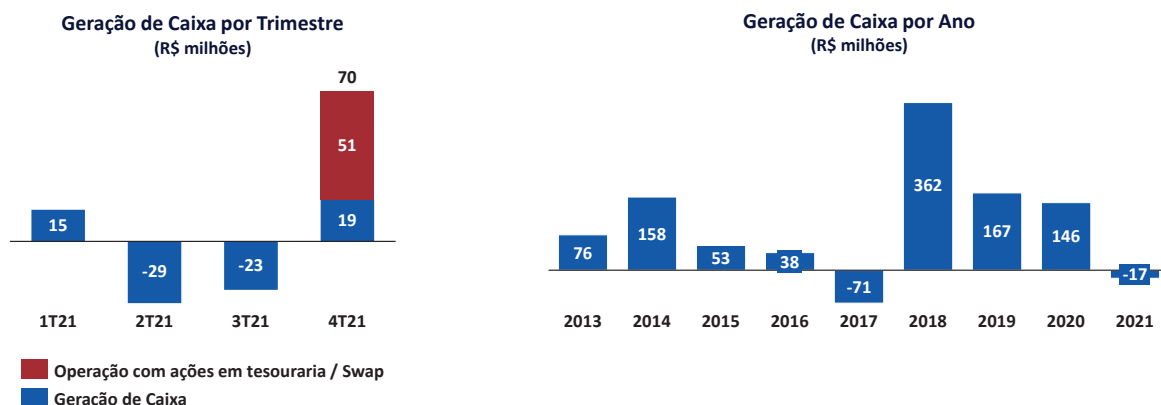
Geração de Caixa (Cash Burn)¹

No 4T21, houve geração de caixa no valor de R\$ 19 milhões. Com isso, no agregado de 2021, a Companhia registrou uma queima de caixa de R\$ 17 milhões.

Conforme tratado em publicações anteriores, o consumo de caixa observado deve-se ao importante crescimento operacional que a Companhia vem reportando ao longo do ano, o que permitiu uma expansão significativa do volume de lançamentos, que atingiu o expressivo crescimento de 78% na comparação entre os anos de 2021 e 2020.

Ademais, a estratégia de antecipação de compra de insumos antes do aumento de preços, adotada pela Companhia nos primeiros trimestres do ano, com o objetivo de mitigar boa parte dos efeitos da inflação e manter a solidez da margem bruta, também contribuiu para o resultado.

Cabe ressaltar que a Direcional reduziu sua alavancagem em R\$ 70 milhões no 4T21, sendo R\$ 19 milhões de geração de caixa e outros R\$ 51 milhões por meio de operação de alienação de ações em tesouraria e contratação de *swap* referenciado em ações de emissão da Companhia, em posição equivalente, no âmbito do programa de recompra de ações, aprovado em dezembro de 2021 e com validade de 18 meses, conforme Fato Relevante divulgado na data.



¹ Geração de Caixa (*cash burn*): variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de *swap* de juros.

DIRETO

Em Fato Relevante divulgado em dezembro de 2021, a Direcional oficializou ao mercado o início da parceria com a XP Inc. no desenvolvimento da Direto, braço do grupo Direcional que pretende operar em variadas frentes do mercado de crédito imobiliário. Inicialmente, a subsidiária irá atuar com foco em: (i) intermediação de empréstimos para pessoas físicas em geral, inclusive em parceria com outras instituições financeiras, para viabilizar a aquisição de imóveis novos e usados; (ii) intermediação de empréstimos com garantia de imóveis (*home equity*) – um mercado ainda pouco explorado no país; e (iii) intermediação na aquisição de carteiras de recebíveis decorrentes das vendas de imóveis a prazo, celebradas entre as incorporadoras ou construtoras e os adquirentes dos imóveis por elas comercializados.

A parceria, já aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), se beneficiará da sinergia entre a *expertise* de Direcional e XP nos mercados imobiliário, financeiro e de crédito, além do alinhamento das visões estratégicas das duas Companhias. Por meio do desenvolvimento de soluções tecnológicas focadas no relacionamento e experiência do cliente, a Direto está apta para iniciar a suas operações em 2022.

RIVA – Destaques Operacionais

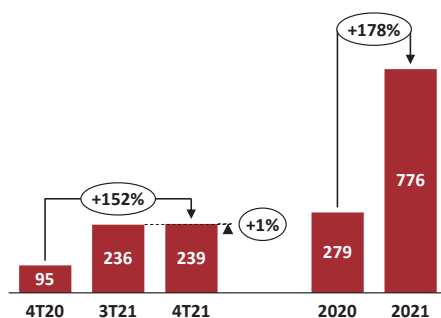
A assertividade da estratégia de crescimento da Riva ficou mais uma vez evidenciada no 4T21. A subsidiária com atuação focada no segmento de média-baixa renda lançou mais 5 empreendimentos no trimestre, totalizando um VGV de R\$ 358 milhões (R\$ 298 milhões % Companhia). No ano de 2021, o volume lançado no segmento alcançou R\$ 1,3 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia), um crescimento de 368% em relação a 2020.



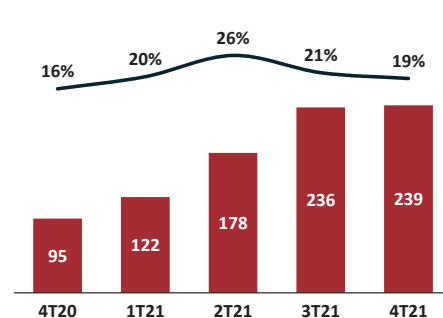
As vendas líquidas no 4T21 atingiram R\$ 239 milhões, superando marginalmente o 3T21, e marcando **o melhor trimestre da Riva em termos de vendas**. Em relação ao 4T20, o crescimento foi de 152%. Com isso, a VSO do trimestre foi de 19%, apesar do alto volume de lançamentos dos últimos períodos, mostrando a resiliência da demanda por esse tipo de produto – o que continua possibilitando o repasse da inflação nos preços finais.

No acumulado de 2021, o crescimento das vendas líquidas foi de 178% em relação ao volume registrado em 2020, chegando a R\$ 776 milhões no ano.

Evolução das Vendas Líquidas
(VGV 100% - R\$ milhões)



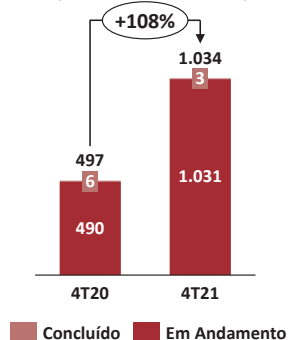
Evolução das Vendas Líquidas e VSO
(VGV 100% - R\$ milhões)



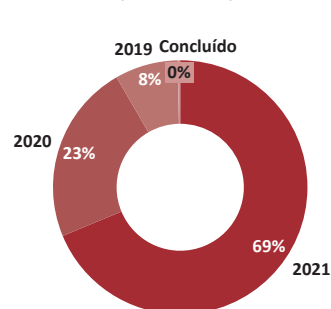
■ Vendas Líquidas — VSO

No encerramento do exercício, o VGV em estoque do segmento totalizou R\$ 1 bilhão, dos quais menos de 1% é referente a produtos concluídos.

Evolução do Estoque
(VGV 100% - R\$ milhões)



Ano de Lançamento
(%VGV - 100%)



Declarações contidas neste comunicado relativas às perspectivas dos negócios, projeções de resultados operacionais e financeiros e referências ao potencial de crescimento da Companhia, constituem meras previsões e foram baseadas nas expectativas e estimativas da Administração em relação ao desempenho futuro da Companhia. Embora a Companhia acredite que tais previsões sejam baseadas em suposições razoáveis, ela não assegura que elas sejam alcançadas. As expectativas e estimativas que baseiam as perspectivas futuras da Companhia são altamente dependentes do comportamento do mercado, da situação econômica e política do Brasil, de regulações estatais existentes e futuras, da indústria e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças que fogem ao controle da Companhia e de sua Administração. A Companhia não se compromete a publicar atualizações ou revisar as expectativas, estimativas e previsões contidas neste comunicado decorrentes de informações ou eventos futuros.

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 30/12/2021: R\$ 12,71

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
149 milhões

Valor de Mercado:
R\$ 1.896 milhões / US\$ 340 milhões

Free Float:
53%

Volume médio diário 4T21:
1.870 mil ações
R\$ 21.284 mil
6.652 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

(em português com tradução simultânea para inglês)

Data: 15/03/2022 - Terça-feira
10:00 - Horário de Brasília
09:00 - Horário de Nova Iorque

Conexão via:

Plataforma Zoom
<https://us06web.zoom.us/j/89626562003>

Canal da Direcional no YouTube
https://www.youtube.com/watch?v=xN8cy-_hkIY

CONTATOS

Equipe de RI

(31) 3431-5509 | (31) 3431-5511

ri@direcional.com.br
www.direcional.com.br/ri

www.direcional.com.br

Rua dos Otoni, 177 - 10º andar
Belo Horizonte - MG
CEP: 30.150-270

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

Balanço Patrimonial - Consolidado (R\$ Mil)	31/12/2021	31/12/2020	Δ %
Ativo circulante			
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.049.160	926.929	13%
Contas a receber	231.761	246.717	-6%
Estoques	1.230.591	1.268.195	-3%
Crédito com partes relacionadas	82.261	37.363	120%
Tributos a recuperar	24.462	21.185	15%
Contas a receber por alienação de investimentos	17.540	50.000	-65%
Outros créditos	220.565	115.943	90%
Total do ativo circulante	2.856.340	2.666.332	7%
Ativo não circulante			
Contas a receber	244.585	128.727	90%
Estoques	2.303.436	2.071.074	11%
Créditos com partes relacionadas	1.636	1.636	-
Depósitos judiciais	16.097	15.928	1%
Contas a receber por alienação de investimentos	0	30.685	-100%
Outros créditos	21.457	10.214	110%
Investimentos	117.980	73.064	61%
Imobilizado	99.075	89.594	11%
Intangível	19.013	14.155	34%
Total do ativo não circulante	2.823.279	2.435.077	16%
Total do ativo	5.679.619	5.101.409	11%

Balanço Patrimonial - Consolidado (R\$ Mil)	31/12/2021	31/12/2020	Δ %
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	127.205	219.061	-42%
Fornecedores	92.054	90.086	2%
Obrigações trabalhistas	31.827	28.253	13%
Obrigações tributárias	25.094	25.227	-1%
Financiamento por arrendamento	10.088	9.887	2%
Credores por imóveis compromissados	62.779	77.434	-19%
Adiantamento de clientes	14.705	22.249	-34%
Outras contas a pagar	90.346	49.536	82%
Provisão para garantia	28.143	27.377	3%
Débitos com partes relacionadas	14.600	23.022	-37%
Total do passivo circulante	496.841	572.132	-13%
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.114.197	812.107	37%
Fornecedores	5.958	17.368	-66%
Provisão para garantia	12.051	11.530	5%
Obrigações tributárias	9.701	3.594	170%
Financiamento por arrendamento	25.129	29.679	-15%
Credores por imóveis compromissados	2.060.218	1.878.215	10%
Adiantamento de clientes	375.344	372.800	1%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	24.008	29.142	-18%
Outras contas a pagar	97.392	34.844	180%
Débitos com partes relacionadas	0	0	-
Total do passivo não circulante	3.723.998	3.189.279	17%
Patrimônio líquido			
Capital social	752.982	752.982	-
Reservas de capital	177.690	208.484	-15%
Outorga de opção de ações	2.259	4.050	-44%
Ajuste de avaliação patrimonial	-29.847	-19.023	57%
Ações em tesouraria	-7.360	-52.129	-86%
Reservas de lucros	404.153	331.948	22%
	1.299.877	1.226.312	6%
Participação dos não controladores	158.903	113.686	40%
Total do patrimônio líquido	1.458.780	1.339.998	9%
Total do passivo e patrimônio líquido	5.679.619	5.101.409	11%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2021 (d)	2020 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	503.290	462.751	438.683	8,8%	14,7%	1.833.724	1.566.757	17,0%
Receita com prestação de serviços	24.774	18.022	20.482	37,5%	21,0%	81.549	72.006	13,3%
Receita bruta	528.064	480.773	459.165	9,8%	15,0%	1.915.273	1.638.763	16,9%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-41.093	-27.411	-33.851	49,9%	21,4%	-138.893	-138.041	0,6%
Receita operacional líquida	486.971	453.362	425.314	7,4%	14,5%	1.776.380	1.500.723	18,4%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-309.329	-291.148	-272.699	6,2%	13,4%	-1.129.274	-978.154	15,4%
Lucro bruto	177.642	162.214	152.615	9,5%	16,4%	647.106	522.569	23,8%
Despesas gerais e administrativas	-34.558	-33.785	-31.596	2,3%	9,4%	-132.511	-115.572	14,7%
Despesas comerciais	-53.126	-49.549	-43.724	7,2%	21,5%	-190.902	-158.044	20,8%
Resultado com equivalência patrimonial	6.259	6.059	875	3,3%	615,3%	17.559	3.464	406,9%
Outras receitas e despesas operacionais	-1.387	1.897	3.286	-173,1%	-142,2%	-18.387	-31.054	-40,8%
Receitas (despesas) operacionais	-82.812	-75.378	-71.158	9,9%	16,4%	-324.241	-301.206	7,6%
Despesas financeiras	-62.343	-40.401	-30.567	54,3%	104,0%	-159.174	-84.236	89,0%
Receitas financeiras	38.182	20.725	10.450	84,2%	265,4%	80.632	44.116	82,8%
Resultado financeiro	-24.161	-19.676	-20.117	22,8%	20,1%	-78.542	-40.120	95,8%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	70.669	67.160	61.339	5,2%	15,2%	244.323	181.243	34,8%
IR e CSLL - corrente e diferido	-9.904	-8.255	-9.178	20,0%	7,9%	-35.563	-31.110	14,3%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	60.764	58.905	52.161	3,2%	16,5%	208.760	150.133	39,0%
Participantes em SCPs e SPEs	-16.239	-11.721	-11.592	38,5%	40,1%	-49.256	-37.060	32,9%
Lucro líquido do período	44.526	47.184	40.569	-5,6%	9,8%	159.504	113.073	41,1%
Margem Bruta	36,5%	35,8%	35,9%	0,7 p.p.	0,6 p.p.	36,4%	34,8%	1,6 p.p.
Margem Bruta Ajustada	36,7%	36,0%	37,0%	0,8 p.p.	-0,3 p.p.	36,7%	35,5%	1,1 p.p.
Margem Líquida	9,1%	10,4%	9,5%	-1,3 p.p.	-0,4 p.p.	9,0%	7,5%	1,4 p.p.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ Mil)	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	244.323	181.243
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	51.287	41.445
Resultado de equivalência patrimonial	-17.559	-3.464
Provisão para garantia	25.217	22.428
Juros sobre encargos e financiamentos	115.759	63.367
Hedge accounting - Valor justo	-17.243	0
Varição Cambial sobre empréstimos e financiamentos	1.097	7.819
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	5.839	5.732
Resultado com permuta física	-18.930	-10.266
Resultado das vendas de participações societárias	-21.174	-40.572
Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-330	0
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	10.039	2.133
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.356	2.647
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	-541	3.597
Provisão para perdas de contas a receber	8.506	-302
Provisão para perdas sobre partes relacionadas	-	5.240
Provisão para plano de opções de ações	3.284	1.883
Provisão para participação nos Lucros	7.879	207
Acréscimos (decréscimo) em ativos		
Contas a receber	-119.447	67.245
Estoques	176.187	148.088
Créditos diversos	-115.865	-31.517
Partes relacionadas	-35.509	5.380
Depósitos judiciais	-169	544
Tributos a recuperar	-3.277	3.375
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	-9.350	33.451
Obrigações trabalhistas	-1.900	11.616
Obrigações tributárias	730	-1.906
Credores por imóveis compromissados	-148.132	-120.753
Adiantamento de clientes	-13.629	-5.582
Contas a pagar	93.633	-8.183
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-9.247	-7.735
Partes relacionadas	-919	-1.196
Garantia de obra	-19.978	-13.952
Imposto de renda e contribuição social pagos	-25.092	-23.139
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	103.610	285.348
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SCPs e SPEs)	-221.591	-22.589
Dividendos recebidos	11.451	1.874
Venda de participações societárias	267.432	12.123
Acréscimo do imobilizado	-11.681	-7.384
Imobilizado arrendado	-2.510	-4.295
Acréscimo de intangível	-14.202	-10.640
Aplicações financeiras	-129.846	227
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	-100.947	-30.684
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Alienação de ações em tesouraria	50.715	0
Dividendos pagos	-100.147	-120.364
Recompra de Ações	-31.965	-23.939
Ingresso de financiamento por arrendamento	2.510	4.155
Amortização do financiamento por arrendamento	-8.502	-8.717
Juros pagos sobre arrendamento	-713	-452
Ingressos dos empréstimos	472.170	616.768
Amortizações dos empréstimos	-319.375	-448.510
Juros pagos	-60.108	-39.696
Aumento / Redução de capital por não controladores	-14.863	-36.135
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	-10.278	-56.890
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	-7.615	197.774
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	731.569	533.795
No final do período	723.954	731.569

GLOSSÁRIO

Banco de Terrenos (Landbank) – Terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV futuro dos mesmos.

Classificação dos empreendimentos pela Direcional, conforme o segmento econômico ao qual se destinam:

MCMV Faixa 1	Empreendimentos populares realizados sob a forma de empreitada, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida”, contratados diretamente com o Agente Financiador, destinados a famílias com renda mensal de até R\$ 1.600. Os imóveis deste segmento têm o preço final determinado pela Agente Financiador, nos termos da portaria Nº 435/2012 do Ministério das Cidades, e sua aquisição pode ser subsidiada pelo governo.
MCMV 2 e 3	Empreendimentos residenciais com preço médio por unidade de até R\$ 264 mil, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixas 1.5, 2 e 3”. Até 3T15, os projetos deste segmento foram denominados “Popular”.
Riva	Empreendimento destinados a clientes de média renda, desenvolvidos nas SPes objeto de aporte de ativos na subsidiária integral da Direcional denominada Riva Incorporadora S.A.
Médio Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima do teto do programa MCMV, até R\$ 500 mil.
Médio-Alto Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima de R\$ 500 mil.
MAC	Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.
Legado	Empreendimentos do segmento MAC desenvolvidos no modelo de incorporação e construção anterior.
Novo Modelo	Modelo de negócios consolidado a partir de 2015 para desenvolvimento dos empreendimentos residenciais da Companhia. Tem como principais características a possibilidade de repasses na planta e a adoção de construção industrializada.

EBITDA Ajustado – EBITDA Ajustado é igual EBITDA (lucro antes do resultado financeiro, dos encargos financeiros incluídos na rubrica de custos dos imóveis vendidos, do Imposto de Renda e da Contribuição Social, das despesas de depreciação e amortização) menos a participação dos acionistas não controladores e menos os gastos com o programa de *stock-option*. Entendemos que o ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registradas como receita (despesa) operacional bruta fazem parte das nossas atividades operacionais e, portanto, não excluímos esta receita (despesa) no cálculo do EBITDA Ajustado. O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. O EBITDA Ajustado funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do Imposto de Renda e da Contribuição Social ou dos níveis de depreciação e amortização.

LTM – Período que compreende os últimos 12 meses (*Last Twelve Months*, na sigla em inglês).

Método PoC – De acordo com o IFRS, as receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários, são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido (*“Percentage of Completion - PoC”*), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento.

Permuta Financeira – Sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe o pagamento em dinheiro, em geral calculado como um percentual do VGV do empreendimento, a ser pago de acordo com a apuração de receita das vendas das unidades do projeto.

Permuta Física – Sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe em pagamento um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo.

Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) – Nova denominação atribuída ao programa de incentivo à habitação popular (antigo Minha Casa, Minha Vida).

Recursos do SFH – Recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança.

Resultado a Apropriar – Resultado do saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas (decorrente dos imóveis cuja construção não foi ainda concluída) e seus respectivos custos orçados a incorrer.

Vendas Líquidas Contratadas – VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, incluindo a venda de unidades lançadas no período e a venda de unidades em estoque, líquida de distratos.

VGV – Valor Geral de Vendas. Valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades de determinado empreendimento imobiliário ao preço de lançamento. Há possibilidade de o VGV lançado não ser realizado ou diferir significativamente do valor das Vendas Contratadas, uma vez que a quantidade de Unidades efetivamente vendidas poderá ser diferente da quantidade de unidades lançadas e/ou o preço efetivo de venda de cada unidade poderá divergir do preço de lançamento.

VGV Lançado – Valor Geral de Vendas das unidades lançadas em determinado período.

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Direcional Engenharia S.A.

31 de dezembro de 2021

com Relatório do Auditor Independente

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações dos resultados abrangentes	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa	12
Demonstrações do valor adicionado	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	15



Edifício Phelps Offices Towers
Rua Antônio de Albuquerque, 156
10º andar - Savassi
30112-010 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
Fax: +55 31 3232-2106
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Administradores e Acionistas da
Direcional Engenharia S.A.
Belo Horizonte - MG

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Direcional Engenharia S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Direcional Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado nas Notas Explicativas 2.1.18, 2.2 (a) e 17, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas



e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - "POC" (*Percentage of Completion*).

O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas e serviços que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria. Como nossa auditoria conduziu esse assunto:



Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação do desenho dos processos e controles internos chaves relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer, bem como a comparação e teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboravam essas transações. Adicionalmente, envolvemos nossos especialistas em avaliação patrimonial com o objetivo de nos auxiliar na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, analisando os estágios de execução de determinadas obras, e verificando se o período previsto para conclusão das mesmas nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas correspondiam à realidade das operações.

Além de confrontarmos os registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, considerando os diversos sistemas que suportam essas transações, calculamos de forma independente os valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspecionamos, por amostragem, os documentos que suportavam as unidades vendidas consideradas no POC.

Efetuamos procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 em comparação ao exercício anterior, bem como avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia e suas controladas e sua conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Baseados nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados, que estão consistentes com a avaliação da Diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela Diretoria relacionadas aos saldos das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas Notas Explicativas 2.1.18, 2.2 (a) e 17, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos



de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.



Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o



encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a



não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 14 de março de 2022.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP015199/O-6

Rogério Xavier Magalhães



Contador CRC-1MG080613/O-1

Direcional Engenharia S.A.

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

		Individual		Consolidado	
	Nota	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	287.215	416.630	723.954	731.569
Aplicações financeiras	3.2	323.337	194.246	325.206	195.360
Contas a receber	4.1	11.340	6.540	231.761	246.717
Estoques	5	181	1.369	1.230.591	1.268.195
Crédito com partes relacionadas	6.1	132.735	47.417	82.261	37.363
Tributos a recuperar		12.228	11.051	24.462	21.185
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	10.258	40.000	17.540	50.000
Outros créditos	4.3	130.126	72.499	220.565	115.943
Total do ativo circulante		907.420	789.752	2.856.340	2.666.332
Ativo não circulante					
Contas a receber	4.1	1.026	765	244.585	128.727
Estoques	5	97.322	72.457	2.303.436	2.071.074
Créditos com partes relacionadas	6.1	-	-	1.636	1.636
Depósitos judiciais		8.918	9.064	16.097	15.928
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	-	30.685	-	30.685
Outros créditos	4.3	21.247	10.004	21.457	10.214

Investimentos	7	1.519.013	1.457.058	117.980	73.064
Imobilizado	8	68.011	62.583	99.075	89.594
Intangível		17.315	12.988	19.013	14.155
Total do ativo não circulante		1.732.852	1.655.604	2.823.279	2.435.077

Total do ativo		2.640.272	2.445.356	5.679.619	5.101.409

		Individual		Consolidado	
	Nota	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	9.1	125.358	217.365	127.205	219.061
Fornecedores		8.337	5.615	92.054	90.086
Obrigações trabalhistas	10	12.649	9.637	31.827	28.253
Obrigações tributárias	11	1.480	663	25.094	25.227
Financiamento por arrendamento	9.2	9.339	9.190	10.088	9.887
Credores por imóveis compromissados	12	-	-	62.779	77.434
Adiantamento de clientes	13	-	2.362	14.705	22.249
Outras contas a pagar	14	28.991	25.086	90.346	49.536
Provisão para garantia	15.1	2.258	3.687	28.143	27.377
Débitos com partes relacionadas	6.1	10.741	14.605	14.600	23.022
Total do passivo circulante		199.153	288.210	496.841	572.132
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9.1	1.012.001	797.751	1.114.197	812.107
Fornecedores		210	1.915	5.958	17.368
Provisão para garantia	15.1	-	557	12.051	11.530
Obrigações tributárias	11	-	36	9.701	3.594

Financiamento por arrendamento	9.2	24.985	29.199	25.129	29.679
Credores por imóveis compromissados	12	70.877	69.577	2.060.218	1.878.215
Adiantamento de clientes	13	27.086	380	375.344	372.800
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	15.2	4.055	4.329	24.008	29.142
Outras contas a pagar	14	2.028	8.844	97.392	34.844
Débitos com partes relacionadas	6.1	-	18.246	-	-
Total do passivo não circulante		1.141.242	930.834	3.723.998	3.189.279
Patrimônio líquido					
Capital social	16.1	752.982	752.982	752.982	752.982
Reservas de capital	16.3	177.690	208.484	177.690	208.484
Outorga de opção de ações		2.259	4.050	2.259	4.050
Ajuste de avaliação patrimonial		(29.847)	(19.023)	(29.847)	(19.023)
Ações em tesouraria		(7.360)	(52.129)	(7.360)	(52.129)
Reservas de lucros	16.4	404.153	331.948	404.153	331.948
		1.299.877	1.226.312	1.299.877	1.226.312
Participação dos não controladores					
		-	-	158.903	113.686
		1.299.877	1.226.312	1.458.780	1.339.998
Total do passivo e patrimônio líquido					
		2.640.272	2.445.356	5.679.619	5.101.409

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita líquida	17	40.264	41.951	1.776.380	1.500.723
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	18	(11.736)	(20.572)	(1.129.274)	(978.154)
Lucro bruto		28.528	21.379	647.106	522.569
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	18	(112.482)	(102.202)	(132.511)	(115.572)
Despesas comerciais	18	(4.779)	(2.604)	(190.902)	(158.044)
Resultado com equivalência patrimonial	7	289.413	232.143	17.559	3.464
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	28.424	(2.541)	(18.387)	(31.054)
		200.576	124.796	(324.241)	(301.206)
Despesas financeiras	19	(140.404)	(71.574)	(159.174)	(84.236)
Receitas financeiras	19	70.841	38.687	80.632	44.116
Resultado financeiro	19	(69.563)	(32.887)	(78.542)	(40.120)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		159.541	113.288	244.323	181.243

Imposto de renda e contribuição social	20	(37)	(215)	(35.563)	(31.110)
Resultado líquido do exercício		159.504	113.073	208.760	150.133
Resultado líquido atribuível					
Direcional Engenharia S.A.		159.504	113.073	159.504	113.073
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	49.256	37.060
Resultado líquido por ação					
Básico (R\$)		1,10	0,76		
Diluído (R\$)		1,09	0,76		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Resultado líquido do exercício	159.504	113.073	208.760	150.133
Total de resultado abrangente do exercício	159.504	113.073	208.760	150.133
Atribuível a				
Acionista da Companhia			159.504	113.073
Participação dos acionistas não controladores			49.256	37.060
			208.760	150.133

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social	Reservas de capital				Reservas de lucro				Participação não controladores	Patrimônio líquido consolidado
			Ações em tesouraria	Por emissão de ações/ alienação	Por outorga de opções	Ajuste de avaliação patrimonial	Legal	Para investimento	Lucros/ prejuízos acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2019 Reapresentado		752.982	(32.076)	208.484	5.951	(18.679)	30.370	309.895	-	1.256.927	112.417	1.369.344
Opções outorgadas reconhecidas	16.3	-	-	-	1.883	-	-	-	-	1.883	-	1.883
Redução de capital por não controladores	16.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.791)	(35.791)
Resultado do exercício		-	-	-	-	-	-	-	113.073	113.073	37.060	150.133
Dividendos propostos	16.4.3	-	-	-	-	-	-	(120.364)	-	(120.364)	-	(120.364)
Alienação de ações em tesouraria	16.2	-	3.886	-	(3.784)	-	-	(102)	-	-	-	-
Recompra de ações		-	(23.939)	-	-	-	-	-	-	(23.939)	-	(23.939)
Constituição de reservas	16.4.1	-	-	-	-	-	5.652	106.497	(112.149)	-	-	-

Ajuste de exercícios anteriores	16.7	-	-	-	-	-	-	-	(924)	(924)	-	(924)
Transação com acionistas não controladores	16.6	-	-	-	-	(344)	-	-	-	(344)	-	(344)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	752.982	(52.129)	208.484	4.050	(19.023)	36.022	295.926	-	1.226.312	113.686	1.339.998	
Opções outorgadas reconhecidas	16.3	-	-	3.284	-	-	-	-	3.284	-	3.284	
Cancelamento de Ações em tesouraria	-	30.749	(30.749)	-	-	-	-	-	-	-	-	
Redução de capital por não controladores	16.6	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.039)	(4.039)	
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	-	-	159.504	159.504	49.256	208.760	
Dividendos propostos	16.4.3	-	-	-	-	-	(100.147)	-	(100.147)	-	(100.147)	
Alienação de ações em tesouraria - Plano Matching	16.2	-	6.352	(45)	(5.075)	-	-	(1277)	(45)	-	(45)	
Alienação de ações em tesouraria - Mercado	-	36.635	-	-	-	-	-	14.125	50.760	-	50.760	
Recompra de ações	-	(28.967)	-	-	-	-	-	-	(28.967)	-	(28.967)	
Constituição de Reservas	16.4.1	-	-	-	-	7.975	164.377	(172.352)	-	-	-	
Transação com acionistas não controladores	16.6	-	-	-	(10.824)	-	-	-	(10.824)	-	(10.824)	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	752.982	(7.360)	177.690	2.259	(29.847)	43.997	360.156	-	1.299.877	158.903	1.458.780	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	159.541	113.288	244.323	181.243
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	22.574	14.879	51.287	41.445
Resultado de equivalência patrimonial	(289.413)	(232.143)	(17.559)	(3.464)
Provisão para garantia	580	482	25.217	22.428
Juros sobre encargos e financiamentos	107.393	51.608	115.759	63.367
Hedge accounting - Valor justo	(17.243)	-	(17.243)	-
Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	1.097	7.819	1.097	7.819
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	898	2.964	5.839	5.732
Resultado com permuta física	-	-	(18.930)	(10.266)
Resultado das vendas de participações societárias	(30.734)	(40.586)	(21.174)	(40.572)
Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	(330)	-	(330)	-
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	-	10.039	2.133
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.294	2.609	2.356	2.647
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	-	-	(541)	3.597
Provisão para perdas de contas a receber	-	-	8.506	(302)

Provisão para perdas sobre partes relacionadas	-	-	-	5.240
Provisão para plano de opções de ações	3.284	1.883	3.284	1.883
Provisão para participação nos Lucros	7.125	207	7.879	207
Acréscimos (decrécimo) em ativos				
Contas a receber	(5.061)	(3.793)	(119.447)	67.245
Estoques	4.305	3.371	176.187	148.088
Créditos diversos	(68.870)	(20.847)	(115.865)	(31.517)
Partes relacionadas	76.771	9.448	(35.509)	5.380
Depósitos judiciais	146	(152)	(169)	544
Tributos a recuperar	(1.177)	3.701	(3.277)	3.375
(Decrécimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	(12.103)	(9.807)	(34.890)	29.559
Obrigações trabalhistas	(4.113)	(3.341)	(4.305)	(2.594)
Obrigações tributárias	759	66	3.377	670
Credores por imóveis compromissados	-	(3.600)	(184.698)	(171.986)
Adiantamento de clientes	(2.362)	(16.891)	(7.668)	(12.962)
Contas a pagar	87	(8.615)	106.356	21.962
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(1.172)	(963)	(10.973)	(10.337)
Partes relacionadas	(22.110)	18.518	(8.422)	4.255
Garantia de obra	(2.566)	(2.166)	(23.930)	(19.620)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(15)	(136)	(32.966)	(29.851)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(70.415)	(112.197)	103.610	285.348

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SPCs e SPEs)	(153.990)	(110.952)	(221.591)	(22.589)
Dividendos recebidos	112.492	323.083	11.451	1.874
Venda de participações societárias	215.183	11.123	267.432	12.123
Acréscimo do imobilizado	(897)	(1.091)	(11.681)	(7.384)
Imobilizado arrendado	(2.512)	(3.195)	(2.510)	(4.295)
Acréscimo de intangível	(13.194)	(10.084)	(14.202)	(10.640)
Aplicações financeiras	(129.091)	(34.026)	(129.846)	227
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	27.991	174.858	(100.947)	(30.684)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Alienação de ações em tesouraria	50.715	-	50.715	-
Dividendos pagos	(100.147)	(120.364)	(100.147)	(120.364)
Recompra de Ações	(31.965)	(23.939)	(31.965)	(23.939)
Ingresso de financiamento por arrendamento	2.512	3.180	2.510	4.155
Amortização do financiamento por arrendamento	(8.158)	(8.507)	(8.502)	(8.717)
Juros pagos sobre arrendamento	(713)	(452)	(713)	(452)
Ingressos de empréstimos	294.165	489.078	472.170	616.768
Amortizações dos empréstimos	(229.110)	(285.486)	(319.375)	(448.510)

Juros pagos	(53.466)	(36.264)	(60.108)	(39.696)
Aumento (redução) de capital por não controladores	(10.824)	(344)	(14.863)	(36.135)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	(86.991)	16.902	(10.278)	(56.890)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(129.415)	79.563	(7.615)	197.774
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	416.630	337.067	731.569	533.795
No final do período	287.215	416.630	723.954	731.569

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas				
Vendas de imóveis e prestação de serviços	45.917	48.020	1.924.099	1.649.500
Outras receitas e (despesas) operacionais	28.424	(2.541)	(18.387)	(31.054)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição) reversão	-	-	(20.177)	(12.914)
	74.341	45.479	1.885.535	1.605.532
Insumos adquiridos de terceiros				
Matérias-primas consumidas	(7.664)	(17.454)	(924.105)	(783.554)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(9.281)	(13.008)	(23.269)	(21.857)
Outros	(15.110)	(10.364)	(203.859)	(167.646)
	(32.055)	(40.826)	(1.151.233)	(973.057)
Valor adicionado bruto	42.286	4.653	734.302	632.475
Depreciação e amortização, líquidas	(22.574)	(14.879)	(51.287)	(41.445)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	19.712	(10.226)	683.015	591.030

Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	289.413	232.143	17.559	3.464
Receitas financeiras	70.841	38.687	80.632	44.116
	360.254	270.830	98.191	47.580
Valor adicionado total a distribuir				
	379.966	260.604	781.206	638.610
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	74.362	69.674	246.086	226.513
Impostos, taxas e contribuições	5.689	6.283	163.105	166.973
Remuneração de capitais de terceiros	140.411	71.574	163.255	94.991
Lucros/prejuízos retidos	159.504	113.073	159.504	113.073
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores	-	-	49.256	37.060
	379.966	260.604	781.206	638.610

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Direcional Engenharia S.A. (“Direcional”, “Controladora” ou “Companhia”), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, é uma Companhia de capital aberto e tem suas ações negociadas na B3, sob a sigla DIRR3.

A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão através de sua subsidiária integral Riva e atuação primordialmente nas regiões norte, nordeste centro-oeste e sudeste. Durante os seus 41 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, desenvolveu uma estrutura verticalizada e um processo construtivo padronizado e industrial, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos com destacada eficiência operacional.

A Companhia desenvolve suas atividades de incorporação e construção por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) e Sociedades de Propósito Específicas (“SPEs”), no curso normal dos negócios, como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro contábil. As SCPs e as SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico.

Em 14 de março de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as Demonstrações financeiras individuais e consolidadas. e autorizou sua divulgação.

1.1. Análise sobre a Covid-19

Em março de 2020, a OMS (Organização Mundial de Saúde) decretou estado de pandemia mundial em função do novo coronavírus, a Covid-19. O surto da doença se espalhou rapidamente pelo mundo, o que fez com que governos e entidades de setor privado adotassem medidas de isolamento social com o intuito de frear o avanço da doença.

Para enfrentar essa situação inesperada, a Administração da Companhia criou um comitê de crise para tratar dos assuntos relacionados à Covid-19, composto por todos os membros da diretoria. Este comitê monitora as constantes evoluções do assunto junto à mídia e aos órgãos públicos, de forma a definir a melhor estratégia para, em primeiro lugar, a

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

manutenção da segurança de todos os colaboradores e também do bom andamento dos negócios da Companhia.

Ao longo do ano de 2021 a companhia realizou diversas ações que visaram reforçar a importância da vacinação entre seu colaboradores, de continuar atento com a higiene pessoal, com o uso de máscara e evitar aglomerações.

Todas as ações tomadas visaram ainda, na medida do possível, a preservação de todo o ecossistema envolvido no negócio, desde os nossos colaboradores, fornecedores e prestadores de serviços.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

Em linhas gerais, estas medidas foram:

Medidas de segurança

Procedimentos nos canteiros de obra

Para manter a segurança dos nossos colaboradores nos canteiros de obra e o bom desempenho de suas funções, passou a ser obrigatório, antes do ingresso nas dependências do canteiro, medir a temperatura do colaborador (repetimos o procedimento após o almoço) ou visitante, estar usando máscara de proteção adequadamente (uso obrigatório durante todo o expediente), efetuar a higienização das mãos (insumos estes fornecidos pela Companhia), triagem diária feita pelo técnico de segurança em cada regional para avaliar a saúde dos colaboradores. Os canteiros de obras são locais arejados, espaçosos, permitindo que os colaboradores mantenham o devido distanciamento de segurança sugerido pela OMS.

A higienização nos canteiros de obra acontece no mínimo 4 vezes ao dia nos espaços comuns: como refeitórios, bebedouros e vestiários. Para a higienização das ferramentas de trabalho, disponibilizamos álcool com concentração de 70%, desinfetante e água sanitária. Também flexibilizamos os horários do expediente e de refeição afim de evitar aglomerações.

Procedimentos no escritório administrativo

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para manter a segurança e o bom desempenho das atividades administrativas, flexibilizamos os horários de trabalho para os colaboradores da sede, adotamos o regime de home office para os colaboradores em que as atividades não exigem a presença física na sede da Companhia, e também, para os colaboradores identificados como grupo de risco.

Para os colaboradores que possuem atividades que exigem presença física, disponibilizamos máscaras cujo uso é obrigatório durante o horário de trabalho e álcool com concentração de 70% em todos os andares e banheiros. As higienizações das estações de trabalho e áreas comuns do prédio são feitas no mínimo 2 vezes ao dia. Além disso, a temperatura dos colaboradores vem sendo medida 2 vezes ao dia e aqueles que demonstram algum sintoma da doença são dispensados para realizar os devidos exames e, se necessário, cumprir o período de quarentena.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

Medidas de segurança--Continuação

Procedimentos no escritório administrativo--Continuação

Além desses cuidados, a companhia faz monitoramento de casos suspeitos e confirmados até a recuperação total do colaborador com auxílio de uma equipe médica. Antes do retorno ao trabalho são realizados testes para termos a confirmação que o colaborador já está apto para retornar ao trabalho, visando controlar e evitar novas contaminações.

Atualmente a companhia mantém em regime de trabalho home office apenas as áreas cuja as atividades são possíveis de se realizar de forma remota.

Proteção de caixa

Visando reforçar o caixa da Companhia nesse momento de instabilidade, o conselho de administração da Companhia aprovou a realização da 1ª emissão de notas promissórias comerciais no valor de R\$100.000 com prazo de 1 ano a uma taxa de CDI+4% a.a. Em 16 de junho de 2020 a companhia contraiu outra linha de crédito mais longa no valor de R\$100.000 com uma taxa mais atrativa (CDI+2,5% a.a.) e quitou as notas promissórias anteriormente contratadas. Em 21 de setembro de 2020 a Companhia realizou a 6ª emissão de Debêntures onde o valor nominal total foi de R\$250.000 com vencimento em 21 de setembro de 2025 à taxa de CDI + 2,85% a.a.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Durante o ano 2021, não houve necessidade de captação de crédito adicional visando proteção de caixa em função da pandemia, além do usual para manutenção das atividades da Companhia.

Avaliação dos impactos no negócio

A Companhia está atenta às informações disponíveis e às deliberações dos entes públicos para poder balizar suas tomadas de decisão. Nossa atividade está classificada como atividade essencial e, por esse motivo, estamos com nossos canteiros de obra funcionando normalmente. No estado do Ceará, por razão de decreto estadual, nossas atividades estavam suspensas no período de 20 de abril a 29 de maio de 2020. Em junho de 2020, as atividades foram restabelecidas. Prudentemente, tomamos todas as medidas de segurança necessárias tanto nas obras quanto na sede no sentido de proteger a saúde de nossos colaboradores.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

Medidas de segurança--Continuação

Avaliação dos impactos no negócio--Continuação

Durante o 1º trimestre de 2021, devido ao avanço da Covid vários estados e municípios

adotaram medidas mais duras para conter o avanço da Covid, dentre elas a adesão ao Lockdown. Na cidade de Manaus as obras foram paralisadas do dia 25 de janeiro a 11 de fevereiro. Na cidade de São Paulo as nossas obras foram paralisadas de 26 de março a 05 de abril. Na cidade de Ribeirão preto houve paralisação das obras de 17 a 19 de março. A partir do 2º trimestre de 2021, as operações foram normalizadas.

No período de março a agosto de 2020, alteramos a jornada de trabalho dos colaboradores administrativos que tiveram uma redução substancial no volume de trabalho. Suspendemos os contratos de trabalho dos colaboradores onde, por motivo de decreto estadual ou municipal, não podemos funcionar, segundo as diretrizes da MP 936/2020. Em setembro de 2020, todos os colaboradores voltaram a ter jornada de trabalho integral.

Acreditamos que o forte desempenho nas vendas se deve ao modelo de negócio da companhia focado no CVA - Casa Verde Amarela (antigo Programa MCMV), em que o repasse do cliente para o agente financiador acontece no momento da venda durante a obra (método associativo) e não no final do empreendimento, permitindo o encurtamento do ciclo financeiro do negócio, reduzindo os impactos no fluxo de caixa da operação. Além disso, não houve restrição de crédito bancário para o setor.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Realizamos abertura gradual de nossos estandes e pontos de vendas e trabalhamos fortemente nos canais digitais de vendas online da companhia. Não houve aumento expressivo na inadimplência da companhia no período.

Colaboração social

A Companhia está inserida no contexto social das cidades onde desenvolve seus projetos. Dessa forma, acreditamos no grande impacto social que uma moradia digna e segura representa para uma família e, por isso, não estamos medindo esforços para manter nossas operações em funcionamento, sempre observando rigorosamente todas as recomendações da OMS (Organização Mundial de Saúde) e priorizando a saúde dos nossos colaboradores.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.2. Continuidade operacional

A administração da companhia avaliou a capacidade da empresa em continuar operando e está confortável quanto sua posição financeira e operacional. A administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. Assim, essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*"International Financial Reporting Standards - IFRS"*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 2.2.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Base de preparação--Continuação

a) *Demonstrações financeiras consolidadas*

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("*International Financial Reporting Standards - IFRS*") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.1.18. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") e Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"). As operações das SCPs são efetuadas em nome do sócio ostensivo que geralmente é o líder do projeto.

b) *Demonstrações financeiras individuais*

As demonstrações financeiras individuais da Companhia, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico - CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras, identificadas como controladora.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Base de preparação--Continuação

b) *Demonstrações financeiras individuais*--Continuação

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas, coligadas e as operações em conjunto com ou sem personalidade jurídica são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial ajustada na proporção detida nos direitos e nas obrigações contratuais do Grupo.

As demonstrações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas, controladas em conjunto e coligadas são demonstradas no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada e coligada. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável.

Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

2.1.2. Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

a) *Controladas*

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas), com ou sem personalidade jurídica, nas quais o Grupo detém o controle. O Grupo controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade.

As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo. A consolidação é interrompida a partir da data em que o Grupo deixa de ter o controle.

O Grupo usa o método de aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pelo Grupo. A contraprestação transferida inclui o valor justo de ativos e passivos resultantes de um contrato de contraprestação contingente, quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

na data da aquisição. O Grupo reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada.

O excesso: (i) de contraprestação transferida; (ii) do valor da participação de não controladores na adquirida; e (iii) do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida, em relação ao valor justo da participação do Grupo nos ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrado como *ágio (goodwill)*. Quando o total da contraprestação transferida, a participação dos não controladores reconhecida e a mensuração da participação mantida anteriormente forem menores que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

a) *Controladas--Continuação*

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados.

Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

b) *Transações com participações de não controladores*

O Grupo trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) *Perda de controle em controladas*

Quando o Grupo deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma *joint venture* ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se o Grupo tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso pode significar que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

d) *Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto*

Coligadas são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto.

Acordos em conjunto são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem controle compartilhado com uma ou mais partes.

Os investimentos em acordos em conjunto são classificados como operações em conjunto (*joint operations*) ou empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*) dependendo dos direitos e das obrigações contratuais de cada investidor.

Os investimentos em coligadas e *joint ventures* são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento do Grupo em coligadas e *joint ventures* inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por *impairment* acumulada.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A participação do Grupo nos lucros ou prejuízos de suas coligadas e *joint ventures* é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mutações das reservas é reconhecida nas reservas do Grupo. Quando a participação do Grupo nas perdas de uma coligada ou *joint venture* for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, o Grupo não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada ou controlada em conjunto.

Os ganhos não realizados das operações entre o Grupo e suas coligadas e *joint ventures* são eliminados na proporção da participação do Grupo. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Consolidação--Continuação

d) *Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto--Continuação*

Se a participação societária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado. Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

2.1.3. Apresentação de informações por segmentos

Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Negócios Imobiliários".

2.1.4. Moeda funcional e de apresentação

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras de cada uma das empresas do Grupo são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais Brasileiros, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação do Grupo.

2.1.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros

a) *Classificação*

O Grupo classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: Custo amortizado, Valor justo por meio do resultado, e, Valor justo por meio dos outros resultados abrangentes. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

I) Ativos financeiros ao custo amortizado

São classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da companhia.

II) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas desses ativos no modelo de negócios da companhia.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

III) **Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes**

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

b) *Reconhecimento e mensuração*

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que o Grupo tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Outras receitas e (despesas) operacionais" no período em que ocorrem.

Os dividendos de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

resultado e de instrumentos de patrimônio líquido disponíveis para venda, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito do Grupo de receber dividendos.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Se o mercado de um ativo financeiro (e de títulos não listados em Bolsa) não estiver ativo, o Grupo estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, análise de fluxos de caixa descontados e modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria entidade.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

c) *Compensação de instrumentos financeiros*

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte.

d) *Impairment de ativos financeiros*

O Grupo avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os critérios que o Grupo usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) O Grupo, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos financeiros--Continuação

d) *Impairment de ativos financeiros*--Continuação

(vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:

- Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;

Condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, o Grupo pode mensurar o *impairment*

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.7. Contas a receber por incorporação de imóveis e por prestação de serviços

O Contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais (denominadas "contas a receber por incorporação de imóveis"), e da execução de serviços por administração de obras (denominados "contas a receber por prestação de serviços").

O Contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC).

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa ("PCLD" ou *impairment*).

2.1.8. Estoques

a) *Estoque de terrenos a incorporar*

Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.8. Estoques--Continuação

a) *Estoque de terrenos a incorporar*--Continuação

Os terrenos podem ser adquiridos através de parcerias com os proprietários dos terrenos (permutas físicas e permutas financeiras).

Permuta física: o valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Permuta financeira: nas permutas financeiras, a Companhia repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante.

b) *Estoque de imóveis em construção*

Os estoques de imóveis em construção são demonstrados como parcela em estoque correspondendo ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo incorrido.

O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.9. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada descritas na Nota 8.

Para a depreciação das formas de alumínio utilizadas no processo construtivo das unidades, a Companhia utiliza o método de depreciação por unidade produzida que resulta em despesa baseada na produção realizada.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As despesas com estande de vendas, incluindo a sua construção, decoração, mobiliária e manutenção, são reconhecidas como ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado não seja inferior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa comercial durante a sua vida útil.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o seu valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas e (despesas) operacionais" na demonstração do resultado.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.10. Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

2.1.11. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos e financiamentos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.12. Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de *hedge*

A companhia utiliza instrumentos financeiros derivativos, como contratos de SWAP de taxa de juros para se proteger contra riscos de taxas de juros. Esses instrumentos derivativos são inicialmente reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, remensurados ao valor justo. Os derivativos são registrados no ativo quando o valor justo é positivo e como passivos quando negativo.

Para fins de contabilidade de *hedge*, os instrumentos de proteção são classificados como:

- (a) *Hedge* de valor justo, quando destinados à proteção da exposição a alteração no valor justo de um ativo ou passivo reconhecido ou de um compromisso firme;
- (b) *Hedge* de fluxo de caixa, quando destinados à proteção da exposição à variabilidade nos fluxos de caixa que seja atribuível a um risco específico associado a um ativo ou passivo reconhecido ou a uma transação prevista altamente provável, ou ao risco de moeda estrangeira em um compromisso firme não reconhecido; ou
- (c) *Hedge* de um investimento líquido em uma operação no exterior.

No início de um relacionamento de *hedge*, a Companhia formalmente designa e documenta a relação de *hedge* a qual deseja aplicar a contabilidade de *hedge* e o objeto e a estratégia de gerenciamento de risco para realizar o *hedge*.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1.13. Financiamentos por arrendamento

a) Ativo de direito de uso

A Companhia reconhece seus ativos de direito de uso ao valor de custo deduzidos de qualquer depreciação, perda ou redução do valor recuperável e ajustado por qualquer mensuração do passivo. O custo do ativo de direito de uso compreende o valor inicial da mensuração do passivo de arrendamento, pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, custos iniciais incorrido e a estimativa de custos a serem incorridos para desmobilização do ativo.

A Companhia deprecia seus ativos de direito de uso linearmente pelo prazo do arrendamento.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.13. Financiamentos por arrendamento--Continuação

b) *Passivos de arrendamento*

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento ao valor presente dos pagamentos, utilizando a taxa de incremental sobre seus empréstimos porque a taxa de juros implícita no arrendamento não é facilmente determinável. A taxa incremental de financiamento foi calculada pela média ponderada pelo saldo devedor dos contratos de financiamentos ativos da Companhia.

c) *Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor*

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamentos de curto prazo (aqueles em que o prazo seja igual ou inferior a 12 meses) ou de baixo valor. Os pagamentos desses arrendamentos são reconhecidos como despesa.

2.1.14. Provisões

As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.14. Provisões--Continuação

a) *Provisão para contingências*

O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

b) *Provisão para garantia*

O Grupo constitui provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos,

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo dos imóveis vendidos), à medida que os custos de unidades vendidas são incorridos. Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia. O prazo médio da garantia é de aproximadamente 5 anos após a entrega do empreendimento imobiliário.

2.1.15. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.15. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido--Continuação

O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pelo Grupo nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O Grupo estrutura suas operações em entidades em propósitos específicos (Sociedades de Propósitos Específicos - SPE e Sociedades em Conta de Participação - SCP), que tem como objeto social a construção e venda de unidades imobiliárias. A Companhia realiza a apuração e o recolhimento da tributação das receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias pelo regime de caixa, não pelo regime de competência, conforme está estabelecido pela Instrução Normativa emitida pela Secretaria da Receita Federal de no 84/79. Adicionalmente, essas sociedades de propósitos específicos são tributadas pelo lucro presumido, e a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O Grupo vem optando pelo Regime Especial de Tributação (RET) aplicado às

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

incorporadoras. Para isto, se faz necessário o atendimento a algumas normas relativas ao patrimônio de afetação conforme IN RFB 1.435 de 30 de dezembro de 2013. Essa norma nos permite ter uma carga tributária que chega a 4% para as incorporações.

A Direcional Engenharia S.A. ("holding") é tributada pelo lucro real, e o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios contábeis estabelecidos pela legislação vigente. O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.15. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido--Continuação

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças temporárias corresponde a diferença de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e pelo regime societário (competência).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido.

2.1.16. Benefícios a empregados

a) *Remuneração com base em ações*

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Grupo opera dois planos de remuneração com base em ações, liquidados com ações, segundo os quais a entidade recebe os serviços dos empregados como contraprestação por instrumentos de patrimônio líquido (opções) do Grupo. O valor justo dos serviços do empregado, recebidos em troca da outorga de opções, é reconhecido como despesa. O valor total a ser reconhecido é determinado mediante referência ao valor justo das opções outorgadas, excluindo o impacto de quaisquer condições de aquisição de direitos com base no serviço. O valor total da despesa é reconhecido durante o período no qual o direito é adquirido; período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a entidade revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições de aquisição de direitos que não são do mercado. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com um ajuste correspondente no patrimônio.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.16. Benefícios a empregados--Continuação

a) *Remuneração com base em ações*--Continuação

Os valores recebidos, líquidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis, são creditados no capital social (valor nominal) e na reserva de ágio, se aplicável, quando as opções são exercidas.

As contribuições sociais a pagar em conexão com a concessão das opções de ações são consideradas parte integrante da própria concessão, e a cobrança será tratada como uma transação liquidada em dinheiro.

b) *Participação nos lucros*

O Grupo reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em metodologia, que leva em conta o lucro atribuído aos acionistas da Companhia após certos ajustes. O Grupo reconhece uma provisão quando estiver contratualmente obrigado ou quando houver uma prática anterior que tenha gerado uma obrigação não formalizada.

2.1.17. Capital social

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As ações ordinárias e as preferenciais são classificadas no patrimônio líquido.

Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido como uma dedução do valor captado, líquida de impostos.

Quando alguma empresa do Grupo compra ações do capital da Companhia (ações em tesouraria), o valor pago, incluindo quaisquer custos adicionais diretamente atribuíveis (líquidos do imposto de renda), é deduzido do patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia até que as ações sejam canceladas ou reemitidas. Quando essas ações são subsequentemente reemitidas, qualquer valor recebido, líquido de quaisquer custos adicionais da transação diretamente atribuíveis e dos respectivos efeitos do imposto de renda e da contribuição social, é incluído no patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.18. Reconhecimento da receita

A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo. O Grupo reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades do Grupo, conforme descrição a seguir.

a) *Unidades imobiliárias concluídas*

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento da assinatura da promessa de compra e venda, nesse momento os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

b) *Unidades imobiliárias em construção*

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP robusto onde são registradas todas as transações financeiras, todo o processo de suprimento também é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas, todas as operações de pagamentos são realizadas mediante definições de alçadas, todo o processo de fechamento contábil é informatizado, realizamos mensalmente comitê para validação dos orçamentos e definições de desvios apontados, os orçamentos somente são enviados para a contabilidade após a validação desse comitê, dessa forma a Companhia entende ter segurança nas informações para a aplicação do POC.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.18. Reconhecimento da receita--Continuação

b) *Unidades imobiliárias em construção*--Continuação

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de contrato com cliente" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa da NTN-B, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IPCA. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.18. Reconhecimento da receita--Continuação

b) *Unidades imobiliárias em construção*--Continuação

Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

c) *Receita financeira*

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, o Grupo reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento.

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original do instrumento.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1.19. Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras do Grupo ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em assembleia geral.

O benefício fiscal dos juros sobre capital próprio é reconhecido na demonstração de resultado.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.20. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e adotadas pela Companhia

Pronunciamento	Descrição
Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência.	As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e CPC 48 fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma de referência da taxa de juros. Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de hedge ou do instrumento de hedge. Essas alterações não têm impacto significativos nas demonstrações financeiras da companhia.
Alteração no CPC 11: Contratos de Seguro	Alterações na base para determinar os fluxos de caixa contratuais como resultado da reforma da taxa de juros de referência.

2.1.21. Normas e interpretações emitidas, mas ainda não vigentes

Pronunciamento	Descrição	Vigência

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

CPC 50 - Contratos de Seguro	Correlação às normas internacionais de contabilidade - IFRS 17. Estabelece princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de contratos de seguro.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.
IAS 1	Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-Circulante.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.
IAS 8	Definição de estimativas contábeis - Esclarece a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, esclarece como as entidades usam as técnicas de medição e <i>inputs</i> para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

Com base em premissas, o Grupo faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

a) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção, a administração segue a CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente.

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratadas. Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Custo orçado das obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são revisados periodicamente no decorrer das obras, e o efeito destas revisões nas estimativas afeta o resultado da Companhia e suas controladas, como descrito acima na Nota 2.1.17 (b) Reconhecimento da receita.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade--Continuação

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

c) Provisão para contingências

A Companhia reconhece provisão para demandas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

d) Teste de recuperabilidade do estoque

Anualmente a Companhia submete seu estoque de unidades concluídas ao teste de recuperabilidade, para avaliar se o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. O valor recuperável da unidade é determinado pelo preço de mercado atual de venda das unidades similares às que estão sendo objeto do teste, deduzido do valor estimado do custo para realização da venda dessa unidade. Se o valor recuperável for inferior ao valor de custo, a Companhia realiza a baixa do excedente.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

e) Provisão para Perda

A Companhia avalia periodicamente seu contas a receber a fim de identificar valores que não serão realizados, valores já identificados como perda ou valores que podem não se realizar no futuro. A Companhia utiliza o método de perda potencial para determinar o valor da provisão para perda estimada, avaliando as vendas que possuem contas a receber vencido a mais de 90 dias.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	1.332	1.563	239.215	217.303
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	285.883	415.067	484.739	514.266
Total	287.215	416.630	723.954	731.569

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou diretamente, em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez. Essas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 95,34% e 108,00% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de dezembro de 2021, a rentabilidade média bruta acumulada das aplicações financeiras da Companhia no ano de 2021 foi de 104,27% do CDI.

3.2. Aplicações financeiras

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	251.412	97.507	252.985	128.391
Letras financeiras (Títulos Privados)	71.925	96.739	72.221	66.969

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Total	323.337	194.246	325.206	195.360

A Companhia possui fundos de investimentos restritos a empresas do Grupo, administrados por instituições bancárias de primeira linha, que visam assegurar investimentos em instrumentos de perfil conservador, que garantam preservação do capital. Os fundos instituídos possuem o propósito de acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), realizando aplicações em títulos de renda fixa, títulos públicos de outras instituições financeiras e fundos de investimentos abertos, que privilegiem liquidez e possibilitem o melhor retorno financeiro dentro dos limites de riscos preestabelecidos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Unidades concluídas	4.215	3.499	170.034	176.015
Unidades não concluídas	-	-	329.174	192.288
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	2.126	1.425
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(25.536)	(17.030)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(14.741)	(4.702)
	4.215	3.499	461.057	347.996
Contas a receber por prestação de serviço				
Intermediação imobiliária	-	-	1.476	923
Construção por empreitada	5.802	3.623	11.323	25.170
Outros serviços	2.349	183	2.490	1.355
	8.151	3.806	15.289	27.448
	12.366	7.305	476.346	375.444
Circulante	11.340	6.540	231.761	246.717

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Não circulante	1.026	765	244.585	128.727

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o seu contas a receber, abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2020	(-) Provisão	(+) Reversão	31/12/2021
Movimentação PDD	(17.030)	(28.973)	20.467	(25.536)

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Na Nota 17 (a) são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 5,04% a.a., que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela companhia, descontada do IPCA.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se ou taxa pré-fixada equivalente ao INCC. Após a averbação do Habite-se são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e há incidência de juros de 12% a.a. ou taxa pré-fixada equivalente ao IPCA + 12% a.a.

Em 15 de dezembro de 2020, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$116.968. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$156.

Em 30 de março de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo instrumento de Cessão de Crédito Imobiliário junto a ISEC Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$38.920. Em 21 de abril de 2021, o saldo foi integralmente recebido.

Em 13 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da cessão foi de R\$100.789. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo a receber era de R\$6.953.

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro 2020, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante, apresentaram os seguintes vencimentos:

Consolidado

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2021	31/12/2020
A vencer		
até 3 meses	97.924	120.965
de 3 a 6 meses	26.915	25.179
de 6 a 9 meses	27.090	25.401
de 9 meses a 1 ano	38.572	36.136
	190.501	207.681
Vencidos		
até 1 mês	8.847	13.293
de 1 a 2 meses	1.486	917
de 2 a 3 meses	936	4.201
de 3 a 4 meses	1.066	1.671
de 4 a 6 meses	1.309	754
Acima de 6 meses	27.616	18.200
	41.260	39.036
	231.761	246.717

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	31/12/2021	31/12/2020
Entre 1 e 2 anos	153.089	63.898
Até 3 anos	52.957	39.435
Até 4 anos	12.548	9.207
Após 4 anos	25.991	16.187
	244.585	128.727

4.2. Outras contas a receber

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber por				
Alienação de cotas	10.258	70.685	17.540	80.685
	10.258	70.685	17.540	80.685

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Circulante	10.258	40.000	17.540	50.000
Não circulante	-	30.685	-	30.685

Abaixo a movimentação do saldo do contas a receber por alienação de cotas:

	Individual	Consolidado
31/12/2020	70.685	80.685
(+) Alienação de cotas	154.426	203.957
(+/-) Correções	330	330
(-) Recebimentos	(215.183)	(267.432)
31/12/2021	10.258	17.540

Em 3 de setembro de 2018, a Companhia vendeu a empresa Lago da Pedra Participações S.A. para um fundo de investimento imobiliário pelo valor de R\$183.156. O saldo a receber por essa venda foi liquidado em 19 de agosto de 2021. Nessa mesma data a Companhia exerceu o direito de recomprar a Lago da Pedra pelo valor de R\$8.098 pagos no momento do exercício da opção. Celebrou ainda um Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças e adquiriu a totalidade das ações pertencentes à Vila Alba Participações S.A, passando a ser única sócia da Lago da Pedra.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber--Continuação

Em 24 de maio de 2019, a Companhia vendeu todas as quotas da empresa Linha Verde Participações Ltda. para a LMN Empreendimentos e Participações Ltda. pelo valor de R\$19.000 que serão pagos em 19 parcelas fixas de R\$1.000. As 10 últimas parcelas estão condicionadas à emissão do alvará de construção no terreno integralizado na SPE vendida, a previsão é que até 30 de junho de 2022 o alvará tenha sido emitido. No 3º trimestre de 2021 foi realizado um acordo entre as partes e 3 parcelas das 10 remanescentes foram pagas, ficando apenas 7 condicionadas ao alvará. O saldo a receber em 31 de dezembro de 2021 é de R\$7.000.

Em 30 de dezembro de 2020, a Companhia vendeu 51% da sua participação na Napoli Empreendimentos Imobiliários S.A correspondente a 23.349.751 quotas, para a BDI Realty 05 Sociedade Patrimonial Ltda., pelo valor de R\$40.000, quitado em 12 de março de 2021.

Em 10 de dezembro de 2020, a Riva Incorporadora S.A, controlada pela Companhia, vendeu 50% de sua participação na Osasco Lote 2 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda para Eztec Empreendimentos e Participações S.A pelo valor de R\$8.250. Em 31 de dezembro o saldo a receber é de R\$4.089.

Em 2 de junho de 2021, realizou nova operação com a Eztec, com a venda de 50% da na Osasco Lote 2 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda, pelo valor de R\$9.250. Em 31 de dezembro o saldo a receber é de R\$5.950.

Em 29 de junho de 2021, a Riva Incorporadora S.A realizou a venda de 59,81% das quotas da Riva Incorporadora S/A - SCP SELETO para Grendene S.A, pelo valor de R\$40.000, quitado na data da negociação.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 20 de agosto de 2021, a Companhia firmou um Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas com a Lago da Pedra S.A, através do qual realizou a venda da integralidade das quotas das SPEs Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda, Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda, Valença Empreendimentos Imobiliários Ltda e Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$89.617, quitado em 19 de novembro de 2021.

Em 20 de agosto de 2021, a Companhia efetuou nova operação de venda da empresa Lago da Pedra Participações S.A para um novo fundo imobiliário, vendendo 90% das cotas pelo valor de R\$55.051. O saldo a receber em 31 de dezembro de 2021 é de R\$501.

Em 03 de fevereiro de 2021, a Companhia realizou a venda de 100% das quotas da SPE Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$6.822, sendo esse o saldo a receber em dezembro de 2021.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber--Continuação

Em 13 de abril de 2021, a Companhia realizou a venda de 100% das quotas da SPE Nova Brasília Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$8, sendo esse o saldo a receber em 31 de dezembro de 2021.

Em 09 de março de 2021, a Companhia realizou a venda de 100% das quotas da SPE Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$2.927, sendo esse o saldo a receber em 31 de dezembro de 2021.

Em 18 de outubro de 2021, a Riva Incorporadora S.A realizou a venda de 50% das quotas da SPE Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$1.788, quitado em novembro de 2021.

4.3. Outros Créditos

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber por venda de imobilizado	7.272	9.917	7.272	9.917
Adiantamentos diversos	17.700	17.764	18.020	17.764
Créditos junto a cliente	39.736	27.046	49.155	30.091

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Derivativos a receber	-	7.005	-	7.005
Mútuos a receber	21.243	10.000	21.243	10.000
Prospecção para novos negócios	6.470	4.872	8.927	5.030
Despesas comerciais antecipadas	27	19	26.638	19.547
Despesas financeiras antecipadas	-	-	32.891	11.982
Demais créditos	58.925	5.880	77.876	14.821
Total	151.373	82.503	242.022	126.157
Curto Prazo	130.126	72.499	220.565	115.943
Longo Prazo	21.247	10.004	21.457	10.214

5. Estoques

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Imóveis concluídos	181	1.369	77.447	109.857
Imóveis em construção	-	-	660.864	702.778
Terrenos a incorporar	97.322	72.457	2.795.716	2.526.634
	97.503	73.826	3.534.027	3.339.269
Circulante	181	1.369	1.230.591	1.268.195
Não circulante	97.322	72.457	2.303.436	2.071.074

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Estoques--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em dezembro de 2021 é de R\$3.056 (R\$3.597 em dezembro de 2020).

	31/12/2020	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	31/12/2021
Individual	-	-	-	-
Controladas	(3.597)	(36)	577	(3.056)
Consolidado	(3.597)	(36)	577	(3.056)

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 31 de dezembro de 2021 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$2.604 (R\$2.473 para o período findo em 31 de dezembro de 2020), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$6.929 (R\$8.402 em 31 de dezembro de 2020), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 9,70% em dezembro de 2021 (5,98% no exercício findo em 31 de dezembro de 2020). Em 31 de dezembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020 não havia financiamento à produção na controladora.

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	5.578	25.166	36.120	33.505
Conta corrente com empreendimentos (b)	127.157	22.251	47.777	5.494
	132.735	47.417	83.897	38.999
Circulante	132.735	47.417	82.261	37.363
Não circulante	-	-	1.636	1.636

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas--Continuação

6.1. Empresas ligadas--Continuação

Passivo	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	325	3.825	8.264	23.022
Conta corrente com empreendimentos (b)	10.416	29.026	6.336	-
	10.741	32.851	14.600	23.022
Circulante	10.741	14.605	14.600	23.022
Não circulante	-	18.246	-	-

(a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: A Companhia realiza operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SPEs. Essas operações se liquidam no encerramento da construção. Tais operações são corrigidas pelo CDI acrescido de *spread* de até 4,13% a.a. ou pelo IGPM acrescido de *spread* de até 1% a.m. Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios estão condicionados à liquidação das operações. No exercício de 2020 a companhia reconheceu uma provisão para perda no valor de R\$5.240 referente ao crédito junto a um parceiro específico. Não houve provisão adicional em 31 de dezembro de 2021.

(b) Conta corrente com empreendimentos: tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração. Em 17 de fevereiro de 2021 a Riva realizou redução de capital social para restituição de capital aos acionistas no valor de R\$86.531, sendo R\$85.666 em favor da companhia. Em 30 de junho de 2021 foram pagos R\$40.000 e em 05 de novembro de 2021 foram pagos R\$18.246 do saldo da redução de capital realizada em 17 de fevereiro de 2021 em favor da companhia. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo a receber da Riva era de R\$28.285. A companhia ainda possui R\$27.092 a receber de outras controladas a título de redução de capital social.

Resultado

A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o período findo em 31 de dezembro de 2021 foram pagos valores médios mensais de R\$209 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

empresa controlada pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu esse imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o período findo em 31 de dezembro de 2021 foram pagos valores médios mensais de R\$591 (31 de dezembro de 2020 - valores mensais de R\$563) referente à locação do imóvel. O referido fundo de investimento é controlado pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

Durante a avaliação dos contratos de arrendamento para a adoção do CPC 06 (R2)/ IFRS 16, identificamos que o contrato de locação do imóvel atendia aos requisitos da norma, sendo assim, foi contabilizado o valor da dívida líquida descontada a taxa incremental dos empréstimos da Companhia no imobilizado de direito de uso em contrapartida ao passivo a pagar de arrendamentos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas--Continuação

6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal

As tabelas abaixo mostram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) realizada no período de 2021, e (ii) realizada no período de 2020.

Realizada no exercício de 2021	2021			Total
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	
Número de membros (*)	7	3	6	16
Remuneração fixa anual (R\$)	1.610	157	3.320	5.087
Remuneração variável (R\$)	337	-	1.871	2.208
Remuneração baseada em opções de ações (R\$) (**)	42	-	716	758
	1.989	157	5.907	8.053

Realizada no exercício de 2020	2020			Total
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	
Número de membros (*)	7	3	5	15
Remuneração fixa anual (R\$)	1.378	141	2.555	4.074
Remuneração variável (R\$)	-	-	416	416

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Remuneração baseada em opções de ações (R\$) (**)	13	-	1.028	1.041
	1.391	141	3.999	5.531

(*) O número de membros do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e da Diretoria Estatutária da Companhia foi calculado em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 02/2020.

(**) A remuneração baseada em opções de ações da Riva é realizada mediante outorga do plano de opções de ações da Companhia. O Valor da remuneração em 2020 foi de R\$323. Para o exercício de 2021, o valor de remuneração foi de R\$386.

A Companhia também remunera seus Administradores através de plano de opções de ações, cujos detalhes estão descritos na Nota 22. A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos mais relevantes de 31 de dezembro de 2020 para 31 de dezembro de 2021

Empresas Controladas	Participação	31/12/2020	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2021
RIVA INCORPORADORA S/A	94,50%	157.432	(14.357)	1.575	160.827	305.477
CANARIO ENGENHARIA LTDA.	100,00%	76.872	-	(5.026)	20.598	92.444
ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	31.981	-	31.305	(7.643)	55.643
DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA	100,00%	43.339	(13.429)	21.299	1.975	53.184
BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	44.443	-	(1)	25	44.467
AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	35.891	-	(1.253)	(3.759)	30.879
RIO LARGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	30.440	-	6.036	(8.145)	28.331
ARAGUACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	14.290	-	8.847	4.114	27.251
CONSTANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	24.949	-	1.269	(1.619)	24.599
PARQUE DAS CEREJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	75,00%	11.902	-	4.923	7.524	24.349

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ARARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	8.027	-	5.435	10.751	24.213
SAQUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	13.983	-	103	9.837	23.933
ARANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	9.728	-	4.204	9.108	23.040
COLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	9.351	-	3.870	6.977	20.198
ALCOBAÇA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	99,90%	18.761	-	(7)	7	18.761
SAO GOTARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	25.337	-	13.758	(20.505)	18.590
VISTA SERRANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	14.046	-	6.396	(2.324)	18.118
ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,90%	26.472	(1.446)	7.742	(15.200)	17.568
NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,90%	5.587	-	3.864	7.601	17.052
Outras Controladas	-	781.638	(72.649)	160.819	(281.203)	588.605
Total Controladas:		1.384.479	(101.881)	275.158	(101.054)	1.456.702
	-	72.579	(10.611)	14.255	(13.912)	62.311
Total Controladora		1.457.058	(112.492)	289.413	(114.966)	1.519.013
Controladas em Conjunto e coligadas (na controladora)	-	72.579	(10.611)	14.255	(13.912)	62.311
Controladas em Conjunto e coligadas (em controladas)	-	485	(840)	3.304	52.720	55.669
Total Consolidado		73.064	(11.451)	17.559	38.808	117.980

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (a) As vendas de participações societárias no período resultaram em uma baixa de R\$123.692 no individual e R\$182.783 no consolidado que refere-se ao custo dos investimentos vendidos.
- (b) Conforme mencionado na nota 6.1 item b, o capital social da Riva foi reduzido e R\$85.666 foram provisionados para devolução ao sócios em momento oportuno.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas e controladas em conjunto de 31 de dezembro de 2021

Empresas Controladas	Participação	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Riva Incorporadora S/A	94,50%	100.433	469.770	97.933	149.607	322.663
Canario Engenharia Ltda.	100,00%	121.404	4.049	6.448	26.561	92.444
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	50.338	66.511	8.589	52.561	55.699
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	45.231	29.498	12.444	9.101	53.184
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	44.471	4	-	44.467
Alto Burtis Participações Societárias Ltda	60,00%	4.401	34.519	1.240	-	37.680
Manauara Vii Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	29.497	6.043	617	363	34.560
Coroados Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	37.843	9.116	5.118	9.145	32.696
Parque Das Cerejeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00%	35.130	3.033	2.259	3.439	32.465
Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,87%	18.630	25.729	3.742	8.993	31.624

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	22.328	7.624	9	-	29.943
Rio Largo Empreendimento Imobiliários Ltda	99,90%	32.870	1.270	5.015	766	28.359
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	25.854	5.232	3.306	501	27.279
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	26.487	13	-	26.475
Novo Hamburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	40.016	3.488	3.420	13.796	26.288
Bello Villarrinho Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00%	17.830	9.037	1.679	150	25.038
Santa Ines Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	44.881	58.707	3.623	75.118	24.847
Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	27.557	1.561	4.182	312	24.624
Arari Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	26.013	10.159	2.740	9.195	24.237
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.386	29.572	456	21.545	23.957
Arantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	26.364	6.721	3.124	6.898	23.063
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	26.694	1.455	2.957	2.574	22.618
Collina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	28.923	3.397	2.820	9.302	20.198
Nova Itabira Empreendimentos Imobiliários Ltda - Scp Confisco	50,00%	18.192	4.168	1.457	2.110	18.793
Outras Controladas	-	1.304.188	2.045.267	305.134	2.122.148	922.173
TOTAL CONTROLADAS		2.101.004	2.906.884	478.329	2.524.185	2.005.374
CONTROLADAS EM CONJUNTO		200.429	126.364	54.408	56.800	215.585

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020, 51,23% e 48%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado

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 31/12/2020	12.161	116.092	3.540	779	7.071	9.152	50.294	225	199.314
Adições	25	28.424	28	-	1.051	201	2.512	26	32.267
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	(24)	(24)
Saldo em 31/12/2021	12.186	144.516	3.568	779	8.122	9.353	52.806	227	231.557
Depreciação									

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Saldo em 31/12/2020	(11.267)	(99.310)	(2.252)	(734)	(4.104)	(4.449)	(14.414)	(201)	(136.731)
Depreciação do período	(462)	(16.778)	(279)	(19)	(848)	(802)	(7.608)	(22)	(26.818)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	3	3
Saldo em 31/12/2021	(11.729)	(116.088)	(2.531)	(753)	(4.952)	(5.251)	(22.022)	(220)	(163.546)
Valor contábil									
Em 31/12/2020	894	16.782	1.288	45	2.967	4.703	35.880	24	62.583
Em 31/12/2021	457	28.428	1.037	26	3.170	4.102	30.784	7	68.011

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado--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 31/12/2020	23.936	120.448	8.005	2.458	12.698	9.221	79.890	51.761	1.262	309.679
Adições	240	28.423	634	-	1.888	682	21.868	2.510	26	56.271
Baixas	(206)	-	(10)	-	(48)	-	(1.747)	-	(28)	(2.039)
Saldo em 31/12/2021	23.970	148.871	8.629	2.458	14.538	9.903	100.011	54.271	1.260	363.911
Depreciação										

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Saldo em 31/12/2020	(20.705)	(102.200)	(5.573)	(2.392)	(8.052)	(4.472)	(60.686)	(14.795)	(1.210)	(220.085)
Depreciação do período	(997)	(17.401)	(586)	(27)	(1.367)	(841)	(16.440)	(8.221)	(28)	(45.908)
Baixas	102	-	3	-	27	-	1.009	-	16	1.157
Saldo em 31/12/2021	(21.600)	(119.601)	(6.156)	(2.419)	(9.392)	(5.313)	(76.117)	(23.016)	(1.222)	(264.836)
Valor contábil										
Em 31/12/2020	3.231	18.248	2.432	66	4.646	4.749	19.204	36.966	52	89.594
Em 31/12/2021	2.370	29.270	2.473	39	5.146	4.590	23.894	31.255	38	99.075

(a) Os estoques 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 29 contratos de arrendamento mercantil financeiro, relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$148.871 (R\$120.448 em 31 de dezembro de 2020). Ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária, no montante de R\$28.423, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

9.1. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Financiamento à construção	-	-	42.172	12.607
FINAME e <i>leasing</i> financeiro de equipamentos	10.800	12.196	12.768	15.641
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	668.981	602.123	728.884	602.123
Cédula de Crédito Bancário	100.445	48.999	100.445	48.999
Capital de giro	-	100.165	-	100.165
Debêntures	357.133	251.633	357.133	251.633

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Total geral	1.137.359	1.015.116	1.241.402	1.031.168
Circulante	125.358	217.365	127.205	219.061
Não circulante	1.012.001	797.751	1.114.197	812.107

Financiamento à construção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 9,75% ao ano, com correção pela TR e também entre 127% e 137% do CDI. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Leasing

Essa modalidade de empréstimos tem por finalidade financiar investimentos em máquinas e equipamentos. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos são, conforme a operação, juros variáveis com margens sobre o CDI de 1,49% a 3,43% ao ano. Estas operações são garantidas pelas próprias máquinas e equipamentos adquiridos com os empréstimos.

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

107ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios de 0,80% ao ano mais à variação acumulada da Taxa DI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O título foi liquidado em abril de 2021.

175ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI--Continuação

193ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios 104% da variação acumulada da Taxa DI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão é em julho de 2025.

356ª e 357ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Trata-se da 1ª emissão da subsidiária Riva Incorporadora S/A. realizada em duas séries e possui a Direcional como fiadora no âmbito da escritura de emissão. Para cada série foram emitidas 30.000 (trinta mil) debêntures simples. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 3,60% e 3,40% a.a., respectivamente, somados a variação acumulada da Taxa DI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em julho de 2033 e em julho de 2032, respectivamente.

371ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

pagamento em dinheiro. Trata-se da 7ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Direcional. Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 4,8444% ao ano somados a 100% da variação acumulada do IPCA. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em abril de 2028.

Ato contínuo à emissão, foi contratado um outro instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até abril de 2028), para proteção de sua exposição ao IPCA. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de volatilidade do índice de preços. Com isso, a exposição à remuneração das debêntures passou a ser atrelada à variação do CDI mais 1,4522% ao ano. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 21.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Capital de giro

Empréstimo externo emitida junto ao Banco Itaú, no âmbito da linha de crédito Loan 4131, no valor de EUR 7.497.656,98 (sete milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e seis euros e noventa e oito centavos). A taxa de câmbio fechada para a operação foi R\$5,3350 o que resultou em um valor de captação em reais igual a R\$39.999.999,99 (trinta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos). A emissão ocorreu em março de 2020 e terá vencimento em um ano. A taxa de juros contratada nessa modalidade foi de 2,3625% a.a. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre este empréstimo, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. Para essa operação, foi feito um instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (março de 2020 a março de 2021), para proteção de sua exposição a moeda estrangeira. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de câmbio através da substituição BRL/EUR por CDI mais spread fixo de 4% ao ano. Esse contrato foi liquidado em março de 2021.

Cédula de Crédito Bancário Empresário

CCB Compror emitida junto ao Banco Santander no valor de R\$100.000,00 (cem milhões de reais). A taxa de juros praticada nessa modalidade 2,50% a.a. acrescidos da Taxa CDI, calculadas e divulgadas pela CETIP ("Taxa DI"). Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre esta CCB Compror, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em julho

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

de 2023.

Debêntures

6ª Emissão: Em setembro de 2020, a Companhia realizou a 6ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie 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 debêntures, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Debêntures -- continuação

8ª Emissão: Em outubro de 2021, a Companhia realizou sua 8ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. O prazo de vencimento das Debêntures é de cinco anos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em outubro de 2026. Foram emitidas 100.000 (cem mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Em relação à remuneração aos investidores, incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as debêntures, que também não contam com garantia flutuante da Emissora.

Os contratos de debêntures e CRIs estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite, que em 31 de dezembro de 2021 era de 0,1343.

$$\frac{\text{Dívida líquida corporativa}}{\text{Patrimônio líquido}} < 0,5$$

A parcela não circulante dos empréstimos em 31 de dezembro de 2021 tem os seguintes vencimentos:

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Período	31/12/2021	
	Individual	Consolidado
Janeiro de 2023 a dezembro de 2023	300.809	301.183
Janeiro de 2024 a dezembro de 2024	264.297	265.784
Janeiro de 2025 a dezembro de 2025	215.059	227.390
A partir de janeiro de 2026	231.836	319.840
	1.012.001	1.114.197

9.2. Financiamentos por arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 6 anos, e o de veículos tem prazo de 1 ano.

Os principais arrendamentos da Companhia são o prédio onde ela estabelece sua sede, imóveis para as sedes regionais e os veículos que compõem sua frota.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação

Abaixo a composição do arrendamento:

	31/12/2021	
	Individual	Consolidado
Saldo em 31/12/2020	38.389	39.566
Adições	795	793
Pagamentos principal	(8.158)	(8.502)
Pagamento juros	(713)	(713)
Correção	1.717	1.717
AVP (Juros apropriados)	2.294	2.356
Saldo em 31/12/2021	34.324	35.217
Curto Prazo	9.339	10.088
Longo Prazo	24.985	25.129
31/12/2020		
	Individual	Consolidado

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Saldo em 31/12/2019	41.559	41.933
Adições	1.767	3.063
Baixas/cancelamentos	(32)	(353)
Pagamentos principal	(8.507)	(8.717)
Pagamento juros	(452)	(452)
Correção	1.445	1.445
AVP (juros apropriados)	2.609	2.647
Saldo em 31/12/2020	38.389	39.566
Curto prazo	9.190	9.887
Longo prazo	29.199	29.679

Abaixo a composição do saldo de arrendamento por período de vencimento das parcelas:

	31/12/2021	
	Individual	Consolidado
Vencimento até 1 ano	9.339	10.088
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.867	6.924
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.133	6.185
Vencimento acima de 3 anos	11.985	12.020

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

34.324	35.217

Na tabela abaixo demonstramos os efeitos da inflação projetada no saldo dos contratos de arrendamento:

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação

Consolidado	Contraprestação (sem inflação futura)	Contraprestação (com inflação futura)	Inflação não incorporada nas contratações
1º ano	10.088	10.587	499
2º ano	6.923	7.315	392
3º ano	6.185	6.525	340
4º ano	5.773	6.088	315
5º ano	5.384	5.675	291
6º ano	864	912	48
	35.217	37.102	1.885

10. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Individual	Consolidado

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Salários e retiradas a pagar	2.249	1.431	6.338	5.019
Encargos trabalhistas e previdenciários	2.032	1.839	5.332	5.557
Provisões trabalhistas	6.988	5.879	17.612	16.221
Outros	1.380	488	2.545	1.456
	12.649	9.637	31.827	28.253

11. Obrigações tributárias

Os saldos abaixo são compostos pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é a realização do contas a receber, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC no qual o recebimento do contas a receber está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Obrigações tributárias--Continuação

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Impostos correntes				
PIS	157	75	238	118
COFINS	853	384	1228	581
Regime especial de tributação	-	-	11.027	11.358
IRPJ	-	-	703	205
CSLL	-	-	331	100
Outros	411	204	3.093	2.598
	1421	663	16.620	14.960
Impostos diferidos				
PIS	6	3	1.783	1.437
COFINS	26	16	8.176	6.219
AVP	-	-	(605)	(199)
IRPJ	18	11	6.031	4.632
CSLL	9	6	3.159	2.426
Outros	-	-	(369)	(654)
	59	36	18.175	13.861
	1480	699	34.795	28.821

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Circulante	1480	663	25.094	25.227
Não circulante	-	36	9.701	3.594

12. Credores por imóveis compromissados

Demonstra as contas a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Esses contratos são corrigidos pelo INCC.

	31/12/2020	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	(+/-) Transferência para SPEs	31/12/2021
Individual	69.577	98.287	-	-	(96.987)	70.877
Circulante	-					-
Não circulante	69.577					70.877

	31/12/2020	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	(-) Cancelamento de contrato	31/12/2021
Consolidado	1.955.649	529.062	(184.698)	(16.130)	(160.886)	2.122.997

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Circulante	77.434	62.779
Não circulante	1.878.215	2.060.218

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Credores por imóveis compromissados--Continuação

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	62.779	77.434
Entre 1 e 2 anos	1.289.516	932.308
Entre 2 e 3 anos	446.073	575.383
Entre 3 e 4 anos	105.703	134.342
Após 4 anos	218.926	236.182
	2.122.997	1.955.649

13. Adiantamento de clientes

Individual	31/12/2020	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Transferência para SPE	31/12/2021
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	380	28.422	-	(1.716)	27.086
Adiantamento por recebimento (ii)	2.362	-	(2.362)	-	-
Total adiantamentos	2.742	28.422	(2.362)	(1.716)	27.086
Circulante	2.362				-
Não circulante	380				27.086

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado	31/12/2020	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(+/-) Revisões	(-) Baixas/ cancelamentos	31/12/2021
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	374.392	106.443	(18.930)	1.805	(86.650)	377.060
Adiantamento por recebimento (ii)	20.657	24.528	(32.196)	-	-	12.989
Total adiantamentos	395.049	130.971	(51.126)	1.805	(86.650)	390.049
Circulante	22.249					14.705
Não circulante	372.800					375.344

(i) Compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrentes das aquisições de terrenos por meio de permuta que consiste na troca do terreno por unidades a construir;

(ii) Adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Débitos com clientes	6.571	4.202	9.760	6.236
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	2.028	8.844	116.129	32.371
Dividendos propostos	-	-	417	-
Passivo a descoberto (c)	8.904	10.888	-	-
Derivativos a pagar	3.669	-	3.669	-
Outros	9.847	9.996	30.843	18.853
Total	31.019	33.930	187.738	84.380
Circulante	28.991	25.086	90.346	49.536
Não circulante	2.028	8.844	97.392	34.844

(a) Em 20 de abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em quatro terrenos localizados no Distrito Federal, em troca de R\$44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração. Em dezembro 2012, foi viabilizado o projeto de um dos terrenos envolvidos no acordo comercial, o montante de R\$10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído. Em abril de 2014 foi capitalizado R\$7.000 na SPE Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela construção e vendas do segundo empreendimento a ser construído.

(b) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar pela aquisição de participação societária em empresas em que o grupo mantém investimentos. Em 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Santo Antonio Incorporacao Imobiliaria SPE Ltda pelo valor de R\$4.607, a ser pago em parcela única com vencimento em 15 de junho de 2024. Em 05 de maio de 2021, a Riva Incorporadora S.A., controlada da Direcional, adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 31 de dezembro era de R\$76.364. Em 02 de junho de 2021, a Riva adquiriu 100% das cotas da Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., pelo valor de R\$18.500, sujeito a correção das parcelas pelo IPCA. O saldo devedor em 31 de dezembro era de R\$15.404. Em 23 de agosto de 2021, a Companhia adquiriu a integralidade das quotas das empresas Muqui, Mirante, Guarinos, Arapiraca, Mar Turmalina e

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Lagoa pelo valor de R\$28.163, quitado na mesma data.

(c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

15. Provisões

15.1. Provisão para garantia

	Individual	Consolidado
Saldo 31/12/2020	4.244	38.907
(+) Provisões	1.684	26.467
(-) Reversão/baixas	(1.104)	(1.250)
(-) Pagamentos	(2.566)	(23.930)
Saldo 31/12/2021	2.258	40.194

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Provisões--Continuação

15.1. Provisão para garantia--Continuação

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Circulante	2.258	3.687	28.143	27.377
Não circulante	-	557	12.051	11.530
	2.258	4.244	40.194	38.907

A Companhia constitui provisões para gastos com as garantias durante o período de construção, apenas para unidades já comercializadas, de forma que eventuais custos incorridos com manutenção, após a entrega das chaves das unidades imobiliárias, serão deduzidos da provisão constituída.

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação 1,21% e para as obras de serviços 0,97% em dezembro de 2021.

15.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

Individual			
Tributário	Trabalhista	Cível	Total

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	2.583	1.746	4.329
Provisões	-	903	2.186	3.089
Reversões	-	(932)	(1.259)	(2.191)
Pagamentos	-	(783)	(389)	(1.172)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-	1.771	2.284	4.055

Consolidado

	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	112	11.501	17.529	29.142
Provisões	-	4.668	13.335	18.003
Reversões	(10)	(5.548)	(6.606)	(12.164)
Pagamentos	-	(3.113)	(7.860)	(10.973)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	102	7.508	16.398	24.008

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2021, os valores consolidados são: trabalhista R\$15.952, tributário R\$14.564 e cível R\$144.930. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

Em maio de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia o cancelamento de 3.398.749 (três milhões, trezentas e noventa e oito mil, setecentas e quarenta e nove) ações ordinárias mantidas em tesouraria.

Já em dezembro de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a contratação de uma operação de derivativos referenciada em ações da Companhia, o que resultou em 4.000.000 de ações alienadas para a consumação dessa operação. Essa contratação foi celebrada com instituição financeira de primeira linha e terá duração máxima de 18 (dezoito) meses.

Dessa maneira, o capital social da Companhia que é de R\$752.982, totalmente subscrito e integralizado, passa a ser dividido em 150.000.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sendo 149.196.408 em circulação e 803.592 em tesouraria.

O capital autorizado na data da divulgação de nossas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. é de R\$1.200.000.

Durante o período encerrado em 31 de dezembro de 2021, foram cedidas 733.489 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de *Matching* de Ações e Programa 1 de Opções de Ações.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.2. Ações em tesouraria

O Conselho de Administração aprovou cinco programas de recompra de ações de emissão da própria Companhia entre os anos de 2011 e 2021, objetivando a manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, sem redução do capital social, com o fim de maximizar valor para os acionistas. Foi adquirido o total de 12.769.705 ações, com desembolso de R\$110.416, ao preço médio de R\$8,65 por ação. Em maio de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o cancelamento de 3.398.749 (três milhões, trezentas e noventa e oito mil, setecentas e quarenta e nove) ações ordinárias mantidas em tesouraria. Em dezembro de 2021, foi aprovado, pelo Conselho de Administração da Companhia, a contratação de uma operação de derivativos referenciada em ações da Companhia, o que resultou em 4.000.000 de ações alienadas para a consumação dessa operação e 803.592 ações em tesouraria. O valor total da operação foi de R\$50.760.

16.3. Reservas de capital

16.3.1. Reserva de capital por outorga de opções de compra de ações

Conforme divulgado na Nota 22, a Companhia reconhece na referida rubrica os serviços recebidos em contrapartida da outorga de opções de compra de ações. Concomitantemente ao período das opções de ações.

16.4. Reserva de lucro

16.4.1. Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada período social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

16.4.2. Reserva de retenção de lucros

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.4. Reserva de lucro--Continuação

16.4.3. Distribuição de dividendos

Aos detentores de ações ordinárias é assegurado um dividendo mínimo e obrigatório de 25%, calculado com base no lucro líquido ajustado pelas variações patrimoniais das reservas, conforme legislação societária vigente.

Em 5 de outubro de 2020, Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no montante estimado de R\$120.204, equivalentes à quantia de R\$0,81 (oitenta e um centavos) por ação, considerando a posição de 148.399.721 ações na data em questão, não incluídas as ações em tesouraria.

Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 09 de outubro de 2020. Os dividendos foram pagos no dia 20 de outubro de 2020, no valor total de R\$120.364, mantidas a equivalência de R\$0,81 (oitenta e um centavos) por ação. A variação entre o montante estimado e o pago deve-se às transferências de ações realizadas no âmbito do "Programa de Matching", o qual se configura no Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia.

Em 10 de maio de 2021, Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no montante estimado de R\$100.152, equivalentes à quantia de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação, considerando a posição de 145.147.118 ações na data em questão, não incluídas as ações em tesouraria.

Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 19 de maio de 2021. Os dividendos foram pagos em junho de 2021, no valor total de R\$100.135, mantidas a equivalência de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação. No 3º trimestre de 2021 foi pago R\$12 mantidas a equivalência de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação totalizando R\$100.147 de dividendos pagos. A variação entre o montante estimado e o pago deve-se às transferências de ações realizadas no âmbito do "Programa de Matching", o qual se configura no Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para o período findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 podem ser assim demonstrados:

	31/12/2021	31/12/2020
Lucro do período	159.504	113.073
Média ponderada do número de ações	145.377.671	148.297.470
Lucro líquido básico por ação - R\$	1,10	0,76
Média ponderada do número de ações	146.464.216	149.1174.527
Lucro líquido diluído por ação - R\$	1,09	0,76

16.6. Participações não controladores

No período findo em 31 de dezembro de 2021, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$4.039 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$49.256.

As aquisições de participações junto aos acionistas não controladores geraram uma redução de R\$10.824 registrada diretamente no patrimônio líquido da controladora.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Receita líquida

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita bruta de vendas	1.373	4.007	1.833.725	1.566.757
Receita bruta de serviços	44.543	44.013	81.549	72.006
Receita bruta total	45.916	48.020	1.915.274	1.638.763
Ajuste a valor presente	-	-	(11.353)	(2.176)
Impostos incidentes sobre vendas	(5.278)	(4.445)	(48.326)	(41.708)
Vendas canceladas	(374)	(1.624)	(79.215)	(94.156)
Receita operacional líquida	40.264	41.951	1.776.380	1.500.723

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Receita líquida--Continuação

Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem no Programa de Integração Social - (PIS) e na Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) sendo (1,65% e 7,6%) para as receitas auferidas sob o regime da não cumulatividade, (0,65% e 3%) para as receitas auferidas sob o regime da cumulatividade, (0,37% e 1,71%) para as receitas auferidas sob o regime de tributação especial aplicado as construtoras e incorporadoras, e (0,09% e 0,44%) para as receitas vinculadas ao Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) para unidades até R\$100.

A Companhia reconheceu também como receita bruta do período referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$18.930 em 31 de dezembro de 2021 e R\$10.266 em 31 de dezembro de 2020 referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

a) Resultado a apropriar

Os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas., estão demonstrados a seguir:

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	854.326
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Receita de Vendas Contratadas	2.839.181
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.984.855
<i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>	2.091.888
<i>Distratos - Receitas estornadas</i>	(107.033)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

II) Receitas de Indenizações por distratos	4.056
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	523.918
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.667.268
b) Custo de Construção Incorrido	1.212.595
Encargos Financeiros Apropriados	2.456
c) Distratos - Custo de Construção	(69.245)
Distratos - Encargos Financeiros	(73)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	68,58%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	974.121
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.634.984
b) Custo de Construção Incorrido	660.272
Encargos Financeiros Apropriados	591
Unidades Vendidas	15.698

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Receita líquida--Continuação

b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	31/12/2021		31/12/2020	
	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas
Individual				
Serviços	1.374	(1.188)	38.643	(18.259)
Incorporação - imóveis concluídos	38.890	(10.548)	3.308	(2.313)
Total Individual	40.264	(11.736)	41.951	(20.572)
Controladas				
Incorporação - imóveis concluídos	453.211	(286.819)	23.755	(41.817)
Incorporação - imóveis em construção	1.249.616	(790.538)	409.271	(289.649)
Serviços	32.449	(39.397)	1.025.746	(626.116)
Terreno	840	(784)	-	-
Total Controladas	1.736.116	(1.117.538)	1.458.772	(957.582)
Total Consolidado	1.776.380	(1.129.274)	1.500.723	(978.154)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(7.664)	(17.454)	(924.105)	(783.554)
Despesas com pessoal	(74.362)	(69.674)	(246.086)	(226.513)
Juros Capitalizados	-	-	(4.074)	(10.755)
Depreciação e amortização	(22.574)	(14.879)	(51.287)	(41.445)
Serviços de terceiros	(6.881)	(10.501)	(18.087)	(17.405)
Energia elétrica, água e telefone	(2.403)	(2.507)	(5.185)	(4.452)
Despesas gerais com vendas	(809)	53	(76.059)	(52.295)
Comissão de vendas	-	(1.238)	(103.400)	(90.864)
Provisão para plano de opções de ações	-	(1.883)	-	(1.883)
Outras despesas	(14.304)	(7.295)	(24.404)	(22.604)
	(128.997)	(125.378)	(1.452.687)	(1.251.770)

Classificados como

Custos dos imóveis vendidos	(2.838)	(3.221)	(1.082.080)	(918.985)
Custos de serviços prestados	(8.898)	(17.351)	(47.194)	(59.169)
Despesas comerciais	(4.779)	(2.604)	(190.902)	(158.044)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Despesas gerais e administrativas	(112.482)	(102.202)	(132.511)	(115.572)
	(128.997)	(125.378)	(1.452.687)	(1.251.770)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Resultado financeiro

Os saldos abaixo representam os rendimentos líquidos da Companhia oriundos das aplicações, e cobrança de juros decorrentes de contratos, apresenta também os custos financeiros decorrentes de algumas linhas de créditos utilizados pela Companhia e os custos financeiros de manutenção de conta junto às instituições financeiras.

Receitas financeiras	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Rendimento de aplicações financeiras	22.802	14.341	30.032	16.982
Ganho <i>hedge accounting</i>	20.508	-	20.508	-
Atualização monetária e juros contratuais	5.335	4.338	7.897	7.126
Receita com derivativos	20.772	17.412	20.772	17.412
Variação cambial	1.424	2.596	1.423	2.596
	70.841	38.687	80.632	44.116
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(107.622)	(53.321)	(113.359)	(53.990)
Variação cambial	(2.521)	(10.415)	(2.521)	(10.415)
Despesas bancárias	(1.329)	(1.574)	(6.284)	(6.046)
Despesa com venda de carteira	-	-	(7.934)	(7.469)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(3.265)	-	(3.265)	-
Juros sobre arrendamento	(2.848)	(2.885)	(2.992)	(2.937)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Despesas com derivativos	(22.819)	(3.379)	(22.819)	(3.379)
	(140.404)	(71.574)	(159.174)	(84.236)
Resultado financeiro líquido	(69.563)	(32.887)	(78.542)	(40.120)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Imposto de renda e contribuição social

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro antes do IRPJ e CSLL	159.541	113.288	244.323	181.243
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	54.244	38.518	83.070	61.623
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	39.054	8.732	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(289.413)	(232.143)	-	-
Base de tributação	(90.818)	(110.123)	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	-	498	9.682	20.257
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34%	34%	34%	34%
Despesa com imposto	-	11	3.307	535
Despesa com imposto diferido	-	-	(15)	(73)
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	7.728	43.259	(3.334)	212.180
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	16	101	46	982

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Despesa com imposto diferido	21	103	(62)	15
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	1.681.594	1.544.293
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	30.431	30.560
Despesa com imposto diferido	-	-	1.856	(909)
Despesa com IRPJ e CSLL do período	37	215	35.563	31.110
Alíquota efetiva	0,02%	0,19%	14,56%	17,16%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

A Companhia (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e imposto de renda, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização através de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de *holding*. Devido ao regime de tributação das SCPs e SPEs (Lucro Presumido ou RET), elas não apresentam diferenças temporárias e os lucros apurados nas SPEs não são passíveis de compensação com o prejuízo apurado pela *Holding*.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

Os instrumentos financeiros usualmente contratados pela Direcional e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas de "Caixa e equivalentes de caixa" e os financiamentos, para construção dos empreendimentos imobiliários e para a aquisição de máquinas e equipamentos.

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, substancialmente à taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras contratadas em reais, juros sobre empréstimos contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação atrelados à TR, juros sobre empréstimos para aquisição de máquinas e equipamentos contratados junto ao BNDES (FINAME) atrelados à TJLP e TJ462 e juros de empréstimos de Capital de Giro, Leasing, Debêntures e CRI atrelados ao CDI e ao IPCA.

Para gerenciar parte do risco de taxas de juros, a Companhia contrata diferentes swaps que objetivam trocar a variação do IPCA pelo CDI, com base no valor 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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de dezembro de 2021					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	127.205	301.183	265.784	547.230	1.241.402
Fornecedores	92.054	5.958	-	-	98.012
Partes relacionadas (Nota 6.1)	14.600	-	-	-	14.600
Credores por imóveis compromissados (Nota 12)	62.779	1.289.516	446.073	324.629	2.122.997
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	12.989	-	-	-	12.989

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas, possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito.

Em 31 de dezembro de 2021, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. Hoje a maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas.

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos.

A hierarquia dos ativos e passivos a valor justo da Companhia e suas controladas está divulgada abaixo:

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativos financeiros					
Custo amortizado		30.044	88.001	501.579	466.345
Contas a receber	4.1	12.366	7.305	476.346	375.444
Contas a receber por alienação de investimentos		10.258	70.685	17.540	80.685
Outras contas a receber	-	7.420	10.011	7.693	10.216

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Valor justo pelo resultado (*)		610.552	617.881	1.049.160	933.934
Caixa e bancos	3.1	1.332	1.563	239.215	217.303
Equivalente de caixa	3.1	285.883	415.067	484.739	514.266
Aplicações financeiras	3.2	323.337	194.246	325.206	195.360
Derivativos a receber		-	7.005	-	7.005
Total dos ativos financeiros		640.596	705.882	1.550.739	1.400.279
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.258.543	1.161.366	3.677.738	3.222.330
Credores por imóveis compromissados	12	70.877	69.577	2.122.997	1.955.649
Adiantamento por recebimento	13	-	2.362	12.989	20.657
Empréstimos e financiamentos	9	1.137.359	1.015.116	1.241.402	1.031.168
Fornecedores	-	8.547	7.530	98.012	107.454
Partes relacionadas	6.1	10.741	32.851	14.600	23.022
Outras contas a pagar	14	31.019	33.930	187.738	84.380
Passivos financeiros		1.258.543	1.161.366	3.677.738	3.222.330

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, pelo valor justo pelo resultado com mensuração de Nível 2 na hierarquia de valor justo.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 31/12/2021 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	-

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 31/12/2020 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	88.001	88.001	-	466.345	466.345	-
Contas a receber	7.305	7.305	-	375.444	375.444	-
Contas a receber por alienação de investimentos	70.685	70.685	-	80.685	80.685	-
Outras contas a receber	10.011	10.011	-	10.216	10.216	-
Valor justo por meio de resultado	617.881	617.881	-	933.934	933.934	-
Caixa e bancos	1.563	1.563	-	217.303	217.303	-
Equivalente de caixa	415.067	415.067	-	514.266	514.266	-
Aplicações financeiras	194.246	194.246	-	195.360	195.360	-
Derivativos a receber	7.005	7.005	-	7.005	7.005	-
Total dos ativos financeiros	705.882	705.882	-	1.400.279	1.400.279	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.161.366	1.166.958	(5.592)	3.222.330	3.227.946	(5.616)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Credores por imóveis compromissados	69.577	69.577	-	1.955.649	1.955.649	-
Adiantamento por recebimento	2.362	2.362	-	20.657	20.657	-
Empréstimos e financiamentos	1.015.116	1.020.708	(5.592)	1.031.168	1.036.784	(5.616)
Fornecedores	7.530	7.530	-	107.454	107.454	-
Partes relacionadas	32.851	32.851	-	23.022	23.022	-
Outras contas a pagar	33.930	33.930	-	84.380	84.380	-
Passivos financeiros	1.161.366	1.166.958	(5.592)	3.222.330	3.227.946	(5.616)

A Administração entende que os instrumentos financeiros, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos.

A Companhia contratou um derivativo, *SWAP*, para se proteger de uma dívida contraída em Euro. Esse derivativo tem por objetivo minimizar, ou mitigar, o risco da exposição da Companhia ao Câmbio através da substituição do Câmbio pelo CDI. Em março de 2021 a dívida vinculada ao Euro foi liquidada e o *SWAP* desmobilizado. Abaixo a posição no fechamento da operação:

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	200.000	IPCA	198.240	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA	198.240	(1.760)
	Ponta Passiva	CDI -1,45%	(200.973)	(973)
Posição líquida SWAP			(2.733)	(2.733)
(+/-) Hedge accounting de valor justo			16.375	16.375

Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	229.554	IPCA + 4,8444%	230.364	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA + 4,8444%	230.364	810
	Ponta Passiva	CDI + 1,4522%	(231.298)	(1.744)
Posição líquida SWAP			(934)	(934)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(+/-) Hedge accounting de valor justo			869	869
Valor Justo do SWAP	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
	16.920	DIRR3+Proventos	16.940	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	16.940	20
	Ponta Passiva	CDI + 1,75%	(16.940)	(20)
Posição líquida SWAP			-	-

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Valor Justo do SWAP	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
	16.920	DIRR3+Proventos	16.940	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	16.940	20
	Ponta Passiva	CDI + 1,75%	(16.940)	(20)
Posição líquida SWAP			-	-

Valor Justo do SWAP	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
	16.920	DIRR3+Proventos	16.940	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	DIRR3+Proventos	16.940	20
	Ponta Passiva	CDI + 1,75%	(16.940)	(20)
Posição líquida SWAP			-	-

Em março de 2021 a companhia contratou 2 contratos novos de SWAP para se proteger da variação da inflação medida pelo IPCA que incide sobre suas dívidas.

Em 31 de dezembro a posição dos contratos de SWAP é como segue:

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP (b)	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	198.240	200.973	(2.733)	16.375
SWAP (b)	dez/21	IPCA+4,00% / CDI - 0,8900%	dez/24	229.554	230.364	231.298	(934)	869
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	mai/23	16.920	16.940	16.940	-	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	16.940	16.940	-	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	16.940	16.940	-	-

- (a) Derivativos não designados como instrumentos de hedge: Em dezembro de 2021 a companhia realizou a venda de 4.000.000 (quatro milhões) de ações que eram mantidas em tesouraria pelo valor de R\$50.760. Na mesma data a companhia contratou um SWAP, onde se comprometeu a pagar CDI + 1,75% a.a. em troca da variação do preço de suas ações acrescido dos proventos eventualmente pagos no período de vigência do SWAP.
- (b) Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo: Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia mantinha contrato de SWAP de taxa de juros com o valor notional de R\$200.000 (não havia saldo em dezembro de 2020), que prevê que a Companhia receba taxas de juros de IPCA+4,8444% a.a. e pague uma taxa de CDI+1,4522% a.a. sobre o valor Notional. O Swap está sendo usado como *hedge* de exposição no valor justo do empréstimo. Há uma relação 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 inefetividade do *hedge* pode surgir de: 1) Curva de taxa de juros diferente aplicada para descontar item protegido e o instrumento de *hedge*; 2) Diferenças temporais nos fluxos de caixa dos itens protegidos e dos instrumentos de *hedge*; 3) Diferença no Risco de Crédito das contrapartes e os movimentos do valor justo do instrumento de *hedge* e item protegido.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada período. A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados a *spread* fixo e acrescidos da Taxa CDI, ou da TR, ou do IPCA, sendo que para esse último, temos *swaps* de taxas atrelados ao CDI. A Companhia liquidou em março de 2021 seu empréstimo em moeda estrangeira (Euro), no entanto não havia exposição a sua variação cambial (risco de moeda estrangeira) uma vez que a Companhia também possuía um *swap* de taxas atrelado ao CDI, de mesmo vencimento, para sua proteção. Para este último contrato, a Companhia entende que não havia efeito real analisar o risco atrelado à moeda estrangeira e por esse motivo considerava, para a análise de sensibilidade, o contrato de *swap* atrelado ao CDI.

Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2022, considerando-o como cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, à expectativa que o mercado Financeiro possui para o CDI, para o IPCA e para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Ativos e passivos líquidos (em milhares de reais)	Saldo líquido em 31/12/2021	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(23.407)	-	-	-	-	-
CDI	14.823	862	1.293	1.725	2.156	2.587
IPCA	(976.934)	(24.661)	(36.992)	(49.322)	(61.653)	(73.983)
INCC	(1.049.444)	(38.335)	(57.503)	(76.671)	(95.838)	(115.006)
Total	(2.034.962)					

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	-50%	-25%		25%	50%
Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	5,82%	8,73%	11,63%	14,54%	17,45%
IPCA	2,52%	3,79%	5,05%	6,31%	7,57%
INCC	3,65%	5,48%	7,31%	9,13%	10,96%

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente seu risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos em andamento. No modelo de gestão, a Companhia calcula as perdas potenciais em simulações de condições desfavoráveis para cada empreendimento individual e para o conjunto dos projetos como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em carteira, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do conjunto de empreendimentos como um todo. Essa projeção auxilia na definição da estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à seleção de empreendimentos.

Gerenciamento de risco de demanda

Por meio do conhecimento de mercado e com a contribuição de parceiros locais, a Direcional consegue identificar a demanda por novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Os lançamentos são definidos em função do potencial que cada região apresenta para absorver determinada quantidade de imóveis e responder às variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados confiáveis disponíveis para análise de potencial de mercado. Desse modo, acredita reduzir o risco de demanda de seus lançamentos.

Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais é desenvolvido basicamente por meio do acompanhamento permanente do desenvolvimento dos empreendimentos no tocante à execução do cronograma físico-financeiro das obras, em relação ao planejamento inicial da auditoria financeira e contábil, realizada por empresa independente de auditoria, da análise criteriosa de riscos jurídicos e do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gestão do capital social

O risco de gestão do capital advém da escolha da Companhia em adotar uma estrutura de financiamentos para suas operações. A Companhia administra sua estrutura de capital, a qual consiste em uma relação entre a dívida financeira e o capital próprio (patrimônio líquido, lucros acumulados e reservas de lucros), baseada em políticas internas e *benchmarks*. Os indicadores chave relacionados a esse objetivo são: WACC (Custo Médio Ponderado do Capital), Dívida Líquida/EBITDA e Dívida Líquida/Patrimônio Líquido. A Dívida Total é formada pelos Empréstimos e Financiamentos (Nota Explicativa nº 9). A Companhia pode alterar sua estrutura de capital, conforme condições econômico-financeiras, visando aperfeiçoar sua alavancagem financeira e sua gestão de dívida.

A Companhia inclui dentro da estrutura de Dívida Líquida: empréstimos e financiamentos menos caixa e equivalente de caixa.

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos	1.241.402	1.031.168
(-) Caixa e equivalente de caixa	723.954	731.569
(-) Aplicações financeiras	325.206	195.360
(-) Derivativos	(3.668)	7.005
Dívida Líquida	195.910	97.234
Pagamento de dividendos	100.147	120.364
Recompra de ações	31.965	20.961
Venda de Ações em Tesouraria	(50.760)	-
Patrimônio líquido	1.458.804	1.339.976

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	13,43%	7,25%

No período findo em 31/12/2021, a Companhia apresentou um consumo de caixa de R\$17.374 ante uma geração de caixa no exercício de 2020 de R\$145.777 (ajustado por derivativos, pagamentos de dividendos e recompra de ações).

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativa nºs 8 e 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2021 no montante de R\$16.097 (31 de dezembro de 2020 - R\$15.928) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia remuneração em opções de compra de ações

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching")

Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 15 de maio de 2015 e 20 de março de 2017 foram aprovados os regulamentos dos Programas 1º e 2º de incentivo atrelado a ações da Direcional Engenharia S.A. ("Programa 1 e Programa 2, respectivamente"), conforme alterado.

Os Programas estabelecem as regras e condições para outorga do direito de compra de ações e concessão de ações de incentivo a administradores e empregados da Companhia e/ou das Sociedades de Propósito Específico em que a Companhia tenha participação ("beneficiários"), previamente selecionados pelo Conselho de Administração, com objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar os seus interesses com os da Companhia e de seus acionistas.

Para participar do Programa de *Matching* os beneficiários deverão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia, em quantidade e prazo definidos individualmente pelo Conselho de Administração. Para cada ação ordinária da Companhia adquirida pelos beneficiários no âmbito do Programa 1 a Companhia outorgará aos beneficiários duas ações ordinárias da Companhia, já no âmbito do Programa 2 a Companhia outorgará aos beneficiários cinco ações ordinárias da Companhia, sendo que a entrega será realizada em lotes de 25% do total de ações ao longo de quatro anos. Para que o Beneficiário faça jus ao recebimento das ações de incentivo ao final de cada Período de Carência ele não poderá ter alienado ou transferido, total ou parcialmente, as ações detidas no âmbito do Programa.

Nos casos de desligamento por iniciativa do Beneficiário dos Programas ou desligamento por iniciativa da Companhia por justa causa durante um determinado Período de Carência, o Beneficiário deixará de fazer jus a todas as ações que lhe foram outorgadas em razão dos programas, exceto àquelas que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de Períodos de carência anteriores. Nos casos de desligamento por iniciativa da Companhia sem justa causa ou de aposentadoria ao longo de um determinado período de carência, o beneficiário fará jus (i) ao lote de ações que lhe seria transferido ao término do respectivo período de carência de forma proporcional ao número de meses em que o beneficiário manteve a sua relação com a Companhia ao longo do respectivo período de carência; e (ii) a todas as ações que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de períodos de carência anteriores. O beneficiário do novo plano, entretanto, não fará jus às ações que lhe seriam transferidas em razão do término dos períodos de carência que se iniciariam após o seu desligamento. Nos casos de desligamento por morte ou aposentadoria por invalidez, o beneficiário aposentado ou seus herdeiros legais,

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia remuneração em opções de compra de ações--Continuação

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching")--Continuação

Durante o período de 2020, a Companhia concedeu aos beneficiários do plano de remuneração baseado em ações o montante de R\$3.886 correspondente a 663.209 ações. Já durante o período de 2021, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$4.991, correspondente a 733.489 ações. As quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e período, aprovados pelo Conselho de Administração, estão comentados a seguir:

Programa	Ano de outorga	Prazo para transferência das ações	Início	Ações outorgadas (a)	Outorgas ativadas	Outorgas não ativadas (b)	Outorgas canceladas (c)	Ações transferidas (d)	Outorgas vigentes (a-b-c-d)
1º Matching	2015	4 anos	2017	506.000	444.800	61.200	127.557	317.243	-
1º Matching	2017	4 anos	2018	450.000	363.944	86.056	47.058	311.884	5.002
2º Matching	2017	4 anos	2018	1.760.000	1.760.000	-	100.000	1.660.000	-
2º Matching	2018	4 anos	2019	360.000	360.000	-	-	270.000	90.000
2º Matching	2018	4 anos	2020	170.923	170.923	-	10.768	148.244	11.911
1º Matching	2019	1 anos	2020	13.628	13.628	-	1.286	12.134	208
2º Matching	2019	3 anos	2020	58.985	58.985	-	4.559	50.320	4.106
1º Matching	2019	3 anos	2020	9.662	9.662	-	804	8.648	210
2º Matching	2019	3 anos	2020	52.888	52.780	108	4.620	44.031	4.129
1º Matching	2020	4 anos	2020	60.000	60.000	-	-	15.000	45.000
2º Matching	2020	4 anos	2020	340.000	340.000	-	-	85.000	255.000
1º Matching	2020	4 anos	2020	8.105	8.105	-	106	5.066	2.933
2º Matching	2020	4 anos	2020	55.947	55.947	-	-	34.890	21.057
1º Matching	2020	4 anos	2021	378.000	367.600	10.400	4.400	-	363.200

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2º Matching	2021	4 anos	2021	26.804	26.804	-	236	4.144	22.424
z2º Matching	2021	4 anos	2021	26.853	26.703	150	-	6.126	20.577
Total				4.277.795	4.119.881	157.914	301.394	2.972.730	845.757

23. Seguros

O grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2021, está demonstrado a seguir:

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Seguros--Continuação

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	4.310.561
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	88.345
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	638.364
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	225.514
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos no imóvel comercial locado, eventos tais como incêndio, queda de raio e explosão de qualquer natureza e alagamento, tumultos, greve e lock out, vendaval até fumaça.	58.500
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	60.000

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Responsabilidade civil	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	
(Administradores)		16.000

24. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Individual		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Atividade de financiamento	2.512	5.958	2.510	6.933
Financiamento do Direito de Uso	2.512	3.180	2.510	4.155
Aquisições de ações - ações em tesouraria	-	2.778	-	2.778
Atividades de investimento	2.842	45.781	2.840	46.867
Venda de participação societária	-	41.623	-	41.623
Correção venda de participação societária	330	963	330	949
Aquisição de imobilizado - arrendamentos	2.512	3.195	2.510	4.295

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Ao longo dos últimos dois anos, a condição imposta pela pandemia revelou uma nova realidade nas mais variadas esferas de nossas vidas, seja no jeito de agir e pensar os nossos negócios, seja no modo como enxergamos e avaliamos o que é realmente essencial para nós e também para os nossos *stakeholders*. Testemunhamos mudanças importantes no *status quo* até então vigente, com impactos relevantes nos hábitos na economia, em nossas operações e nas dos demais agentes que atuam em nosso setor.

A despeito de todas as dificuldades inerentes a esse tipo de cenário, conseguimos atravessar esse período turbulento de maneira sólida e eficiente, pautada em muito trabalho, criatividade e comprometimento dos nossos times. **Dessa maneira, conseguimos transformar um ano extremamente desafiador no melhor ano de nossa história.**

Nessa linha, em 2021, os lançamentos do Grupo Direcional totalizaram R\$ 3,1 bilhões em VGV, um recorde absoluto em nossa história, representando um crescimento de 78% em relação ao volume de 2020. Vale destacar a grandiosa contribuição da Riva para esse marco: nosso braço de média renda, que possui pouco mais de dois anos de existência, foi responsável por pouco mais de 40% dos lançamentos do ano, alcançando R\$ 1,3 bilhão.

O sucesso obtido em termos de lançamentos também foi observado em termos de vendas. Mais uma vez, alcançamos valores nunca antes atingidos nessa métrica, quando analisamos o segmento de incorporação imobiliária – foi o 6º recorde nos últimos 7 trimestres. Encerramos o exercício de 2021 com um total de R\$ 2,4 bilhões em VGV líquido contratado, um crescimento de 45% em comparação a 2020. Também aqui os nossos produtos enquadrados no segmento médio desempenharam um papel relevante, atingindo R\$ 776 milhões no ano, um incremento de 178% no período.

A busca contínua por melhoria e superação – algo que não cansamos de repetir – é traduzida nos números que apresentamos a seguir, a começar pela clara elevação de patamar da nossa entrega operacional, sobre a qual já temos consistentemente falado em nossas últimas cartas.

Outros números importantes de 2021 foram: (i) **Margem Bruta Ajustada¹ de 36,7%, a despeito da pressão inflacionária que vem impactando o mercado em geral durante o ano;** (ii) **EBITDA Ajustado¹ de R\$ 378 milhões, um recorde absoluto na história da Companhia;** (iii) **Lucro Líquido Ajustado² atingindo R\$ 166 milhões, representando um crescimento de 47% sobre 2020;** e (iv) **Margem Líquida Ajustada² de 9,3%, alta de 1,8 p.p. na comparação com o ano anterior.**

No acumulado do ano, a Direcional apresentou R\$ 1,9 bilhão em termos de Receita Bruta, o maior valor já registrado pela Companhia. O segmento de venda de imóveis confirmou a manutenção de sua relevância no *mix*, enquanto a receita com prestação de serviços permaneceu nos mesmos níveis observados no ano anterior.

A Receita Líquida do ano totalizou R\$ 1,8 bilhão, representando um crescimento de 18% sobre 2020. Devido aos recordes de vendas que registramos nos últimos trimestres, e considerando também as expectativas em relação à evolução do volume de construção dessas unidades, vislumbramos um cenário favorável para atingirmos novos crescimentos nessa linha.

A inflação observada no decorrer do ano, lançou sérias dúvidas a respeito de como as empresas do setor de construção civil reagiriam no que se refere à rentabilidade de seus projetos, uma vez que a deterioração do ambiente macroeconômico tendeu a impactar as margens de maneira significativa. O monitoramento permanente das variáveis impostas pelo cenário macroeconômico, associado à assertividade da estratégia de precificação que adotamos desde o final de 2020, vem nos permitindo manter a já característica solidez de nossa Margem Bruta, destaque constante entre os pares do setor.

Nesse sentido, gostaríamos de destacar também o papel fundamental do nosso processo de acompanhamento dos orçamentos dos projetos, buscando manter o rigoroso controle dos custos previstos. Contando com a realização de reuniões mensais para monitorar o andamento do *budget*, identificamos e ajustamos, quando necessário, os orçamentos das obras tempestivamente. Além disso, desde a fase de análise de viabilidade de cada produto, nossos orçamentos incorporam uma previsão esperada para a inflação, de modo a tentar minimizar impactos decorrentes de alterações na dinâmica macroeconômica. Creditamos a essas estratégias boa parte da consistência observada em nossa Margem Bruta, que tem nos acompanhado ao longo dos últimos anos.

Diante disso, o Lucro Bruto Ajustado¹ de 2021 foi de R\$ 651 milhões, mais um recorde alcançado pela Direcional, corroborando novamente nossa busca contínua pela eficiência operacional.

Outro fator que mantivemos em permanente atenção foi a possibilidade de diluição em nossas linhas de despesas gerais, administrativas e comerciais.

- (i) Despesas Gerais e Administrativas sendo diluídas em relação à Receita Bruta (6,9% no ano de 2021);
- (ii) Despesas Comerciais passando a representar 7,8% em relação às Vendas Líquidas em 2021.

Se o ano marcou uma série de recordes para a Direcional, não foi diferente no que diz respeito ao EBITDA. Considerando o ajuste por juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de custos, o EBITDA Ajustado¹ atingiu R\$ 378 milhões, crescendo 38% na comparação com 2020, e representando uma Margem EBITDA Ajustada¹ de 21,3%, um ganho de 3,1 p.p. no período. Com isso, a Companhia registrou seus maiores valores nessa linha.

O Lucro Líquido do ano foi de R\$ 160 milhões, um crescimento de 41% em confronto com 2020. Assim, a Margem Líquida do período foi de 9,0%, um incremento de 1,5 p.p. na comparação anual. Com o objetivo de analisar como seria o resultado recorrente da Companhia, avaliamos também o Lucro Líquido Ajustado², considerando as despesas não recorrentes que ocorreram em função da operação de cessão de parte de nossa carteira de recebíveis. Nesse contexto, o Lucro Líquido Ajustado atingiu R\$ 166 milhões em 2021, alta de 47% sobre 2020, com Margem Líquida Ajustada¹ de 9,3%, o que representaria um incremento de 1,8 p.p. sobre 2020.

Encerramos o exercício com um saldo de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras de R\$ 1,0 bilhão, mantendo o nosso característico perfil responsável e conservador em relação à nossa estrutura de capital. Além disso, alongamos o prazo médio ponderado de vencimento do nosso endividamento para 39 meses, com aproximadamente 90% do saldo devedor sendo de longo prazo. Dessa maneira, o caixa da Companhia encontra-se em nível mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total, com **um índice de alavancagem de 13,4% (medido pela dívida líquida ajustada³/patrimônio líquido)**.

Conforme comentado acima, destacamos também mais uma bem sucedida operação de venda de parte de nossa carteira de recebíveis, ocorrida em dezembro, a qual gerou aproximadamente R\$ 90 milhões para o caixa, e consolidou a recorrência desse tipo de operação que visa a otimização do balanço, o aumento do giro dos ativos da Companhia e o olhar sempre voltado para o retorno de capital para o acionista.

Gostaríamos de evidenciar aqui os desdobramentos referentes aos *swaps* referenciados nos CRIs indexados ao IPCA, que foram contratados no decorrer de 2021. A contabilização desses instrumentos derivativos, que anteriormente era realizada por meio de marcação a mercado (MtM), passou a ser efetuada via *hedge accounting*. Nessa metodologia, contabiliza-se também a diferença entre o saldo devedor acumulado do título de dívida (*accrual*) e o saldo marcado a mercado, assumindo-se a existência de efetividade na relação de proteção entre o título de dívida e o derivativo, de modo a resguardar devidamente o balanço da Companhia em relação à volatilidade do IPCA e à abertura das curvas prefixadas, bem como aos demais ruídos macroeconômicos que afetam o mercado de modo geral, conferindo mais um importante passo em direção à manutenção da previsibilidade e da solidez financeira.

Ficamos muito felizes em ter compartilhado com nossos *stakeholders* um outro movimento realizado pelo Grupo Direcional, dessa vez visando a ampliação de nosso leque de atuação. Em Fato Relevante, divulgado em dezembro de 2021, oficializamos ao mercado nossa parceria com a XP Inc., que passou a ser nossa sócia na Direto, nossa subsidiária que irá operar em variadas frentes do mercado de crédito imobiliário. Inicialmente, a empresa deverá atuar em (i) intermediação de empréstimos para pessoas físicas em geral, inclusive em parceria com outras instituições financeiras, para viabilizar a aquisição de imóveis novos e usados; (ii) originação de *home equity*, isto é, intermediação de empréstimos com garantia de imóveis – o que entendemos ser um mercado com grande potencial de desenvolvimento e ainda pouco explorado no país; e (iii) intermediação na aquisição de carteiras de recebíveis originados em vendas de imóveis a prazo com e sem a garantia imobiliária, celebradas entre incorporadoras ou construtoras de diversos portes e seus clientes.

Tendo sido aprovado pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), e contando com a *expertise* de Direcional e XP no âmbito dos mercados imobiliário, financeiro e de crédito, de maneira a agregar nos negócios e no desenvolvimento de soluções tecnológicas focadas no relacionamento e experiência do cliente, estamos muito animados em dizer que a Direto tem tudo para trilhar uma jornada de muito sucesso.

Em um ano marcado por tantos passos importantes, não poderíamos deixar de tratar aqui do nosso olhar cada vez mais voltado para a **sustentabilidade e as melhores práticas ESG**. Nesse sentido, estamos engajados em prol da publicação, em 2022, do

nosso primeiro Relatório Anual de Sustentabilidade, referente à competência de 2021. Acabamos de realizar a nossa matriz de materialidade, que trouxe à tona os temas mais relevantes na ótica de nossos clientes, fornecedores, investidores, colaboradores e administradores da Companhia. Esses temas serão o fio condutor do relatório, e nos permitirão compartilhar com o público as boas práticas que fazem parte do dia-a-dia das nossas operações, bem como as ações que pretendemos implementar e acelerar para evoluirmos sempre nessa agenda, afinal sabemos que se trata de uma busca contínua. Acreditamos que esse movimento marca um importante compromisso assumido com nossos *stakeholders*, com a comunidade em geral e com a própria Companhia.

Tudo o que alcançamos em 2021 teve contribuição mais que fundamental do nosso time. Os resultados que apresentaremos a seguir foram fruto da dedicação ferrenha e da alta performance demonstradas pelos nossos colaboradores ao longo do ano. Agradecemos a cada um de vocês pelo esforço incessante que permite à Direcional continuar realizando os sonhos de nossos clientes. Com os objetivos bem alinhados, estamos certos de que seguiremos firmes em nosso propósito de **transformar vidas, construindo um futuro melhor**.

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S.A.

¹ Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

² Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis no valor de R\$ 6 milhões.

³ Ajuste por saldo de contratos de operações de *swap* de juros.

LANÇAMENTOS

O volume total de lançamentos no ano de 2021 atingiu a expressiva marca de R\$ 3,1 bilhões (R\$ 2,7 bilhões % Companhia), estabelecendo um crescimento de 78% na comparação com 2020. Dessa maneira, **a Companhia registrou o maior patamar de sua história** nessa métrica, apresentando crescimento anual tanto nos produtos Direcional (+24%), quanto nos produtos Riva (+368%). Assim, a representatividade dos lançamentos da Direcional no ano foi de 59%, enquanto a Riva respondeu por 41% do total.

Lançamentos	2021 (a)	2020 (b)	Δ % (a/b)
VGVLançado - 100% (R\$ mil)	3.137.984	1.762.850	78,0%
Direcional	1.845.200	1.486.620	24,1%
Riva	1.292.784	276.231	368,0%
VGVLançado - % Companhia (R\$ mil)	2.677.635	1.526.597	75,4%
Direcional	1.597.807	1.272.734	25,5%
Riva	1.079.827	253.862	325,4%
Unidades Lançadas	13.534	10.043	34,8%
Direcional	9.103	8.875	2,6%
Riva	4.431	1.168	279,4%
% Companhia Médio	85,3%	86,6%	-1 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	231.859	175.530	32,1%
Direcional	202.702	167.506	21,0%
Riva	291.759	236.499	23,4%

VENDAS CONTRATADAS

No acumulado do ano, as vendas líquidas totalizaram R\$ 2,4 bilhões (R\$ 2,0 bilhões % Companhia), um crescimento de 45% na comparação com o VGV líquido contratado em 2020. Esse patamar marca 2021 como **o melhor ano da Companhia em termos de vendas líquidas**.

Vale destacar o papel assumido pela Riva no *mix* de vendas, apresentando um crescimento de 178% ano contra ano e contribuindo de forma importante para os números alcançados.

Vendas Líquidas Contratadas	2021 (a)	2020 (b)	Δ % (a/b)
VGW Líquido Contratado - 100% (R\$ mil)	2.439.934	1.680.302	45,2%
Direcional	1.644.732	1.378.312	19,3%
Riva	776.149	278.829	178,4%
Legado ¹	19.054	23.161	-17,7%
VGW Líquido Contratado - % Companhia (R\$ mil)	2.017.273	1.407.756	43,3%
Direcional	1.388.816	1.144.424	21,4%
Riva	615.248	249.078	147,0%
Legado	13.209	14.254	-7,3%
Unidades Contratadas	12.227	9.061	34,9%
Direcional	9.429	7.969	18,3%
Riva	2.742	1.022	168,3%
Legado	56	70	-20,0%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGW	43%	40%	3 p.p.
Direcional	44%	43%	2 p.p.
Riva	43%	36%	8 p.p.
Legado	12%	12%	0 p.p.

¹ Legado: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial, desenvolvidos no modelo antigo.

ESTOQUE

A Direcional encerrou 2021 com 14.627 unidades em estoque, totalizando VGW de R\$ 3,3 bilhões (R\$ 2,7 bilhões % Companhia).

A tabela abaixo apresenta o estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que **apenas 5% do VGW total refere-se a unidades concluídas, sendo 2% relativos a projetos Direcional exceto Legado, e menos de 1% relativo a produtos Riva.**

Estoque a Valor de Mercado	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.063	1.031	0	3.094
Concluído (R\$ milhões)	49	3	110	163
Total (R\$ milhões)	2.113	1.034	110	3.257
Total Unidades	10.772	3.548	307	14.627

BANCO DE TERRENOS

O *landbank* total da Direcional ao final de 2021 representava um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 152 mil unidades e VGW de R\$ 27 bilhões (R\$ 25 bilhões % Companhia).

No ano de 2021, as aquisições de terrenos totalizaram um VGW potencial de R\$ 6,8 bilhões (R\$ 6,3 bilhões % Companhia), a um custo médio de 13% sobre o VGW, com 75% de pagamento via permuta. O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGW potencial, sendo que 79% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

Em 2021, houve crescimento de 17% na Receita Operacional Bruta em relação a 2020, totalizando um montante de R\$ 1,9 bilhão. Analisando a representatividade no *mix*, a linha de maior relevância permanece sendo a de receitas com vendas de imóveis, que foi responsável por 96% do total da receita apropriada no ano.

Receita Bruta (R\$ mil)	2021 (a)	2020 (b)	Δ % (a/b)
Receita Operacional Bruta	1.915.273	1.638.763	16,9%
Com vendas de imóveis	1.833.724	1.566.757	17,0%
Com prestação de serviços	81.549	72.006	13,3%

Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com vendas de imóveis consolida os resultados dos projetos lançados no Novo Modelo (Direcional + Riva) e os projetos do Legado. Em 2021, a Receita Bruta com vendas de imóveis cresceu 17% em relação a 2020, acumulando um total de R\$ 1,8 bilhão. O desempenho é devido, sobretudo, ao crescimento das vendas e à evolução do volume de construção observados no período.

Além dos valores reportados acima, que consideram a receita referente aos projetos consolidados no resultado da Direcional, é válido ressaltar também a Receita Bruta com Vendas provenientes de produtos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto). No acumulado de 2021, o total de Receita Bruta advinda apenas desses projetos somou R\$ 201 milhões, um crescimento de 61% em relação ao observado em 2020.

Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta do segmento de prestação de serviços contribuiu com 4% do total reconhecido no ano. Essa linha é composta por (i) reconhecimento de receitas das obras em regime de empreitada (MCMV Faixa 1); (ii) taxa de administração de obras; e (iii) corretagem sobre vendas realizadas pela corretora própria.

A receita com prestação de serviços em 2021 foi de R\$ 82 milhões, um crescimento de 13% sobre 2020. Conforme já tratado nas últimas divulgações de resultado, é esperado que essa linha de receita tenha baixa representatividade no total da Receita Bruta.

Receita Operacional Líquida

A Receita Operacional Líquida de 2021 foi 18% maior que em 2020, totalizando R\$ 1,8 bilhão. É importante ressaltar que foi observada, no decorrer dos últimos trimestres, uma mudança significativa no *mix* de vendas, com maior representatividade de unidades mais próximas do lançamento, em detrimento de unidades concluídas ou em estágio de obra mais avançado. Com isso, verificou-se uma menor aceleração de receita apropriada em um primeiro momento e, consequentemente, um aumento das receitas a apropriar (REF). Nesse sentido, os registros de vendas registrados nos últimos trimestres devem impactar o crescimento da Receita Líquida de forma relevante nos próximos trimestres, conforme evolução do volume de construção das unidades.

Considerando apenas as controladas em conjunto, a Receita Líquida das SPEs que não são consolidadas no balanço da Companhia foi de R\$ 193 milhões, representando um incremento de 64% na comparação com 2020.

Lucro Bruto

O Lucro Bruto Ajustado¹ chegou a R\$ 651 milhões em 2021, representando um crescimento de 22% sobre o ano anterior. A Margem Bruta Ajustada¹ do ano foi de 36,7%, ficando 1,2 p.p. acima do registrado em 2020.

Esse patamar de Margem Bruta é decorrente, principalmente, (i) da recorrente política de precificação dos produtos; (ii) da gestão de estoque de suprimentos, com avaliação cuidadosa das aquisições de insumos ao longo do ano; (iii) do ajuste no *mix* de produtos da Companhia; e (iv) da contínua busca por eficiência no controle de custos.

Assim, a assídua manutenção da margem bruta em patamares sólidos demonstra a assertividade das estratégias adotadas para enfrentar a pressão inflacionária dos insumos, que atingiu o mercado de maneira geral ao longo dos últimos trimestres.

¹ Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

O G&A acumulado de 2021 foi de R\$ 133 milhões, um incremento nominal de 15% em relação a 2020. A representatividade do G&A sobre a Receita Bruta apresentou declínio no período, passando de 7,1% da Receita Bruta para 6,9%. Essa diluição está dentro do esperado para a linha das Despesas Gerais e Administrativas da Companhia, dado o crescimento previsto para a receita nos próximos períodos.

Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais, que são compostas basicamente por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, totalizaram R\$ 191 milhões, volume 21% superior aos R\$ 158 milhões registrados em 2020. Ainda assim, houve uma expressiva diluição em relação às vendas líquidas, com 1,6 p.p. de melhora no período.

É válido ressaltar que o incremento nominal das Despesas Comerciais no exercício de 2021 teve como principal fator o volume recorde de VGV lançado ao longo do ano, visto que parte relevante desse tipo de despesa se dá no momento do lançamento dos empreendimentos.

Assim, ao analisar a representatividade das Despesas Comerciais em relação à Receita Bruta, deve-se levar em consideração que parte dessas despesas – como marketing e manutenção de pontos de vendas, etc. – são reconhecidas contabilmente em seu período de competência, enquanto as receitas são apropriadas de acordo com a metodologia PoC (*Percentage of Completion*). Desse modo, quando as vendas encontram-se em ciclo de crescimento, ocorre um descasamento temporal entre as despesas de determinado período e a velocidade de apropriação das receitas provenientes dessas vendas. Com isso, de acordo com a construção das unidades vendidas, espera-se uma diluição das Despesas Comerciais, em função do crescimento esperado da receita.

Resultado Financeiro

No ano, o Resultado Financeiro apresentou valor líquido negativo de R\$ 79 milhões, impactado principalmente: (i) pela alta do IPCA, sobretudo no primeiro trimestre, quando a Companhia ainda não havia contratado os *swaps* para proteção contra a volatilidade do índice; (ii) pelas elevações da taxa Selic, que encerrou o ano em 9,25% a.a., o que repercutiu diretamente na remuneração do caixa e nas despesas financeiras atreladas ao endividamento da Companhia; (iii) as operações de venda de parte da carteira de recebíveis.

Nesse âmbito, é válido ressaltar que a contratação dos derivativos teve papel fundamental no controle do balanço em relação à variação do IPCA, que encerrou o ano com alta de 10,06%. Com isso, ambos os *swaps*, que anteriormente ainda estavam sendo registrados via marcação a mercado (MtM), passaram a ser contabilizados por meio da metodologia de *hedge accounting*, na qual se contabiliza também a diferença entre o saldo devedor acumulado do título de dívida (*accrual*) e o saldo marcado a

mercado, assumindo a expectativa de efetividade na relação de proteção entre o título de dívida e o derivativo. O objetivo dessa decisão é conferir mais um importante passo em direção à manutenção da previsibilidade e da solidez financeira.

EBITDA

O EBITDA atingiu R\$ 374 milhões, um crescimento de 42% sobre 2020, com Margem EBITDA de 21,1% no período, um incremento de 3,6 p.p.. Foi calculado também o EBITDA Ajustado¹, considerando o ajuste pelos juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos. A métrica alcançou R\$ 378 milhões, crescendo 38% na comparação com 2020, com Margem EBITDA Ajustada¹ de 21,3%, um ganho de 3,1 p.p. no período. Assim, os resultados continuam a ratificar o foco da Companhia na eficiência operacional e na busca contínua por melhoria.

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	2021 (a)	2020 (b)	Δ % (a/b)
Lucro Líquido do Período	159.504	113.073	41,1%
(+) Depreciação e amortização	51.287	41.445	23,7%
(+) Imposto de renda e contribuição social	35.563	31.110	14,3%
(+) Participação dos acionistas minoritários	49.256	37.060	32,9%
(+/-) Resultado financeiro	78.542	40.121	95,8%
EBITDA	374.152	262.809	42,4%
Margem EBITDA	21,1%	17,5%	4 p.p.
(+) Custo financiamento à produção	4.074	10.756	-62,1%
EBITDA ajustado¹	378.226	273.564	38,3%
Margem EBITDA ajustada¹	21,3%	18,2%	3 p.p.

¹ EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

Resultado antes de participantes minoritários

O Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") foi de R\$ 209 milhões em 2021, um crescimento de 39% em relação a 2020, representando uma Margem de 11,8% no período – um ganho de 1,8 p.p..

Vale ressaltar que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar a expansão da Companhia no início do ciclo de crescimento, permitindo maior diluição das despesas.

Lucro Líquido

A Direcional registrou um Lucro Líquido contábil de R\$ 160 milhões, resultado 41% superior ao observado em 2020. A Margem Líquida foi de 9,0% no período, representando crescimento de 1,5 p.p..

Com a finalidade de avaliar como seria o resultado recorrente da Companhia, isto é, ajustando o Lucro Líquido pelas despesas não recorrentes advindas da operação de cessão de recebíveis ocorrida em dezembro, que totalizaram R\$ 6 milhões, o Lucro Líquido Ajustado¹ atingiu R\$ 166 milhões, alta de 47% sobre 2020, com Margem Líquida Ajustada¹ de 9,3%, +1,8 p.p. sobre 2020. O ROE anualizado ajustado¹ foi de 16%.

¹ Lucro Líquido e Margem Líquida ajustados: excluindo as despesas não recorrentes com operação de cessão de recebíveis.

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

No encerramento de 2021, o saldo de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras somava R\$ 1,0 bilhão, valor 13% superior na comparação com 2020. É válido enfatizar que a Direcional continua mantendo sua posição de caixa em níveis que a Companhia considera confortáveis para sustentar o crescimento de suas operações de acordo com o planejamento estratégico e ainda manter sua sólida política de retorno de capital para os acionistas.

Contas a Receber

O saldo contábil de Contas a Receber¹ no encerramento do ano foi de R\$ 476 milhões, representando um acréscimo de 32% em relação a 2020. Considerando o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Operacional Líquida desse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber² calculado no 4T21 foi de 89 dias. Esse resultado ratifica o foco em eficiência também sob a ótica da gestão de recebíveis, com o prazo médio correspondendo a menos de um trimestre, um dos melhores indicadores do setor.

Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* - PoC). Desse modo, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Direcional no encerramento de 2021 era de R\$ 1,3 bilhão.

¹ O Contas a Receber contábil de curto prazo é composto pelos saldos devedores dos clientes corrigidos e reconhecidos no resultado proporcionalmente ao PoC (*Percentage of Completion*), considerando a data do habite-se para o pagamento da parcela de financiamento pelos clientes à Direcional, mais a receita reconhecida dos projetos de empreitada.

² Dias de Contas a Receber calculado como Contas a Receber por Venda de Imóveis sobre Receita Líquida com Venda de imóveis no trimestre, multiplicado por 90 (número de dias em um trimestre).

Endividamento

Ao final de 2021, o saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos foi de R\$ 1,2 bilhão, montante 20% superior ao saldo de 2020.

Considerando o saldo em caixa, é válido observar que a posição atual mostra-se mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total. O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada² em relação ao Patrimônio Líquido, encerrou o ano em 13,5%. Cabe ressaltar que aproximadamente **90% do endividamento total é de longo prazo**.

No encerramento do exercício, o prazo médio ponderado de vencimento era de 39 meses. O perfil de alavancagem apresentado mantém a Direcional em posição confortável para suportar seu crescimento nos próximos anos e aproveitar as oportunidades que aparecerem adiante.

Endividamento (R\$ mil)	2021 (a)	2020 (b)	Δ % (a/b)
Empréstimos e Financiamentos	1.241.402	1.031.168	20,4%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.049.160	926.929	13,2%
Posição de Contratos de Swap	-3.668	7.005	-152,4%
Dívida Líquida Ajustada¹	195.910	97.234	101,5%
Dívida Líquida Ajustada¹ / Patrimônio Líquido	13,4%	7,3%	6,2 p.p.

¹ Dívida Líquida ajustada: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa somada ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

Geração de Caixa (*Cash Burn*)¹

No agregado de 2021, a Companhia registrou uma queima de caixa de R\$ 17 milhões. O consumo de caixa observado deve-se ao importante crescimento operacional que a Companhia vem reportando ao longo do ano, o que permitiu uma expansão significativa do volume de lançamentos, que atingiu o expressivo crescimento de 78% na comparação entre os anos de 2021 e 2020.

Ademais, a estratégia de antecipação de compra de insumos antes do aumento de preços, adotada pela Companhia nos primeiros trimestres do ano, com o objetivo de mitigar boa parte dos efeitos da inflação e manter a solidez da margem bruta, também contribuiu para o resultado.

Cabe ressaltar que a Direcional reduziu sua alavancagem em R\$ 70 milhões no 4T21, sendo R\$ 19 milhões de geração de caixa e outros R\$ 51 milhões por meio de operação de alienação de ações em tesouraria e contratação de *swap* referenciado em ações de emissão da Companhia, em posição equivalente, no âmbito do programa de recompra de ações, aprovado em dezembro de 2021 e com validade de 18 meses, conforme Fato Relevante divulgado na data.

¹ Geração de Caixa (*cash burn*): variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de *swap* de juros.

DIRETO

Em Fato Relevante divulgado em dezembro de 2021, a Direcional oficializou ao mercado o início da parceria com a XP Inc. no desenvolvimento da Direto, braço do grupo Direcional que pretende operar em variadas frentes do mercado de crédito imobiliário. Inicialmente, a subsidiária irá atuar com foco em: (i) intermediação de empréstimos para pessoas físicas em geral, inclusive em parceria com outras instituições financeiras, para viabilizar a aquisição de imóveis novos e usados; (ii) intermediação de empréstimos com garantia de imóveis (*home equity*) – um mercado ainda pouco explorado no país; e (iii) intermediação na aquisição de carteiras de recebíveis decorrentes das vendas de imóveis a prazo, celebradas entre as incorporadoras ou construtoras e os adquirentes dos imóveis por elas comercializados.

A parceria, já aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), se beneficiará da sinergia entre a *expertise* de Direcional e XP nos mercados imobiliário, financeiro e de crédito, além do alinhamento das visões estratégicas das duas Companhias. Por meio do desenvolvimento de soluções tecnológicas focadas no relacionamento e experiência do cliente, a Direto está apta para iniciar a suas operações em 2022.

RIVA – Destaques Operacionais

A assertividade da estratégia de crescimento da Riva ficou mais uma vez evidenciada em 2021. No ano, a subsidiária com atuação focada no segmento de média-baixa renda alcançou VGV de R\$ 1,3 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia), um crescimento de 368% em relação a 2020. No acumulado de 2021, o crescimento das vendas líquidas foi de 178% em relação ao volume registrado em 2020, chegando a R\$ 776 milhões no ano. O VGV em estoque do segmento totalizou R\$ 1 bilhão, dos quais menos de 1% é referente a produtos concluídos.

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, bem como que as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado 31 de dezembro 2021 refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

A Ernst & Young Auditores Independentes não prestou qualquer outro tipo de serviços que não de Auditoria Independente. Assim, no exercício de 2021, foram prestados exclusivamente serviços de auditoria externa independente. A política da Companhia assegura que não haja conflito de interesses, ausência de independência ou objetividade.

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Em conformidade com o artigo 57 do Estatuto Social da Direcional Engenharia S.A., a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal (se instalado), obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Direcional Engenharia S.A., em cumprimento às disposições legais e estatutárias examinou o Relatório da Administração e Demonstrações Financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021. Com base nos exames efetuados, considerando, ainda, o parecer dos auditores independentes (EY) sem ressalvas e sem ajustes até o momento, bem como as informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opina que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária da Companhia.

Belo Horizonte, 11 de março de 2022.

Bruno Lage de Araujo Paulino

Paulo Sávio Bicalho

Sergio Lisa de Figueiredo

ANEXO XIV – - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR DA DEVEDORA REFERENTES AOS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E 2021

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

Dados da Empresa	
Composição do Capital	1
DFs Individuais	
Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	9
DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	10
Demonstração de Valor Adicionado	11
DFs Consolidadas	
Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	13
Demonstração do Resultado	15
Demonstração do Resultado Abrangente	16
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	19
DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	20
Demonstração de Valor Adicionado	21
Comentário do Desempenho	22
Notas Explicativas	48
Pareceres e Declarações	
Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	97
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	99
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	100

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 31/03/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	150.000.000
Preferenciais	0
Total	150.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	590.368
Preferenciais	0
Total	590.368

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	2.631.792	2.640.272
1.01	Ativo Circulante	913.852	907.420
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	323.244	287.215
1.01.02	Aplicações Financeiras	305.304	323.337
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	305.304	323.337
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	305.304	323.337
1.01.03	Contas a Receber	11.797	11.340
1.01.03.01	Clientes	11.797	11.340
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	2.788	4.215
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	9.009	7.125
1.01.04	Estoques	181	181
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	181	181
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.575	12.228
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.575	12.228
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	262.751	273.119
1.01.08.03	Outros	262.751	273.119
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	123.278	132.735
1.01.08.03.02	Outros créditos	129.215	130.126
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de quotas	10.258	10.258
1.02	Ativo Não Circulante	1.717.940	1.732.852
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	49.417	128.513
1.02.01.04	Contas a Receber	1.449	1.026
1.02.01.04.01	Clientes	1.449	1.026
1.02.01.05	Estoques	17.651	97.322
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	17.651	97.322
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	30.317	30.165
1.02.01.10.03	Créditos diversos	30.317	30.165
1.02.02	Investimentos	1.578.853	1.519.013
1.02.02.01	Participações Societárias	1.578.853	1.519.013
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.516.009	1.456.702
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	62.844	62.311
1.02.03	Imobilizado	70.547	68.011
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	70.547	68.011
1.02.04	Intangível	19.123	17.315
1.02.04.01	Intangíveis	19.123	17.315

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	2.631.792	2.640.272
2.01	Passivo Circulante	298.428	199.153
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.973	12.649
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	16.973	12.649
2.01.02	Fornecedores	7.188	8.337
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	7.188	8.337
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.154	1.480
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.154	1.480
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	1.154	1.480
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	185.706	134.697
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	176.237	125.358
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	176.237	125.358
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	9.469	9.339
2.01.05	Outras Obrigações	85.455	39.732
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	10.393	10.741
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	10.393	10.741
2.01.05.02	Outros	75.062	28.991
2.01.05.02.04	Contas a pagar	75.062	28.991
2.01.06	Provisões	1.952	2.258
2.01.06.02	Outras Provisões	1.952	2.258
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.952	2.258
2.02	Passivo Não Circulante	1.005.151	1.141.242
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	979.552	1.036.986
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	955.996	1.012.001
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	955.996	1.012.001
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	23.556	24.985
2.02.02	Outras Obrigações	20.585	100.201
2.02.02.02	Outros	20.585	100.201
2.02.02.02.03	Contas a pagar	2.028	2.028
2.02.02.02.04	Credores por imóveis compromissados	17.952	70.877
2.02.02.02.05	Adiantamento de Clientes	380	27.086
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	225	210
2.02.04	Provisões	5.014	4.055
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.954	4.055
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.484	1.771
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	3.470	2.284
2.02.04.02	Outras Provisões	60	0
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	60	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.328.213	1.299.877
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	173.513	172.589
2.03.02.04	Opções Outorgadas	1.230	2.259
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-5.407	-7.360
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	404.153	404.153
2.03.04.01	Reserva Legal	43.997	43.997

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.04.02	Reserva Estatutária	360.156	360.156
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	27.250	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-29.685	-29.847

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.082	12.646
3.01.01	Receita de Bens e Serviços	5.082	12.646
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.527	-2.511
3.02.01	Custo dos Bens e Serviços	-3.527	-2.511
3.03	Resultado Bruto	1.555	10.135
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	50.370	34.754
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.412	-529
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-29.747	-25.317
3.04.02.01	Despesas Geras e Administrativas	-29.747	-25.317
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.859	-2.345
3.04.05.01	Outras Despesas	-4.119	-3.236
3.04.05.02	Outras Receitas	2.260	891
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	84.388	62.945
3.04.06.01	Resultado com equivalência patrimonial	84.388	62.945
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	51.925	44.889
3.06	Resultado Financeiro	-24.489	-17.768
3.06.01	Receitas Financeiras	31.450	7.433
3.06.01.01	Receita Financeira	31.450	7.433
3.06.02	Despesas Financeiras	-55.939	-25.201
3.06.02.01	Despesa Financeira	-55.939	-25.201
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	27.436	27.121
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5	-15
3.08.01	Corrente	-5	-15
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	27.431	27.106
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	27.431	27.106
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,18	0,19
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,18	0,18

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	27.431	27.106
4.03	Resultado Abrangente do Período	27.431	27.106

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	53.344	20.836
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-14.520	-9.828
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	27.436	27.121
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	6.226	4.798
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-84.388	-62.945
6.01.01.04	Provisão para garantia	268	86
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	37.531	18.007
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	1.367	-655
6.01.01.07	Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	0	1.098
6.01.01.09	Hedge accounting - Valor justo	1.668	0
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	744	541
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	1.245	2.454
6.01.01.13	Ajuste a valor presente sobre arrendamento operacional	516	602
6.01.01.16	Resultado das vendas de participações societárias	0	-142
6.01.01.17	Receita de Aplicações financeiras	-7.133	-793
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	67.864	30.664
6.01.02.01	Contas a receber	-880	-2.641
6.01.02.02	Estoques	39	798
6.01.02.03	Créditos diversos	1.075	4.366
6.01.02.04	Partes relacionadas	21.644	-8.698
6.01.02.05	Tributos a recuperar	1.653	-625
6.01.02.07	Fornecedores	-2.840	-1.816
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	3.079	1.021
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	-326	-1
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	0	-2.362
6.01.02.12	Contas a pagar	46.071	40.370
6.01.02.13	Depósitos judiciais	-316	-113
6.01.02.14	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-468	-174
6.01.02.15	Partes Relacionadas	-348	1.003
6.01.02.16	Garantia de obra	-514	-464
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-5	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	35.774	38.348
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	-146.080	-60.306
6.02.02	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-307	-153
6.02.03	Acréscimo de intangível	-6.336	-6.756
6.02.04	Dividendos recebidos	163.331	42.912
6.02.05	Venda de participações societárias	0	40.000
6.02.06	Aplicações financeiras	25.166	22.651
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-53.089	-86.436
6.03.03	Dividendos pagos	-1	0
6.03.04	Ingressos dos empréstimos	0	-7
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-23.026	-53.079
6.03.06	Juros pagos	-27.280	-10.332
6.03.08	Transação com Sócios Não Controladores	162	553
6.03.09	Juros pagos sobre arrendamento	-193	-127

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.03.10	Amortização do financiamento por arrendamento	-1.921	-2.190
6.03.12	Recompra de Ações	0	-21.254
6.03.13	Pagamento de Custos de estruturação de dívidas	-830	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	36.029	-27.252
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	287.215	416.630
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	323.244	389.378

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldo Iniciais	752.982	142.742	404.153	0	0	1.299.877
5.03	Saldo Iniciais Ajustados	752.982	142.742	404.153	0	0	1.299.877
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.086	0	-181	0	905
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	744	0	0	0	744
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	180	0	-180	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1	0	-1
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	162	0	0	0	162
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	27.431	0	27.431
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	27.431	0	27.431
5.07	Saldo Finais	752.982	143.828	404.153	27.250	0	1.328.213

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldo Iniciais	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312
5.03	Saldo Iniciais Ajustados	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-19.242	0	-920	0	-20.162
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	541	0	0	0	541
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	918	0	-920	0	-2
5.04.08	Recompra de ações	0	-21.254	0	0	0	-21.254
5.04.09	Transação com acionistas não controladores	0	553	0	0	0	553
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	27.106	0	27.106
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	27.106	0	27.106
5.07	Saldo Finais	752.982	122.140	331.948	26.186	0	1.233.256

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	4.896	11.704
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	6.755	14.049
7.01.02	Outras Receitas	-1.859	-2.345
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.353	-6.925
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-559	-2.484
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.837	-1.932
7.02.04	Outros	-3.957	-2.509
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.457	4.779
7.04	Retenções	-6.226	-4.798
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.226	-4.798
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.683	-19
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	115.838	70.378
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	84.388	62.945
7.06.02	Receitas Financeiras	31.450	7.433
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	108.155	70.359
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	108.155	70.359
7.08.01	Pessoal	23.107	16.634
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.678	1.418
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	55.939	25.201
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	27.431	27.106
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	27.431	27.106

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	5.817.672	5.679.619
1.01	Ativo Circulante	3.034.808	2.856.340
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	753.588	723.954
1.01.02	Aplicações Financeiras	306.665	325.206
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	306.665	325.206
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	306.665	325.206
1.01.03	Contas a Receber	307.780	231.761
1.01.03.01	Clientes	307.780	231.761
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	289.838	214.346
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	15.819	15.289
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	2.123	2.126
1.01.04	Estoques	1.295.806	1.230.591
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	570.420	492.280
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	79.360	77.447
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	646.026	660.864
1.01.06	Tributos a Recuperar	23.692	24.462
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	23.692	24.462
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	347.277	320.366
1.01.08.03	Outros	347.277	320.366
1.01.08.03.01	Créditos diversos	260.077	220.565
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	75.546	82.261
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	11.654	17.540
1.02	Ativo Não Circulante	2.782.864	2.823.279
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.538.776	2.587.211
1.02.01.04	Contas a Receber	225.808	244.585
1.02.01.04.01	Clientes	225.808	244.585
1.02.01.05	Estoques	2.273.294	2.303.436
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	2.273.294	2.303.436
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.636	1.636
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.636	1.636
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	38.038	37.554
1.02.01.10.03	Créditos diversos	38.038	37.554
1.02.02	Investimentos	119.611	117.980
1.02.02.01	Participações Societárias	119.611	117.980
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	119.611	117.980
1.02.03	Imobilizado	103.721	99.075
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	103.721	99.075
1.02.04	Intangível	20.756	19.013
1.02.04.01	Intangíveis	20.756	19.013

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	5.817.672	5.679.619
2.01	Passivo Circulante	622.224	496.841
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	38.047	31.827
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	38.047	31.827
2.01.02	Fornecedores	90.528	92.054
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	90.528	92.054
2.01.03	Obrigações Fiscais	24.061	25.094
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	24.061	25.094
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	15.089	18.088
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	1.145	1.034
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	7.827	5.972
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	188.463	137.293
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	178.275	127.205
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	178.275	127.205
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	10.188	10.088
2.01.05	Outras Obrigações	254.966	182.430
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	16.473	14.600
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	16.473	14.600
2.01.05.02	Outros	238.493	167.830
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	26.466	14.705
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	96.367	62.779
2.01.05.02.06	Contas a pagar	115.660	90.346
2.01.06	Provisões	26.159	28.143
2.01.06.02	Outras Provisões	26.159	28.143
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	26.159	28.143
2.02	Passivo Não Circulante	3.704.261	3.723.998
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.136.361	1.139.326
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.112.674	1.114.197
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.112.674	1.114.197
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	23.687	25.129
2.02.02	Outras Obrigações	2.518.288	2.538.912
2.02.02.02	Outros	2.518.288	2.538.912
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	2.049.724	2.060.218
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	364.327	375.344
2.02.02.02.05	Contas a pagar	97.392	97.392
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	6.845	5.958
2.02.03	Tributos Diferidos	8.834	9.701
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.834	9.701
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	8.834	9.701
2.02.04	Provisões	40.778	36.059
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	25.704	24.008
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	102	102
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.736	7.508
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	18.866	16.398
2.02.04.02	Outras Provisões	15.074	12.051
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	15.074	12.051

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.491.187	1.458.780
2.03.01	Capital Social Realizado	752.982	752.982
2.03.02	Reservas de Capital	173.513	172.589
2.03.02.04	Opções Outorgadas	1.230	2.259
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-5.407	-7.360
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	404.153	404.153
2.03.04.01	Reserva Legal	43.997	43.997
2.03.04.02	Reserva Estatutária	360.156	360.156
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	27.250	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-29.685	-29.847
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	162.974	158.903

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício	Acumulado do Exercício Anterior
		01/01/2022 à 31/03/2022	01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	468.094	413.885
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-300.936	-266.217
3.03	Resultado Bruto	167.158	147.668
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-85.450	-83.320
3.04.01	Despesas com Vendas	-44.831	-42.750
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-35.322	-30.477
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.626	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-11.453	-12.797
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.530	2.704
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	81.708	64.348
3.06	Resultado Financeiro	-25.834	-20.282
3.06.01	Receitas Financeiras	36.308	8.829
3.06.02	Despesas Financeiras	-62.142	-29.111
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	55.874	44.066
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.805	-7.956
3.08.01	Corrente	-8.995	-6.988
3.08.02	Diferido	-810	-968
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	46.069	36.110
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	46.069	36.110
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	27.431	27.106
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	18.638	9.004
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,18	0,19
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,18	0,18

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	46.069	36.110
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	46.069	36.110
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	27.431	27.106
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	18.638	9.004

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	23.995	24.607
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	111.255	83.126
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	55.874	44.066
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	14.185	12.168
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-3.530	-2.704
6.01.01.04	Provisão para garantia	4.907	6.027
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	40.788	19.919
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	3.502	1.009
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-1.552	-6.984
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-381	2.436
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	744	541
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	1.248	3.089
6.01.01.14	Provisão para perdas de contas a receber	406	2.864
6.01.01.15	Ajuste a valor presente sobre arrendamento operacional	529	616
6.01.01.16	Resultado das vendas de participações societárias	0	-142
6.01.01.17	Hedge accounting - Valor justo	1.668	0
6.01.01.18	Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	0	1.098
6.01.01.19	Ajuste a valor recuperável líquido de Estoque concluído	31	-79
6.01.01.20	Receita de aplicações financeiras	-7.164	-798
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-75.514	-49.081
6.01.02.01	Contas a receber	-57.267	-59.214
6.01.02.02	Estoques	36.955	71.187
6.01.02.03	Créditos diversos	-39.383	934
6.01.02.04	Partes relacionadas	7.881	-4.257
6.01.02.05	Tributos a recuperar	770	-1.062
6.01.02.07	Fornecedores	-3.111	-23.720
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	4.972	395
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	41	-1.613
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-53.152	-39.942
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	5.880	-868
6.01.02.12	Contas a Pagar	25.314	22.095
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-613	302
6.01.02.14	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-1.806	-3.873
6.01.02.15	Partes Relacionadas	1.873	-4.434
6.01.02.16	Garantia de obra	-3.868	-5.011
6.01.03	Outros	-11.746	-9.438
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-11.746	-9.438
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	23.678	51.589
6.02.01	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-2.876	-2.392
6.02.02	Acréscimo de intangível	-6.936	-6.787
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's)	-363	-6.788
6.02.04	Aplicações Financeiras	25.705	22.661
6.02.05	Dividendos Recebidos	2.262	4.895
6.02.06	Venda de participações societárias	5.886	40.000
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-18.039	-6.282

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.03.02	Dividendos pagos	-1	0
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	83.189	100.438
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-53.485	-65.538
6.03.05	Juros Pagos	-30.337	-11.098
6.03.10	Amortização do financiamento por arrendamento	-1.977	-2.297
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	-193	-127
6.03.12	Aumento/ Redução de capital por não controladores	-14.405	-6.406
6.03.14	Recompra de ações	0	-21.254
6.03.15	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-830	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	29.634	69.914
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	723.954	731.569
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	753.588	801.483

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	142.742	404.153	0	0	1.299.877	158.903	1.458.780
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	142.742	404.153	0	0	1.299.877	158.903	1.458.780
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.086	0	-181	0	905	-14.567	-13.662
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	744	0	0	0	744	0	744
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	180	0	-180	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1	0	-1	0	-1
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	162	0	0	0	162	0	162
5.04.09	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-14.567	-14.567
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	27.431	0	27.431	18.638	46.069
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	27.431	0	27.431	18.638	46.069
5.07	Saldos Finais	752.982	143.828	404.153	27.250	0	1.328.213	162.974	1.491.187

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312	113.686	1.339.998
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	141.382	331.948	0	0	1.226.312	113.686	1.339.998
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-19.242	0	-920	0	-20.162	-6.959	-27.121
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	541	0	0	0	541	0	541
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	918	0	-920	0	-2	0	-2
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	-21.254	0	-21.254
5.04.08	Recompra de ações	0	-21.254	0	0	0	0	0	0
5.04.09	Transação com acionistas não controladores	0	553	0	0	0	553	0	553
5.04.10	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-6.959	-6.959
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	27.106	0	27.106	9.004	36.110
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	27.106	0	27.106	9.004	36.110
5.07	Saldos Finais	752.982	122.140	331.948	26.186	0	1.233.256	115.731	1.348.987

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício	Acumulado do Exercício Anterior
		01/01/2022 à 31/03/2022	01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	480.529	428.650
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	489.762	444.311
7.01.02	Outras Receitas	-8.827	-12.797
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-406	-2.864
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-295.169	-262.595
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-245.080	-212.952
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.224	-5.831
7.02.04	Outros	-44.865	-43.812
7.03	Valor Adicionado Bruto	185.360	166.055
7.04	Retenções	-14.185	-12.168
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-14.185	-12.168
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	171.175	153.887
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	39.838	11.533
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.530	2.704
7.06.02	Receitas Financeiras	36.308	8.829
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	211.013	165.420
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	211.013	165.420
7.08.01	Pessoal	70.596	63.395
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	31.066	35.517
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	63.282	30.398
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	46.069	36.110
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	27.431	27.106
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	18.638	9.004



Belo Horizonte, 05 de maio de 2022 - A Direcional Engenharia S.A., uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão e atuação em diversas regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 1º trimestre do exercício de 2022 (1T22). Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas ("VGV") demonstra o valor consolidado (100%). As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T22

- ✓ MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 36,0% NO 1T22, EM LINHA COM O 1T21
- ✓ EBITDA AJUSTADO¹ DE R\$ 97 MILHÕES NO 1T22, CRESCIMENTO DE 25% SOBRE O 1T21
- ✓ LANÇAMENTOS DE R\$ 599 MILHÕES NO 1T22, 4% ACIMA DO VOLUME LANÇADO NO 1T21
- ✓ VENDAS LÍQUIDAS DE R\$ 622 MILHÕES NO 1T22, CRESCIMENTO DE 21% SOBRE O 1T21

DESTAQUES

- Nos últimos 12 meses (1T22 LTM), os lançamentos totalizaram R\$ 3,2 bilhões, crescimento de 44% sobre o 1T21 LTM.
- Vendas líquidas de R\$ 2,5 bilhões no 1T22 LTM, volume 34% superior ao registrado no 1T21 LTM.
- No 1T22, as vendas líquidas do segmento Direcional atingiram R\$ 448 milhões, superando em 6% o volume do 4T21 e em 16% o volume do 1T21.
- Margem EBITDA Ajustada¹ de 20,7% no trimestre, 2 p.p. acima do observado no 1T21.
- Diluição de 1,2 p.p. em despesas comerciais em relação à receita bruta de incorporação ante o 4T21.
- Em seu 1º mês operacional, a Direto originou mais de R\$ 40 milhões em operações de crédito imobiliário.

RIVA

- No 1T22 LTM, VGV lançado de R\$ 1,4 bilhão na Riva, crescimento de 240% sobre o 1T21 LTM.
- Vendas líquidas do 1T22 cresceram 40% em relação ao 1T21, alcançando R\$ 171 milhões.
- Considerando o 1T22 LTM, as vendas líquidas da Riva totalizaram R\$ 825 milhões, crescimento de 136% sobre o 1T21 LTM.

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.



ÍNDICE

DESTAQUES	1
RIVA	1
ÍNDICE	2
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
PRINCIPAIS INDICADORES	5
LANÇAMENTOS	6
VENDAS CONTRATADAS	7
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	8
Distratos	8
ESTOQUE	9
REPASSES	10
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES	10
BANCO DE TERRENOS	10
Aquisições de Terrenos	10
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	11
Receita Operacional Bruta	11
Receita com Vendas de Imóveis	11
Receita com Prestação de Serviços	12
Receita Operacional Líquida	12
Lucro Bruto	13
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	13
Despesas Comerciais	14
Outras Receitas e Despesas Operacionais	14
Resultado Financeiro	14
EBITDA	15
Resultado antes de participantes minoritários	16
Lucro Líquido	16
Resultado a Apropriar de Incorporação	17
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL	18
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	18
Contas a Receber	18
Endividamento	19
Geração de Caixa (Cash Burn) ¹	20
DIRETO	20
RIVA – Destaques Operacionais	20
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO	22
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA	24
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA	25
GLOSSÁRIO	26



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Seguindo a tendência dos últimos anos, 2022 começou mostrando que riscos e incertezas devem continuar fazendo parte da realidade global. Durante o primeiro trimestre, assistimos com atenção aos desdobramentos do conflito entre Rússia e Ucrânia, que trouxe à tona elementos de maior tensão e volatilidade ao mercado. A pressão inflacionária observada ao longo de 2021 – e que parecia dar sinais de relativa normalização neste ano –, voltou a ser pauta no complicado cenário macroeconômico atual.

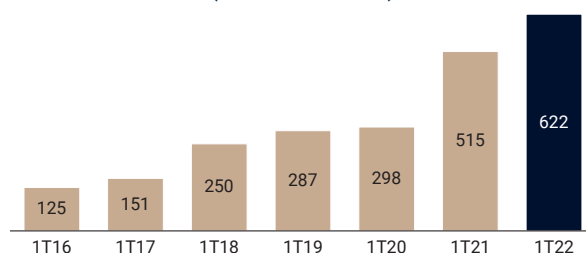
Pudemos observar também uma sensível mudança nas condições anteriormente vigentes no setor, sobretudo no âmbito do programa Casa Verde e Amarela, que em um cenário de aumento relevante dos custos, enfrentou uma redução drástica de capacidade de produção de novas unidades habitacionais, e inclusive, impactou no interesse em operar em alguns grupos do programa (principalmente o Grupo 2) por *players* incumbentes.

Mesmo com a sazonalidade de um 1º trimestre, característica amplamente conhecida no setor da construção civil, lançamos mais 9 empreendimentos ao longo do 1T22, totalizando um VGV de R\$ 599 milhões, sendo aproximadamente dois terços do valor referentes a produtos enquadrados sob a marca Direcional, sendo o restante na Riva.

Durante o trimestre, observamos também uma resposta muito positiva em relação à demanda por nossos produtos, o que resultou em um total de R\$ 622 milhões em vendas líquidas, com destaque para o mês de março, que superou novembro de 2021 como o melhor mês da história da Companhia nessa métrica. Esse desempenho permitiu um crescimento de 21% no VGV contratado no trimestre quando comparado ao volume do 1T21. No segmento Direcional, as vendas líquidas foram de R\$ 448 milhões, superando em 6% o número do trimestre anterior e em 16% o do mesmo trimestre do ano anterior. Por sua vez, o segmento Riva também mostrou performance de vendas superior à registrada no 1T21, totalizando R\$ 171 milhões no 1T22, um crescimento de 40% no período.

O gráfico abaixo ilustra a evolução pela qual o Grupo Direcional vem passando ao longo dos últimos anos. Visando expurgar a influência da sazonalidade, a comparação das vendas líquidas considerando apenas os primeiros trimestres dos últimos anos ratifica a assertividade da estratégia, por meio do evidente crescimento operacional que a Companhia vem entregando.

Evolução Vendas – 1º Trimestre
(VGV 100% - R\$ milhões)



Em termos de receita bruta, o resultado do 1T22 mostrou uma apropriação de R\$ 489 milhões, um crescimento de 10% em relação ao 1T21. Desse total, a linha de receitas com vendas de imóveis foi responsável por cerca de 97% do *mix*, enquanto as receitas com prestação de serviços representaram os 3% restantes. É válido ressaltar que, no período de doze meses encerrados no 1T22 (1T22 LTM), a receita operacional bruta alcançou a marca de R\$ 2 bilhões, volume 11% superior ao que havia sido observado no 1T21 LTM.

A receita líquida do 1T22 cresceu 13% em relação ao 1T21, somando R\$ 468 milhões. Ao levarmos em conta o expressivo aumento de vendas reportado nos últimos trimestres, e considerando também as expectativas em relação à evolução do volume de construção dessas unidades, enxergamos um cenário propício para atingirmos novos crescimentos nessa linha. O considerável aumento nas receitas a apropriar (REF), que também destacamos aqui, corroboram ainda mais essa visão.

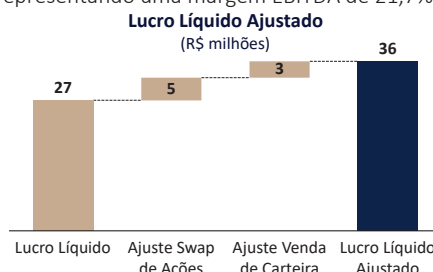
Levando em conta também as receitas geradas através da atividade das SPEs não consolidadas no balanço da Direcional (controladas em conjunto), o volume total de receita líquida, somando a receita desses projetos à receita contábil, foi de R\$ 514 milhões no trimestre (+18% sobre o 1T21) e R\$ 2,0 bilhões no 1T22 LTM (+17% sobre o 1T21 LTM).



Sob a ótica da eficiência na gestão de custos, entendemos ser importante destacar, mais uma vez, o papel imprescindível do nosso processo de acompanhamento detalhado dos orçamentos dos projetos, avaliando e ajustando os números de cada um deles recorrentemente. Com isso, o lucro bruto ajustado¹ do 1T22 totalizou R\$ 168 milhões, um incremento de 13% quando comparado ao 1T21, representando uma margem bruta ajustada¹ de 36,0% – permanecendo uma das mais destacadas do setor. No 1T22 LTM, o lucro bruto ajustado foi de R\$ 671 milhões, com margem de 36,6%.

As despesas gerais e administrativas do trimestre mantiveram-se em linha com o montante registrado no trimestre anterior, enquanto as despesas comerciais apresentaram queda de 16% no mesmo período de comparação, com diluição de 0,8 p.p. em relação às vendas líquidas. Com isso, o EBITDA ajustado¹ do 1T22 atingiu R\$ 97 milhões, valor 25% superior ao indicador do 1T21, com uma margem EBITDA ajustada¹ de 20,7%, ganho de 1,9 p.p. no período. Vale ressaltar que, considerando os últimos doze meses encerrados no 1T22, o EBITDA ajustado totalizou R\$ 397 milhões, representando uma margem EBITDA de 21,7%.

Com o resultado do desempenho comentado acima, o lucro líquido contábil da Companhia foi de R\$ 27 milhões no 1T22 e margem líquida de 5,9%. No entanto, analisando o lucro líquido desconsiderando os efeitos não recorrentes causados pelo (i) *swap* de ações de emissão da própria Companhia, contratado no âmbito do programa de recompra de ações conforme aprovado em dezembro de 2021, que causou um impacto negativo no resultado deste trimestre no montante de R\$ 5 milhões; e (ii) despesas decorrentes da operação de venda de carteira no valor de R\$ 3 milhões, o lucro líquido teria atingido o valor de R\$ 36 milhões.



Nossa estrutura de capital manteve-se conservadora, algo que consideramos ideal para permitir o crescimento das operações de forma saudável. A posição de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras encerrou o trimestre em R\$ 1,1 bilhão, enquanto o saldo bruto de empréstimos e financiamentos foi de R\$ 1,3 bilhão. Considerando o cronograma de amortização do nosso endividamento, observamos que a posição atual de caixa atual mostra-se mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total. O prazo médio ponderado de vencimento foi de 39 meses, sendo que aproximadamente 86% do endividamento total é de longo prazo. O índice de alavancagem, medido pela dívida líquida ajustada² em relação ao patrimônio líquido, encerrou o trimestre em 15,4%.

Durante o mês de fevereiro, após aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), tivemos a grande satisfação de iniciar as atividades da Direto. Mirando manter a atuação tanto na linha de atacado, quanto na de varejo, a subsidiária intermediou, em seu primeiro mês, operações de crédito imobiliário que superaram R\$ 40 milhões. Estamos muito otimistas quanto ao potencial de desenvolvimento que a Direto pode alcançar, e acreditamos que o caminho que estamos pavimentando é bem promissor e cheio de oportunidades, promovendo potencialmente uma nova avenida de crescimento e de criação de valor para o grupo Direcional.

Não poderíamos deixar de dedicar um espaço da nossa carta a um tema que tem feito cada vez mais parte do nosso dia a dia aqui no grupo Direcional. Após termos expandido o escopo de atuação do comitê ESG da Companhia, ampliando o número e a atuação das diferentes áreas que o compõem, e após termos finalizado a análise de nossa matriz de materialidade, que contou com a participação de diferentes *stakeholders*, seguimos engajados na coleta e apuração dos indicadores que serão tratados em nosso Relatório Anual de Sustentabilidade. Tem sido nítido o empenho dos colaboradores das mais diversas áreas de atuação, construindo a várias mãos o material que está tomando a forma do nosso relatório.

Por isso e por todo o comprometimento que enxergamos nas atitudes de todos os que vestem a camisa da Direcional, gostaríamos de expressar o nosso mais profundo agradecimento. Que os desafios que surgirão em 2022 nos motivem a buscar os melhores caminhos e a ter cada vez mais vontade de ir além, como tem sido ao longo dos nossos 41 anos de história.

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S.A.

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.
2 - Ajuste por saldo de contratos de operações de *swap* de juros.



PRINCIPAIS INDICADORES

	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Indicadores Financeiros					
Receita Líquida (R\$ mil)	468.094	486.971	413.885	-3,9%	13,1%
Lucro Bruto (R\$ mil)	167.158	177.642	147.668	-5,9%	13,2%
Margem Bruta	35,7%	36,5%	35,7%	-0,8 p.p.	0,0 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ mil)	168.298	178.911	148.955	-5,9%	13,0%
Margem Bruta Ajustada ¹	36,0%	36,7%	36,0%	-0,8 p.p.	0,0 p.p.
EBITDA Ajustado ¹ (R\$ mil)	97.033	109.761	77.803	-11,6%	24,7%
Margem EBITDA Ajustada ¹	20,7%	22,5%	18,8%	-1,8 p.p.	1,9 p.p.
Lucro Líquido Ajustado ² (R\$ mil)	35.632	50.945	27.106	-30,1%	31,5%
Margem Líquida Ajustada ²	7,6%	10,5%	6,5%	-2,8 p.p.	1,1 p.p.
Lançamentos					
VGVLançado - 100% (R\$ mil)	599.069	693.381	577.060	-13,6%	3,8%
Direcional (R\$ mil)	396.445	335.827	450.862	18,1%	-12,1%
Riva (R\$ mil)	202.623	357.554	126.197	-43,3%	60,6%
VGVLançado - % Companhia (R\$ mil)	557.281	633.817	454.230	-12,1%	22,7%
Direcional (R\$ mil)	354.658	335.827	328.032	5,6%	8,1%
Riva (R\$ mil)	202.623	297.990	126.197	-32,0%	60,6%
Unidades Lançadas	2.831	3.146	2.471	-10,0%	14,6%
Direcional	2.136	1.909	2.009	11,9%	6,3%
Riva	695	1.237	462	-43,8%	50,4%
Vendas					
VGVLíquido Contratado - 100% (R\$ mil)	621.942	667.758	514.964	-6,9%	20,8%
Direcional (R\$ mil)	447.912	423.415	385.068	5,8%	16,3%
Riva (R\$ mil)	171.226	239.152	122.150	-28,4%	40,2%
Legado ³ (R\$ mil)	2.803	5.190	7.747	-46,0%	-63,8%
VGVLiq. Contratado - % Comp. (R\$ mil)	507.991	537.662	438.944	-5,5%	15,7%
Direcional (R\$ mil)	371.973	358.639	323.468	3,7%	15,0%
Riva (R\$ mil)	134.559	175.889	110.017	-23,5%	22,3%
Legado (R\$ mil)	1.458	3.135	5.459	-53,5%	-73,3%
Unidades Contratadas	2.945	3.146	2.702	-6,4%	9,0%
Direcional	2.347	2.318	2.250	1,3%	4,3%
Riva	592	813	430	-27,2%	37,7%
Legado	6	15	22	-60,0%	-72,7%
VSO Consolidada - (% VGV)	16%	17%	17%	-1 p.p.	-1 p.p.
VSO Direcional - (% VGV)	18%	17%	17%	1 p.p.	1 p.p.
VSO Riva - (% VGV)	14%	19%	20%	-5 p.p.	-6 p.p.
VSO Legado - (% VGV)	3%	4%	5%	-2 p.p.	-2 p.p.
Outros Indicadores					
ROE Anualizado Ajustado²	11%	16%	16%	14%	9%
Caixa, Equivalentes e Aplicações (R\$ mil)	1.060.253	1.049.160	934.763	946.589	974.980
Dívida Bruta (R\$ mil)	1.290.949	1.241.402	1.201.201	1.190.639	1.077.179
Dívida Líquida Ajustada ⁴ (R\$ mil)	230.696	195.910	266.238	241.610	104.208
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.491.187	1.458.780	1.356.494	1.297.797	1.348.987
Geração de Caixa (Cash Burn) ⁵	-34.406	19.542	-22.700	-28.929	14.735
Dívida Líquida Ajustada ⁴ / Patrimônio Líquido	15,5%	13,4%	19,6%	18,6%	7,7%
Estoque - 100 % (R\$ mil)	3.310.357	3.257.244	3.178.011	2.721.703	2.555.989
LandBank - 100 % (R\$ mil)	27.797.921	26.806.722	25.474.475	26.486.852	24.936.829
LandBank - Unidades	156.004	151.744	147.702	151.357	144.223

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

2 - Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis e swap de ações, conforme o caso.

3 - Legado: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial desenvolvidos no modelo antigo.

4 - Ajuste por saldo de contratos de operações de swap de juros.

5 - Geração de Caixa (Cash Burn): variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

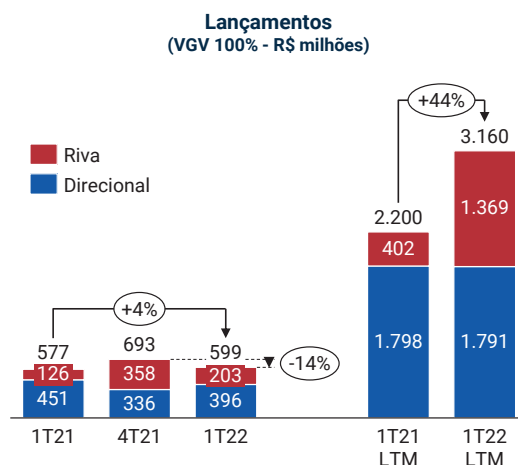


LANÇAMENTOS

A Companhia realizou o lançamento de 9 novos empreendimentos/etapas no 1T22, representando um VGV de R\$ 599 milhões (R\$ 557 milhões % Companhia), volume 4% maior que o registrado no 1T21 e 14% abaixo do VGV lançado no 4T21. A representatividade do segmento Direcional no *mix* de lançamentos alcançou 66%, enquanto os produtos Riva representaram 34% do VGV lançado.

Considerando os últimos doze meses encerrados no 1º trimestre de 2022 (1T22 LTM), o volume de lançamentos cresceu 44% em comparação a igual período do ano anterior (1T21 LTM). Nesse sentido, cabe observar a nítida contribuição da Riva no total lançado dos últimos doze meses.

Por fim, vale ressaltar que a participação do Grupo (Direcional + Riva) atingiu 93% do VGV lançado no trimestre, ante 79% no 1T21 e 91% no 4T21. Este movimento está alinhado com a estratégia de crescimento dos resultados com aumento de sua participação nos projetos.



A tabela abaixo fornece maiores informações a respeito dos lançamentos do 1T22:

Lançamentos	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGV Lançado - 100% (R\$ mil)	599.069	693.381	577.060	-13,6%	3,8%
Direcional	396.445	335.827	450.862	18,1%	-12,1%
Riva	202.623	357.554	126.197	-43,3%	60,6%
VGV Lançado - % Companhia (R\$ mil)	557.281	633.817	454.230	-12,1%	22,7%
Direcional	354.658	335.827	328.032	5,6%	8,1%
Riva	202.623	297.990	126.197	-32,0%	60,6%
Unidades Lançadas	2.831	3.146	2.471	-10,0%	14,6%
Direcional	2.136	1.909	2.009	11,9%	6,3%
Riva	695	1.237	462	-43,8%	50,4%
% Companhia Médio	93,0%	91,4%	78,7%	2 p.p.	14 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	211.610	220.401	233.533	-4,0%	-9,4%
Direcional	185.602	175.918	224.421	5,5%	-17,3%
Riva	291.544	289.049	273.155	0,9%	6,7%

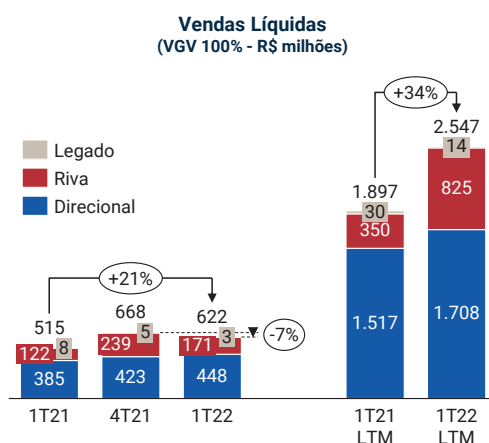


VENDAS CONTRATADAS

As vendas líquidas contratadas durante o 1T22 somaram R\$ 622 milhões (R\$ 508 milhões % Companhia), crescimento de 21% em relação ao 1T21, e queda de 7% sobre o 4T21. É válido observar que o mês de março de 2022 ficou marcado como o **melhor mês de vendas líquidas da história da Direcional**. Com isso, a Companhia registrou seu maior volume de vendas para um 1º trimestre.

No segmento Direcional, as vendas líquidas alcançaram R\$ 448 milhões no 1T22, superando em 6% o VGV líquido contratado no 4T21 e em 16% o volume do 1T21, confirmando a resiliência do segmento.

No 1T22 LTM, as vendas líquidas do Grupo totalizaram R\$ 2,5 bilhões (R\$ 2,1 bilhões % Companhia), um crescimento de 34% na comparação com o 1T21 LTM. No período em questão, a Riva representou cerca de 32% no *mix* de vendas do Grupo, enquanto a Direcional contribuiu com 67% do total vendido. Nos dois segmentos, houve crescimento do VGV líquido contratado.



A tabela abaixo consolida as informações de vendas líquidas contratadas no 1T22:

Vendas Líquidas Contratadas	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ mil)	621.942	667.758	514.964	-6,9%	20,8%
Direcional	447.912	423.415	385.068	5,8%	16,3%
Riva	171.226	239.152	122.150	-28,4%	40,2%
Legado ¹	2.803	5.190	7.747	-46,0%	-63,8%
VGV Líquido Contratado - % Companhia (R\$ mil)	507.991	537.662	438.944	-5,5%	15,7%
Direcional	371.973	358.639	323.468	3,7%	15,0%
Riva	134.559	175.889	110.017	-23,5%	22,3%
Legado	1.458	3.135	5.459	-53,5%	-73,3%
Unidades Contratadas	2.945	3.146	2.702	-6,4%	9,0%
Direcional	2.347	2.318	2.250	1,3%	4,3%
Riva	592	813	430	-27,2%	37,7%
Legado	6	15	22	-60,0%	-72,7%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	16%	17%	17%	-1 p.p.	-1 p.p.
Direcional	18%	17%	17%	1 p.p.	1 p.p.
Riva	14%	19%	20%	-5 p.p.	-6 p.p.
Legado	3%	4%	5%	-2 p.p.	-2 p.p.

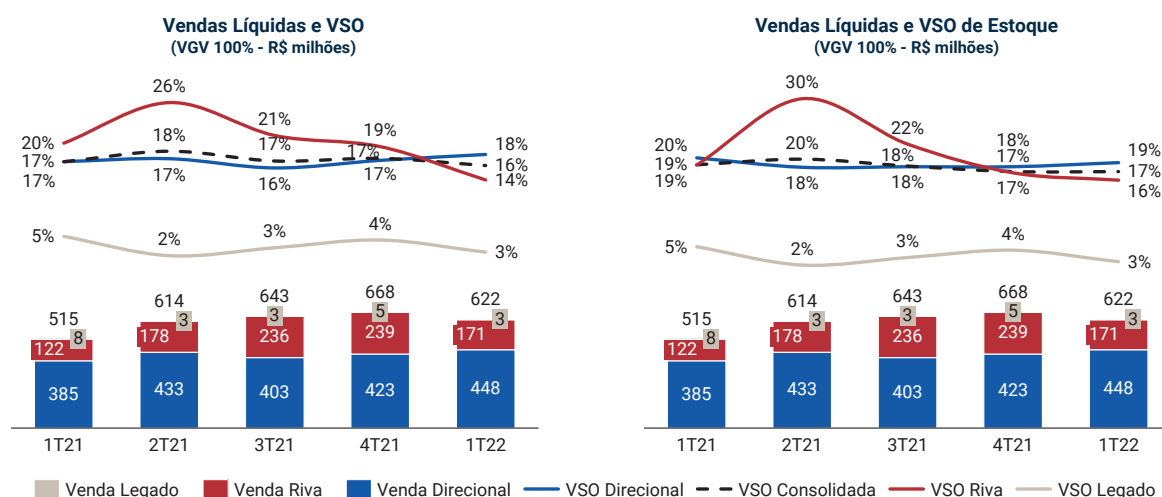
1 - Legado: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial, desenvolvidos no modelo antigo.



VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

A velocidade de vendas líquidas do 1T22, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas sobre Oferta), foi de 16% na visão consolidada. A VSO dos projetos da Direcional, excluindo o Legado, alcançou 18% no trimestre, enquanto a VSO do segmento Riva foi de 14% no período.

Entretanto, cabe ressaltar que uma parte relevante dos lançamentos ocorreu no final do trimestre. Consequentemente, esses produtos não tiveram tempo suficiente de vendas no período. Para analisar a velocidade das vendas desconsiderando essa distorção, foi calculada também a VSO de estoque, isto é, excluindo o VGV lançado no 1T22 e suas respectivas vendas. Nesse cenário, o indicador atingiu 17% na visão consolidada. Nos projetos Direcional ex-Legado, a VSO de estoque chegou a 19%, e no segmento Riva, ela foi de 16%.

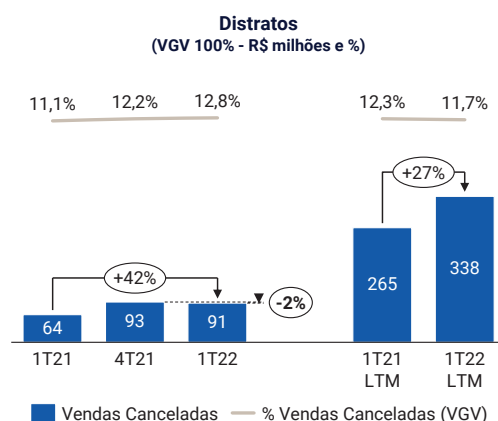


Distratos

No 1T22, o total de distratos foi de R\$ 91 milhões (R\$ 74 milhões % Companhia), uma redução de 2% em relação ao número do 4T21. O percentual de distratos sobre as vendas brutas foi de 12,8% no trimestre.

Considerando o período de 12 meses encerrados no 1T22, o total de distratos somou R\$ 338 milhões (R\$ 284 milhões % Companhia), volume 27% acima do que havia sido registrado no 1T21 LTM. Entretanto, o índice de vendas canceladas sobre as vendas brutas caiu 0,6 p.p., passando de 12,3% para 11,7% no período.

A tabela abaixo detalha informações referentes ao 1T22:





Distratos ¹	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Distratos - 100% (R\$ mil)	-91.020	-93.208	-64.176	-2,3%	41,8%
VGV Bruto Contratado (100%)	712.961	760.966	579.141	-6,3%	23,1%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	12,8%	12,2%	11,1%	1 p.p.	2 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ mil)	-73.923	-81.397	-57.598	-9,2%	28,3%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	581.914	619.059	496.543	-6,0%	17,2%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	12,7%	13,1%	11,6%	0 p.p.	1 p.p.

1 - No VGV distrato, desconsideram-se as transferências de crédito de clientes da unidade originalmente adquirida para outra unidade de nosso estoque.

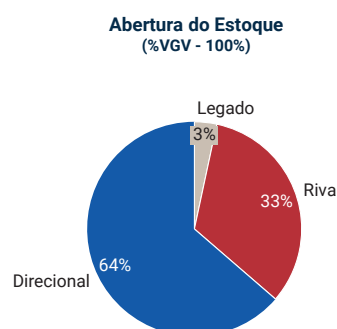
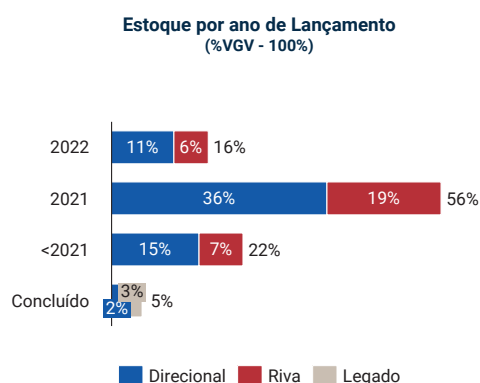
ESTOQUE

A Direcional encerrou o 1T22 com 14.513 unidades em estoque, somando VGV de R\$ 3,3 bilhões (R\$ 2,7 bilhões % Companhia).

A tabela abaixo apresenta o estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que **menos de 6% do VGV total refere-se a unidades concluídas, sendo 2% relativos a projetos Direcional exceto Legado, e menos de 1% relativo a produtos Riva.**

Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.046	1.078	0	3.124	1.697	857	0	2.554
% Total	62%	33%	0%	94%	62%	32%	0%	94%
Concluído (R\$ milhões)	61	14	111	186	55	14	95	164
% Total	2%	0%	3%	6%	2%	1%	4%	6%
Total (R\$ milhões)	2.107	1.092	111	3.310	1.753	870	95	2.719
% Total	64%	33%	3%	100%	64%	32%	4%	100%
Total Unidades	10.561	3.651	301	14.513	10.561	3.651	301	14.513
% Total Unidades	73%	25%	2%	100%	73%	25%	2%	100%

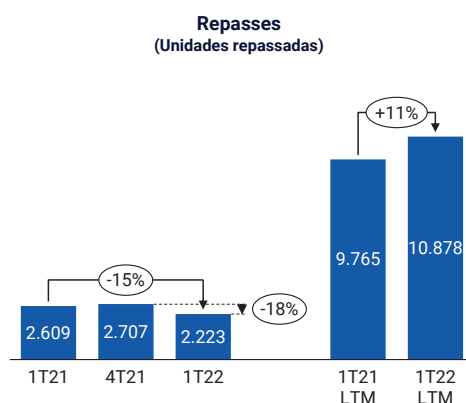
Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre evolução e segmentação do estoque. Cabe destacar que cerca de 72% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2021.





REPASSES

O volume de repasses do 1T22 totalizou 2.223 unidades, valor 18% inferior ao observado no 4T21 e 15% em relação ao 1T21. No 1T22 LTM, os repasses somaram um total de 10.878 unidades, o que correspondeu a um aumento de 11% sobre a quantidade registrada no 1T21 LTM.



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

A Direcional entregou 9 empreendimentos/etapas durante o 1T22, correspondendo a um total de 2.720 unidades, 92% das quais enquadradas no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA).

BANCO DE TERRENOS

O *landbank* total da Direcional ao final do 1T22 representava um potencial de desenvolvimento de 156 mil unidades e VGV de R\$ 28 bilhões (R\$ 25 bilhões % Companhia).

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 78% será pago via permuta, com reduzido impacto na caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões)	Terrenos 2021	Aquisições 1T22	Lançamentos 1T22	Ajustes ¹	Terrenos 1T22	VGV % Cia. 1T22	Unidades
VGV Total	26.807	1.585	(599)	6	27.798	25.276	156.004

1 - Ajuste: atualização do preço de venda; distratos e permuta.

Aquisições de Terrenos

Ao longo do 1T22, foram adquiridos 9 terrenos, com um potencial de construção de 7,8 mil unidades e VGV de R\$ 1,6 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia).

O custo médio de aquisição no trimestre foi equivalente a 10% do VGV potencial, sendo que 67% do pagamento se dará via permuta.



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

A Receita Bruta da Direcional totalizou R\$ 489 milhões no 1T22, um crescimento de 10% em relação ao 1T21, e ficando 7% abaixo em relação ao 4T21. No período de doze meses encerrados no 1T22, a Receita Operacional Bruta atingiu R\$ 2 bilhões, volume 11% superior ao registrado no 1T21 LTM.

Em termos de representatividade no *mix*, a linha de receitas com vendas de imóveis foi responsável por 97% do total da receita apropriada no trimestre. No 1T22 LTM, a representatividade foi de 96%.

Receita Bruta (R\$ mil)	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita Operacional Bruta	488.974	528.064	443.882	-7,4%	10,2%
Com vendas de imóveis	474.798	503.290	423.180	-5,7%	12,2%
Com prestação de serviços	14.176	24.774	20.702	-42,8%	-31,5%

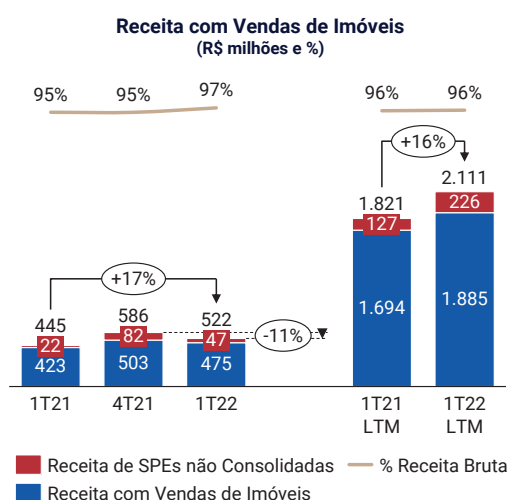
Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com vendas de imóveis, que consolida os resultados das vendas dos produtos Direcional, Riva e do Legado, totalizou R\$ 475 milhões no 1T22, representando aumento de 12% em relação ao 1T21, e uma retração de 6% sobre o 4T21. É válido ressaltar que o desempenho dessa rubrica está atrelado, sobretudo, ao volume de vendas e à evolução de construção observados em determinado período.

No 1T22 LTM, a Receita Bruta com vendas de imóveis cresceu 11% em relação ao 1T21 LTM, totalizando R\$ 1,9 bilhão.

Ao se considerar também a Receita Bruta com Vendas provenientes de produtos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto), observa-se um atingimento de R\$ 47 milhões no 1T22 e de R\$ 226 milhões no 1T22 LTM.

Somando-se a receita com vendas desses projetos não consolidados à receita com vendas contábil, o volume total foi de R\$ 522 milhões no 1T22 (+17% sobre o 1T21) e de R\$ 2,1 bilhões no 1T22 LTM (+16% na comparação com o 1T21 LTM).

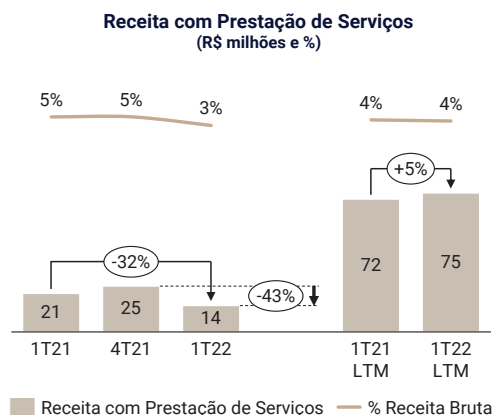




Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta do segmento de prestação de serviços contribuiu com 3% do total reconhecido no trimestre. Essa linha é composta por (i) corretagem sobre vendas realizadas por corretora própria; (ii) taxa de administração de obras; e (iii) reconhecimento de receitas das obras em regime de empreitada (antigo MCMV Faixa 1).

No 1T22, a receita do segmento foi de R\$ 14 milhões, 43% abaixo do observado no 4T21 e 32% abaixo do 1T21. No 1T22 LTM, a receita apropriada relativa a prestação de serviços totalizou R\$ 75 milhões, um crescimento de 5% em relação ao 1T21 LTM. Conforme já tratado nas divulgações de resultado anteriores, é esperado que essa linha de receita tenha baixa representatividade no total da Receita Bruta.

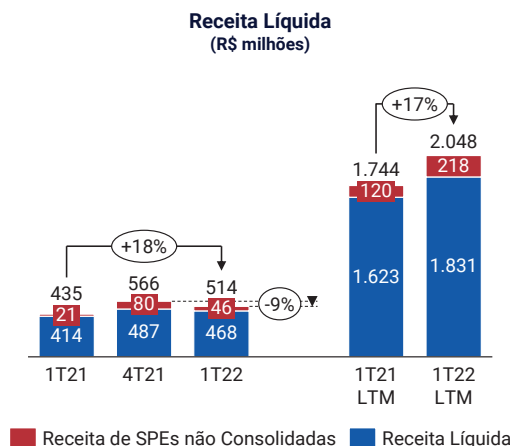


Receita Operacional Líquida

A Receita Operacional Líquida do 1T22 totalizou R\$ 468 milhões, representando crescimento de 13% quando comparada ao valor do 1T21. Considerando o 1T22 LTM, a Receita Líquida também foi 13% maior que no 1T21 LTM, totalizando R\$ 1,8 bilhão.

É importante ressaltar que, ao longo dos últimos trimestres, observou-se uma mudança considerável no *mix* de vendas da Companhia, com maior representatividade de unidades mais próximas do lançamento, em detrimento de unidades concluídas ou em estágio de obra mais avançado. Esse efeito ocasiona uma menor aceleração de receita apropriada em um primeiro momento e, consequentemente, um aumento das receitas a apropriar (REF). Nesse sentido, os recordes de vendas registrados nos últimos trimestres devem impactar o crescimento da Receita Líquida de forma relevante nos próximos trimestres, conforme evolução do volume de construção das unidades.

Levando em consideração apenas as controladas em conjunto, a Receita Líquida desses projetos que não são consolidados no balanço da Companhia foi de R\$ 46 milhões no 1T22 e de R\$ 218 milhões no 1T22 LTM. O gráfico abaixo evidencia a receita líquida contábil somada à receita dessas SPEs não consolidadas. Nesse contexto, o volume total de receita líquida atingiu R\$ 514 milhões no trimestre (+18% sobre o 1T21) e R\$ 2,0 bilhões no 1T22 LTM (+17% sobre o 1T21 LTM).



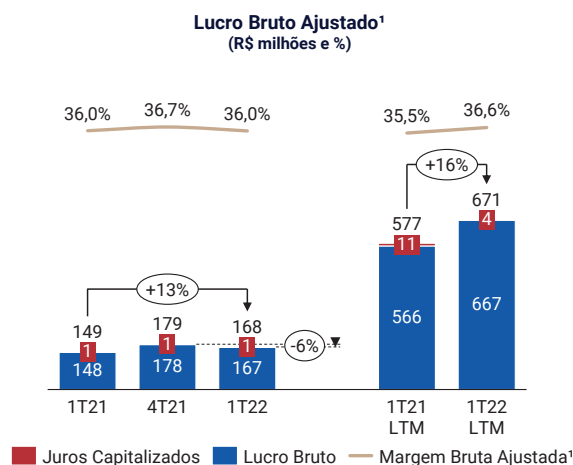


Lucro Bruto

O Lucro Bruto Ajustado¹ do 1T22 foi de R\$ 168 milhões, representando um crescimento de 13% na comparação com o 1T21. Assim, a Margem Bruta Ajustada¹ do período foi de 36,0%.

No 1T22 LTM, o Lucro Bruto Ajustado totalizou R\$ 671 milhões, montante 16% superior em relação ao 1T21 LTM. Nesse cenário, a Margem Bruta Ajustada foi de 36,6%, um ganho de 1,1 p.p. no período comparado.

O sólido patamar de Margem Bruta que a Direcional vem reportando trimestre após trimestre decorre, principalmente, (i) do constante monitoramento e elevação gradual dos preços dos produtos; (ii) da gestão de estoque de suprimentos, com avaliação cuidadosa das aquisições de insumos ao longo do ano; (iii) do ajuste no *mix* de produtos da Companhia; e (iv) da contínua busca por eficiência no controle de custos e do recorrente acompanhamento orçamentário de todas as obras em andamento.

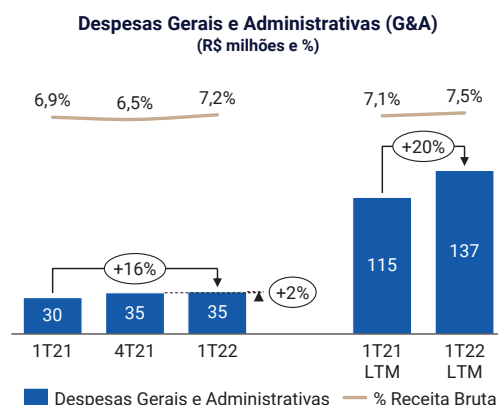


1 - Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 1T22, as Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 35 milhões, valor em linha com o registrado no 4T21 e 16% superior ao 1T21. Com isso, a representatividade sobre a Receita Bruta foi de 7,2% no trimestre.

O G&A acumulado nos doze meses encerrados no 1T22 foi de R\$ 137 milhões, um incremento de 20% em relação ao 1T21 LTM. Nesse caso, a representatividade do G&A sobre a Receita Bruta foi de 7,5%.



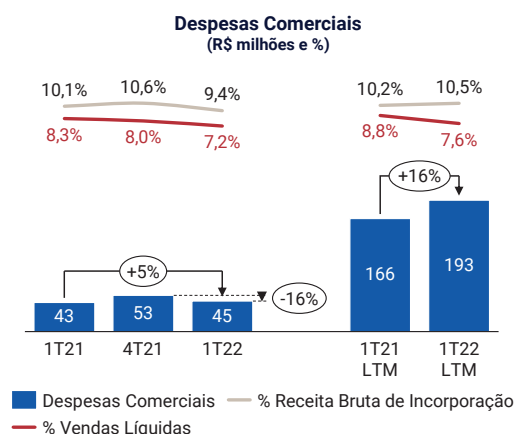


Despesas Comerciais

A linha de Despesas Comerciais é composta basicamente por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas. No 1T22, a conta atingiu um total de R\$ 45 milhões, valor 16% menor que o observado no 4T21, e 5% maior que o registrado no 1T21. A representatividade das Despesas Comerciais sobre a Receita Bruta de Incorporação foi diluída tanto na comparação com o trimestre anterior, quanto com o mesmo trimestre do ano anterior. Em relação às Vendas Líquidas, também foi observada diluição em relação a ambos os períodos.

No 1T22 LTM, a rubrica acumulou R\$ 193 milhões, volume 16% superior aos R\$ 166 milhões do 1T21 LTM, com diluição relevante quando avaliada a representatividade em relação às Vendas Líquidas.

Cabe pontuar que parte dessas despesas é reconhecida contabilmente em seu período de competência, enquanto as receitas são apropriadas de acordo com a metodologia PoC (*Percentage of Completion*). Desse modo, quando as vendas encontram-se em ciclo de crescimento, ocorre um descasamento temporal entre as despesas de determinado período e a velocidade de apropriação das receitas provenientes dessas vendas. Com isso, de acordo com a construção das unidades vendidas, espera-se uma diluição dessas despesas, dado o crescimento esperado da receita.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

As Outras Receitas e Despesas Operacionais do 1T22 registraram resultado líquido negativo de R\$ 9 milhões. Os principais impactos nessa linha são: (i) constituição de provisões e despesas jurídicas que totalizaram cerca de R\$ 5 milhões; (ii) amortização de ágio por aquisição de participações societárias, totalizando cerca de R\$ 2 milhões; e (iii) despesas relacionadas à operação de venda de carteira de recebíveis no valor de R\$ 1 milhão.

Resultado Financeiro

No 1T22, o Resultado Financeiro apresentou valor líquido negativo de R\$ 26 milhões. Os principais fatores que impactaram esse resultado foram: (i) o resultado negativo de R\$ 5 milhões, decorrente de *swap* referenciado em ações de emissão da própria Companhia, contratado no âmbito do plano de recompra de ações aprovado em dezembro de 2021; (ii) as duas elevações da taxa Selic no período, passando de 9,25% a.a. para 11,75% a.a., o que repercutiu diretamente na remuneração do caixa e nas despesas financeiras atreladas ao endividamento da Companhia; e (iii) a operação de venda de parte da carteira de recebíveis, em valor aproximado de R\$ 2 milhões.

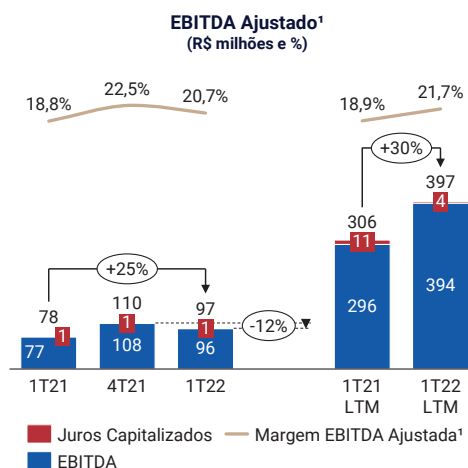


EBITDA

No 1T22, o EBITDA alcançou R\$ 96 milhões, representando uma Margem EBITDA de 20,5%. No acumulado de doze meses encerrados no 1T22, o EBITDA totalizou R\$ 394 milhões e a Margem EBITDA do período foi de 21,5%.

Foi calculado também o EBITDA Ajustado¹, considerando o ajuste pelos juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos. A métrica alcançou R\$ 97 milhões no 1T22, representando crescimento de 25% ante o 1T21. A Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 20,7%.

Na visão acumulada, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 397 milhões no 1T22 LTM, representando uma Margem EBITDA Ajustada de 21,7%. Dessa maneira, a Companhia segue evidenciando seu foco na eficiência operacional e na busca contínua por melhoria.



Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Líquido do Período	27.431	44.526	27.106	-38,4%	1,2%
(+) Depreciação e amortização	14.185	13.662	12.168	3,8%	16,6%
(+) Imposto de renda e contribuição social	9.805	9.904	7.956	-1,0%	23,2%
(+) Participação dos acionistas minoritários	18.639	16.239	9.005	14,8%	107,0%
(+/-) Resultado financeiro	25.834	24.161	20.282	6,9%	27,4%
EBITDA	95.893	108.492	76.516	-11,6%	25,3%
Margem EBITDA	20,5%	22,3%	18,5%	-2 p.p.	2 p.p.
(+) Custo financiamento à produção	1.140	1.269	1.287	-10,2%	-11,4%
EBITDA ajustado¹	97.033	109.761	77.803	-11,6%	24,7%
Margem EBITDA ajustada¹	20,7%	22,5%	18,8%	-2 p.p.	2 p.p.

1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

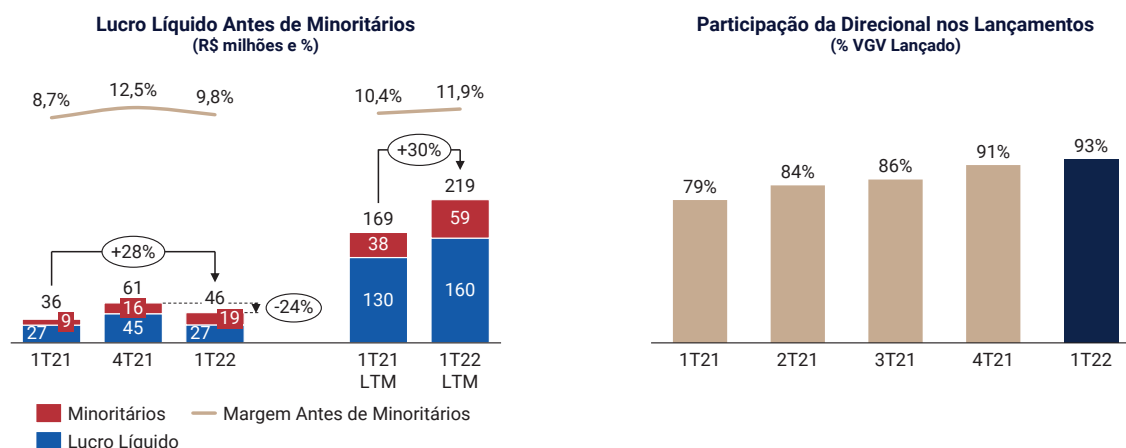


Resultado antes de participantes minoritários

No 1T22, o Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") foi de R\$ 46 milhões, representando crescimento de 28% em relação ao 1T21, e retração de 24% em relação ao 4T21. A Margem resultante no período foi de 9,8%.

No 1T22 LTM, o Resultado antes dos Minoritários totalizou R\$ 219 milhões, crescimento de 30% em relação ao 1T21 LTM, representando uma Margem de 11,9% no período.

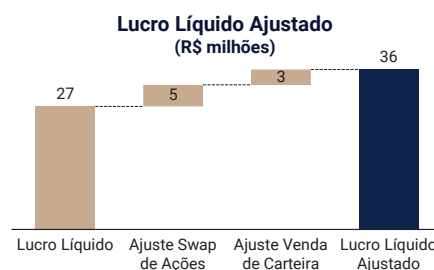
Vale ressaltar que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar a expansão da Companhia no início do ciclo de crescimento, permitindo maior diluição das despesas.



Por fim, importante destacar a evolução no movimento de aumento da participação da Companhia e consequente diluição dos sócios minoritários nos projetos lançados. Conforme gráfico acima, os lançamentos do 1T22 atingiram índice de participação da Companhia de 93% do VGV. Nesse sentido, também vale citar que a participação do Grupo (Direcional + Riva), considerando apenas os projetos que são consolidados no resultado, atingiu 92% do total do VGV em estoque e 88% nas Receitas a Apropriar. O desenvolvimento desses projetos, cuja participação da Direcional é maior, resultará na redução da participação dos sócios minoritários no resultado consolidado da Companhia.

Lucro Líquido

O Lucro Líquido contábil da Companhia foi de R\$ 27 milhões no 1T22, valor em linha com o registrado no 1T21. Em relação ao 4T21, o valor foi 38% menor. Com isso, a Margem Líquida do período foi de 5,9%. Em complemento, analisando o lucro líquido desconsiderando os efeitos não recorrentes causados pelo (i) swap de ações de emissão da própria Companhia, no âmbito do programa de recompra de ações, no montante de R\$ 5 milhões; e (ii) impacto das despesas decorrentes da operação de venda de carteira incorridas nas linhas de despesas financeiras e outras despesas e receitas no valor total de aproximadamente R\$ 3 milhões, o lucro líquido do 1T22 seria de R\$ 36 milhões.



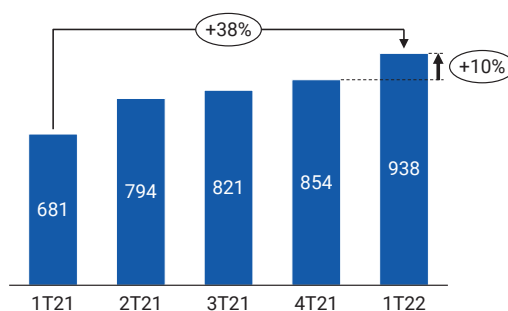


Resultado a Apropriar de Incorporação

No encerramento do 1T22, a Receita a Apropriar (REF) consolidada foi de R\$ 940 milhões. Considerando apenas o segmento de incorporação, a receita a apropriar totalizou R\$ 938 milhões, representando um crescimento de 10% em relação ao 4T21 e de 38% em relação ao 1T21.

Conforme comentado anteriormente, a mudança significativa no *mix* de vendas – com presença maior de unidades mais próximas do lançamento do que de unidades concluídas ou em fase avançada de obra, devido à redução relevante dos estoques destas unidades – levou a um menor reconhecimento de receitas referentes às vendas do trimestre, culminando no aumento das receitas a apropriar. Entende-se, assim, que **o aumento no REF deve impactar de maneira relevante o crescimento da Receita Líquida nos próximos trimestres, com a aceleração no volume de construção dos empreendimentos.**

Receita a Apropriar por Vendas de Imóveis
(R\$ milhões)



A Margem REF do trimestre foi de 38,9%, 0,2 p.p. acima da margem do 4T21 e 0,3 p.p. abaixo da margem referente ao 1T21. A tabela abaixo apresenta um detalhamento do Resultado a Apropriar de Incorporação:

Resultado a Apropriar de Incorporação (R\$ milhões)	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Incorporação	938	854	681	9,8%	37,7%
Custo a Incurrir	-573	-524	-414	9,4%	38,4%
Resultado a Apropriar Incorporação	365	330	267	10,5%	36,6%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	38,9%	38,7%	39,2%	0,3 p.p.	-0,3 p.p.



DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

O saldo de Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras somava R\$ 1,1 bilhão no final do 1T22, em linha com o saldo registrado no trimestre anterior e 9% acima do valor observado no mesmo trimestre do ano anterior.

É importante ressaltar que a Direcional continua mantendo sua posição de caixa em níveis que a Companhia considera confortáveis para sustentar o crescimento das operações de acordo com o planejamento estratégico e ainda manter sua sólida política de retorno de capital para os acionistas.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	753.588	723.954	801.483	4,1%	-6,0%
Aplicações Financeiras	306.665	325.206	173.497	-5,7%	76,8%
Total	1.060.253	1.049.160	974.980	1,1%	8,7%

Contas a Receber

O saldo contábil de Contas a Receber¹ no encerramento do 1T22 foi de R\$ 534 milhões, representando um incremento de 12% em relação ao 4T21 e de 24% em relação ao 1T21. Considerando o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Operacional Líquida desse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber² foi de 102 dias, aumento de 15% em relação ao 4T21 e de 12% na comparação com o 1T21. Esse resultado mantém a gestão de recebíveis em níveis bem controlados, com um dos melhores indicadores do setor.

Contas a Receber ¹ (R\$ mil)	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	515.643	458.931	398.580	12,4%	29,4%
Prestação de Serviços	15.822	15.289	29.281	3,5%	-46,0%
Venda de Terreno	2.123	2.126	1.497	-0,2%	41,8%
Total	533.588	476.346	429.358	12,0%	24,3%
Parcela Circulante	307.780	231.761	253.720	32,8%	21,3%
Parcela Não-Circulante	225.808	244.585	175.638	-7,7%	28,6%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	515.643	458.931	398.580	12,4%	29,4%
Receita Operacional Líquida – Venda de Imóveis	456.916	465.731	395.647	-1,9%	15,5%
Dias de Contas a Receber ²	102	89	91	14,5%	12,0%

1 - O Contas a Receber contábil de curto prazo é composto pelos saldos devedores dos clientes corrigidos e reconhecidos no resultado proporcionalmente ao PoC (Percentage of Completion), considerando a data do habite-se para o pagamento da parcela de financiamento pelos clientes à Direcional, mais a receita reconhecida dos projetos de empreitada.

2 - Dias de Contas a Receber calculado como Contas a Receber por Venda de Imóveis sobre Receita Líquida com Venda de Imóveis no trimestre, multiplicado por 90 (número de dias em um trimestre).

Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (Percentage of Completion - PoC). Desse modo, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Direcional no encerramento do 1T22 era de R\$ 1,5 bilhão.



Endividamento

Ao final do 1T22, o saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos era de R\$ 1,3 bilhão, montante 4% superior ao saldo registrado no encerramento do 4T21, e 20% superior ao saldo no 1T21.

Cabe observar que a posição de caixa atual mostra-se mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total. O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada² em relação ao Patrimônio Líquido, encerrou o trimestre em 15,4%, com aproximadamente **86% do endividamento total sendo de longo prazo**. O prazo médio ponderado de vencimento foi de 39 meses.

O característico perfil conservador da Companhia a mantém em posição confortável para suportar seu crescimento nos próximos anos e aproveitar as oportunidades que aparecerem adiante.

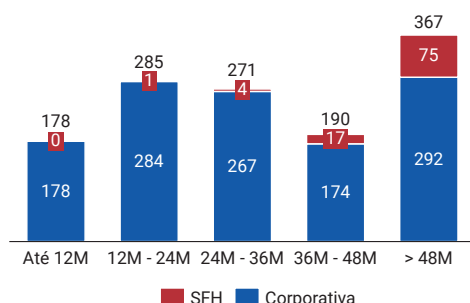
A tabela e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento, bem como seu cronograma de amortização.

Endividamento (R\$ mil)	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.290.949	1.241.402	1.077.179	4,0%	19,8%
CRI	742.816	728.884	672.821	1,9%	10,4%
Debêntures	354.146	357.133	249.078	-0,8%	42,2%
Financiamento à Produção	96.616	42.172	41.271	129,1%	134,1%
CCB	83.617	100.445	100.194	-16,8%	-16,5%
Capital de Giro	0	0	0	n/a	n/a
FINAME e Leasing	13.753	12.768	13.815	7,7%	-0,4%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.060.253	1.049.160	974.980	1,1%	8,7%
Dívida Líquida ¹	230.696	192.242	102.199	20,0%	125,7%
Posição de contratos de swap	353	-3.668	-2.009	-109,6%	-117,6%
Dívida Líquida ajustada ²	230.343	195.910	104.208	17,6%	121,0%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	15,4%	13,4%	7,7%	2,0 p.p.	7,7 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.290.949	1.241.402	1.077.179	4,0%	19,8%
TR	86.462	23.407	2.810	269,4%	2977,3%
IPCA	445.501	431.795	276.259	3,2%	61,3%
CDI	758.986	786.200	798.110	-3,5%	-4,9%

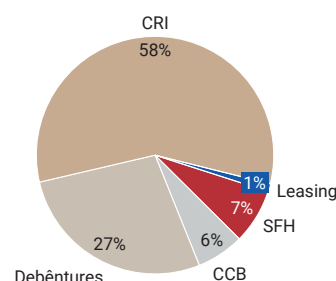
1 - Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa.

2 - Dívida Líquida ajustada: Dívida líquida somada ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

Cronograma de Amortização da Dívida
(R\$ milhões)



Abertura da Dívida Bruta
(% da Dívida)





Geração de Caixa (Cash Burn)¹

No 1T22, houve consumo de caixa no valor de R\$ 34 milhões. Esse consumo deve-se ao importante crescimento operacional que a Companhia vem reportando nos últimos períodos, com significativa expansão dos volumes de lançamentos e vendas, além da gestão ativa dos estoques de suprimentos, com a avaliação cautelosa em relação às aquisições de insumos, que visa mitigar eventuais aumentos de preços e buscar a manutenção da rentabilidade dos projetos em patamares que a Companhia considera saudáveis.

1 - Geração de Caixa (cash burn): variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

DIRETO

Após aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), ocorrida durante o 1T22, a Direto iniciou suas atividades nas linhas de atacado e varejo no decorrer do mês de fevereiro.

Conforme Comunicado ao Mercado publicado em 04 de abril de 2022, em seu primeiro mês operacional, a subsidiária originou operações de crédito imobiliário que superaram R\$ 40 milhões.

RIVA – Destaques Operacionais

A Riva, subsidiária com atuação focada no segmento de média-baixa renda, lançou 2 empreendimentos no 1T22, totalizando um VGV de R\$ 203 milhões (R\$ 203 milhões % Companhia), volume 61% acima do 1T21.

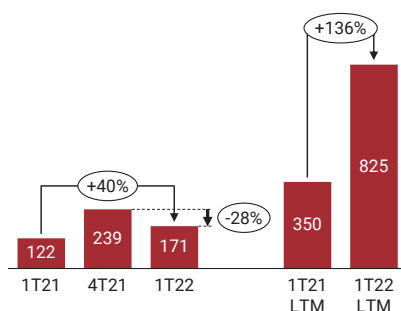
As vendas líquidas atingiram R\$ 171 milhões no 1T22 (R\$ 135 milhões % Companhia), crescimento de 40% em relação ao 1T21, e queda de 28% sobre o 4T21.

Conforme ressaltado anteriormente, a VSO do trimestre foi de 14%, sobretudo em função dos lançamentos terem ocorrido no final do mês de março, o que acaba limitando o tempo hábil de vendas desses empreendimentos ainda dentro do trimestre. Assim, levando em consideração apenas as vendas relativas aos produtos em estoque, o indicador VSO de estoque atingiu 16% no segmento Riva.

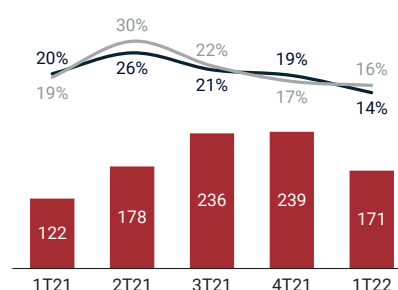
No 1T22 LTM, as vendas líquidas cresceram 136% em relação ao VGV vendido no 1T21 LTM, chegando a R\$ 825 milhões no período (R\$ 640 milhões % Companhia).



Evolução das Vendas Líquidas
(VGV 100% - R\$ milhões)



Evolução das Vendas Líquidas e VSO
(VGV 100% - R\$ milhões)



■ Vendas Líquidas — VSO — VSO de Estoque



Declarações contidas neste comunicado relativas às perspectivas dos negócios, projeções de resultados operacionais e financeiros e referências ao potencial de crescimento da Companhia, constituem meras previsões e foram baseadas nas expectativas e estimativas da Administração em relação ao desempenho futuro da Companhia. Embora a Companhia acredite que tais previsões sejam baseadas em suposições razoáveis, ela não assegura que elas sejam alcançadas. As expectativas e estimativas que baseiam as perspectivas futuras da Companhia são altamente dependentes do comportamento do mercado, da situação econômica e política do Brasil, de regulações estatais existentes e futuras, da indústria e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças que fogem ao controle da Companhia e de sua Administração. A Companhia não se compromete a publicar atualizações ou revisar as expectativas, estimativas e previsões contidas neste comunicado decorrentes de informações ou eventos futuros.

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 31/03/2022: R\$ 12,16

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
149 milhões**Valor de Mercado:**
R\$ 1.817 milhões / US\$ 384 milhões**Free Float:**
54%**Volume médio diário 1T22:**
1.788 mil ações
R\$ 21.143 mil
6.266 negócios**CONFERÊNCIA DE RESULTADOS**(em português com tradução simultânea
para inglês)Data: 06/05/2022 - Sexta-feira
10:00 - Horário de Brasília
09:00 - Horário de Nova Iorque

Conexão via:

Plataforma Zoom
<https://us06web.zoom.us/j/87279785644>Canal da Direcional no YouTube
<https://www.youtube.com/watch?v=YCdth11C8>**CONTATOS**

Equipe de RI

(31) 3431-5509 | (31) 3431-5512

ri@direcional.com.br
www.direcional.com.br/riwww.direcional.com.brRua dos Otoni, 177 - 10º andar
Belo Horizonte - MG
CEP: 30.150-270



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

Balanço Patrimonial - Consolidado (R\$ Mil)	31/03/2022	31/12/2021	Δ %
Ativo circulante			
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.060.253	1.049.160	1%
Contas a receber	307.780	231.761	33%
Estoques	1.295.806	1.230.591	5%
Crédito com partes relacionadas	75.546	82.261	-8%
Tributos a recuperar	23.692	24.462	-3%
Contas a receber por alienação de investimentos	11.654	17.540	-34%
Outros créditos	260.077	220.565	18%
Total do ativo circulante	3.034.808	2.856.340	6%
Ativo não circulante			
Contas a receber	225.808	244.585	-8%
Estoques	2.273.294	2.303.436	-1%
Créditos com partes relacionadas	1.636	1.636	-
Depósitos judiciais	16.710	16.097	4%
Contas a receber por alienação de investimentos	0	0	-
Outros créditos	21.328	21.457	-1%
Investimentos	119.611	117.980	1%
Imobilizado	103.721	99.075	5%
Intangível	20.756	19.013	9%
Total do ativo não circulante	2.782.864	2.823.279	-1%
Total do ativo	5.817.672	5.679.619	2%



Balanco Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/03/2022	31/12/2021	Δ %
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	178.275	127.205	40%
Fornecedores	90.528	92.054	-2%
Obrigações trabalhistas	38.047	31.827	20%
Obrigações tributárias	24.061	25.094	-4%
Financiamento por arrendamento	10.188	10.088	1%
Credores por imóveis compromissados	96.367	62.779	54%
Adiantamento de clientes	26.466	14.705	80%
Outras contas a pagar	115.660	90.346	28%
Provisão para garantia	26.159	28.143	-7%
Débitos com partes relacionadas	16.473	14.600	13%
Total do passivo circulante	622.224	496.841	25%
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.112.674	1.114.197	-0%
Fornecedores	6.845	5.958	15%
Provisão para garantia	15.074	12.051	25%
Obrigações tributárias	8.834	9.701	-9%
Financiamento por arrendamento	23.687	25.129	-6%
Credores por imóveis compromissados	2.049.724	2.060.218	-1%
Adiantamento de clientes	364.327	375.344	-3%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	25.704	24.008	7%
Outras contas a pagar	97.392	97.392	-
Débitos com partes relacionadas	0	0	-
Total do passivo não circulante	3.704.261	3.723.998	-1%
Patrimônio líquido			
Capital social	752.982	752.982	-
Reservas de capital	177.690	177.690	-
Outorga de opção de ações	1.230	2.259	-46%
Ajuste de avaliação patrimonial	-29.685	-29.847	-1%
Ações em tesouraria	-5.407	-7.360	-27%
Reservas de lucros	431.403	404.153	7%
	1.328.213	1.299.877	2%
Participação dos não controladores	162.974	158.903	3%
Total do patrimônio líquido	1.491.187	1.458.780	2%
Total do passivo e patrimônio líquido	5.817.672	5.679.619	2%



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita com venda de imóveis	474.798	503.290	423.180	-5,7%	12,2%
Receita com prestação de serviços	14.176	24.774	20.702	-42,8%	-31,5%
Receita bruta	488.974	528.064	443.882	-7,4%	10,2%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-20.880	-41.093	-29.997	-49,2%	-30,4%
Receita operacional líquida	468.094	486.971	413.885	-3,9%	13,1%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-300.936	-309.329	-266.217	-2,7%	13,0%
Lucro bruto	167.158	177.642	147.668	-5,9%	13,2%
Despesas gerais e administrativas	-35.322	-34.558	-30.477	2,2%	15,9%
Despesas comerciais	-44.831	-53.126	-42.750	-15,6%	4,9%
Resultado com equivalência patrimonial	3.530	6.259	2.704	-43,6%	30,5%
Outras receitas e despesas operacionais	-8.827	-1.387	-12.797	536,3%	-31,0%
Receitas (despesas) operacionais	-85.450	-82.812	-83.320	3,2%	2,6%
Despesas financeiras	-62.142	-62.343	-29.111	-0,3%	113,5%
Receitas financeiras	36.308	38.182	8.829	-4,9%	311,2%
Resultado financeiro	-25.834	-24.161	-20.282	6,9%	27,4%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	55.874	70.669	44.066	-20,9%	26,8%
IR e CSLL - corrente e diferido	-9.805	-9.904	-7.956	-1,0%	23,2%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	46.069	60.764	36.110	-24,2%	27,6%
Participantes em SCPs e SPEs	-18.638	-16.239	-9.004	14,8%	107,0%
Lucro líquido do período	27.431	44.526	27.106	-38,4%	1,2%
Margem Bruta	35,7%	36,5%	35,7%	-0,8 p.p.	0,0 p.p.
Margem Bruta Ajustada	36,0%	36,7%	36,0%	-0,8 p.p.	0,0 p.p.
Margem Líquida	5,9%	9,1%	6,5%	-3,3 p.p.	-0,7 p.p.



DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ Mil)	31/03/2022	31/03/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	55.874	44.066
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	14.185	12.168
Resultado de equivalência patrimonial	-3.530	-2.704
Receita de aplicações financeiras	-7.164	-798
Provisão para garantia	4.907	6.027
Juros sobre encargos e financiamentos	40.788	19.919
Hedge accounting - Valor justo	1.668	0
Variação cambial sobre empréstimos e financiamentos	0	1.098
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	3.502	1.009
Resultado com permuta física	-1.552	-6.984
Resultado das vendas de participações societárias	0	-142
Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	0	0
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-381	2.436
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	529	616
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	31	-79
Provisão para perdas de contas a receber	406	2.864
Provisão para perdas sobre partes relacionadas	0	0
Provisão para plano de opções de ações	744	541
Provisão para participação nos Lucros	1.248	3.089
Acréscimos (decrécimo) em ativos		
Contas a receber	-57.267	-59.214
Estoques	36.955	71.187
Créditos diversos	-39.383	934
Partes relacionadas	7.881	-4.257
Depósitos judiciais	-613	302
Tributos a recuperar	770	-1.062
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	-3.111	-23.720
Obrigações trabalhistas	4.972	395
Obrigações tributárias	41	-1.613
Credores por imóveis compromissados	-53.152	-39.942
Adiantamento de clientes	5.880	-868
Contas a pagar	25.314	22.095
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-1.806	-3.873
Partes relacionadas	1.873	-4.434
Garantia de obra	-3.868	-5.011
Imposto de renda e contribuição social pagos	-11.746	-9.438
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	23.995	24.607
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SCPs e SPEs)	-363	-6.788
Dividendos recebidos	2.262	4.895
Venda de participações societárias	5.886	40.000
Acréscimo do Imobilizado	-2.876	-2.392
Imobilizado arrendado	0	0
Acréscimo de intangível	-6.936	-6.787
Aplicações financeiras	25.705	22.661
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	23.678	51.589
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Alienação de ações em tesouraria	0	0
Dividendos pagos	-1	0
Recompra de Ações	0	-21.254
Ingresso de financiamento por arrendamento	0	0
Amortização do financiamento por arrendamento	-1.977	-2.297
Juros pagos sobre arrendamento	-193	-127
Ingressos dos empréstimos	83.189	100.438
Pagamento de Custos de estruturação de dívidas	-830	0
Amortizações dos empréstimos	-53.485	-65.538
Juros pagos	-30.337	-11.098
Aumento / Redução de capital por não controladores	-14.405	-6.406
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	-18.039	-6.282
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	29.634	69.914
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	723.954	731.569
No final do período	753.588	801.483



GLOSSÁRIO

Banco de Terrenos (Landbank) – Terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV futuro dos mesmos.

Classificação dos empreendimentos pela Direcional, conforme o segmento econômico ao qual se destinam:

MCMV Faixa 1	Empreendimentos populares realizados sob a forma de empreitada, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida”, contratados diretamente com o Agente Financiador, destinados a famílias com renda mensal de até R\$ 1.600. Os imóveis deste segmento têm o preço final determinado pela Agente Financiador, nos termos da portaria Nº 435/2012 do Ministério das Cidades, e sua aquisição pode ser subsidiada pelo governo.
MCMV 2 e 3	Empreendimentos residenciais com preço médio por unidade de até R\$ 264 mil, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixas 1.5, 2 e 3”. Até 3T15, os projetos deste segmento foram denominados “Popular”.
Riva	Empreendimentos destinados a clientes de média renda, desenvolvidos nas SPes objeto de aporte de ativos na subsidiária integral da Direcional denominada Riva Incorporadora S.A.
Médio Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima do teto do programa MCMV, até R\$ 500 mil.
Médio-Alto Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima de R\$ 500 mil.
MAC	Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.
Legado	Empreendimentos do segmento MAC desenvolvidos no modelo de incorporação e construção anterior.
Novo Modelo	Modelo de negócios consolidado a partir de 2015 para desenvolvimento dos empreendimentos residenciais da Companhia. Tem como principais características a possibilidade de repasses na planta e a adoção de construção industrializada.

EBITDA Ajustado – EBITDA Ajustado é igual EBITDA (lucro antes do resultado financeiro, dos encargos financeiros incluídos na rubrica de custos dos imóveis vendidos, do Imposto de Renda e da Contribuição Social, das despesas de depreciação e amortização) menos a participação dos acionistas não controladores e menos os gastos com o programa de *stock-option*. Entendemos que o ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registradas como receita (despesa) operacional bruta fazem parte das nossas atividades operacionais e, portanto, não excluímos esta receita (despesa) no cálculo do EBITDA Ajustado. O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. O EBITDA Ajustado funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do Imposto de Renda e da Contribuição Social ou dos níveis de depreciação e amortização.

LTM – Período que compreende os últimos 12 meses (*Last Twelve Months*, na sigla em inglês).

Método PoC – De acordo com o IFRS, as receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários, são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido (*“Percentage of Completion - PoC”*), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento.

Permuta Financeira – Sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe o pagamento em dinheiro, em geral calculado como um percentual do VGV do empreendimento, a ser pago de acordo com a apuração de receita das vendas das unidades do projeto.

Permuta Física – Sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe em pagamento um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo.

Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) – Nova denominação atribuída ao programa de incentivo à habitação popular (antigo Minha Casa, Minha Vida).

Recursos do SFH – Recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança.

Resultado a Apropriar – Resultado do saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas (decorrente dos imóveis cuja construção não foi ainda concluída) e seus respectivos custos orçados a incorrer.

Vendas Líquidas Contratadas – VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, incluindo a venda de unidades lançadas no período e a venda de unidades em estoque, líquida de distratos.

VGV – Valor Geral de Vendas. Valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades de determinado empreendimento imobiliário ao preço de lançamento. Há possibilidade de o VGV lançado não ser realizado ou diferir significativamente do valor das Vendas Contratadas, uma vez que a quantidade de Unidades efetivamente vendidas poderá ser diferente da quantidade de unidades lançadas e/ou o preço efetivo de venda de cada unidade poderá divergir do preço de lançamento.

VGV Lançado – Valor Geral de Vendas das unidades lançadas em determinado período.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
31 de março 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 05 de maio 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.

Ao longo do ano de 2021 a companhia realizou diversas ações que visaram reforçar a importância da vacinação entre seu colaboradores, de continuar atento com a higiene pessoal, com o uso de máscara e evitar aglomerações.

Todas as ações tomadas visaram ainda, na medida do possível, a preservação de todo o ecossistema envolvido no negócio, desde os nossos colaboradores, fornecedores e prestadores de serviços.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

Em linhas gerais, estas medidas foram:

Medidas de segurança

Procedimentos nos canteiros de obra

Para manter a segurança dos nossos colaboradores nos canteiros de obra e o bom desempenho de suas funções, passou a ser obrigatório, antes do ingresso nas dependências do canteiro, medir a temperatura do colaborador (repetimos o procedimento após o almoço) ou visitante, estar usando máscara de proteção adequadamente (uso obrigatório durante todo o expediente), efetuar a higienização das mãos (insumos estes fornecidos pela Companhia), triagem diária feita pelo técnico de segurança em cada regional para avaliar a saúde dos colaboradores. Os canteiros de obras são locais arejados, espaçosos, permitindo que os colaboradores mantenham o devido distanciamento de segurança sugerido pela OMS.

A higienização nos canteiros de obra acontece no mínimo 4 vezes ao dia nos espaços comuns: como refeitórios, bebedouros e vestiários. Para a higienização das ferramentas de trabalho, disponibilizamos álcool com concentração de 70%, desinfetante e água sanitária. Também flexibilizamos os horários do expediente e de refeição afim de evitar aglomerações.

Procedimentos no escritório administrativo

Para manter a segurança e o bom desempenho das atividades administrativas, flexibilizamos os horários de trabalho para os colaboradores da sede, adotamos o regime de home office para os colaboradores em que as atividades não exigem a presença física na sede da Companhia, e também, para os colaboradores identificados como grupo de risco.

Para os colaboradores que possuem atividades que exigem presença física, disponibilizamos máscaras cujo uso é obrigatório durante o horário de trabalho e álcool com concentração de 70% em todos os andares e banheiros. As higienizações das estações de trabalho e áreas comuns do prédio são feitas no mínimo 2 vezes ao dia. Além disso, a temperatura dos colaboradores vem sendo medida 2 vezes ao dia e aqueles que demonstram algum sintoma da doença são dispensados para realizar os devidos exames e, se necessário, cumprir o período de quarentena.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

Medidas de segurança--Continuação

Procedimentos no escritório administrativo--Continuação

Além desses cuidados, a companhia faz monitoramento de casos suspeitos e confirmados até a recuperação total do colaborador com auxílio de uma equipe médica. Antes do retorno ao trabalho são realizados testes para termos a confirmação que o colaborador já está apto para retornar ao trabalho, visando controlar e evitar novas contaminações.

Atualmente a companhia mantém em regime de trabalho home office apenas as áreas cuja as atividades são possíveis de se realizar de forma remota.

Proteção de caixa

Visando reforçar o caixa da Companhia nesse momento de instabilidade, o conselho de administração da Companhia aprovou a realização da 1ª emissão de notas promissórias comerciais no valor de R\$100.000 com prazo de 1 ano a uma taxa de CDI+4% a.a. Em 16 de junho de 2020 a companhia contraiu outra linha de crédito mais longa no valor de R\$100.000 com uma taxa mais atrativa (CDI+2,5% a.a.) e quitou as notas promissórias anteriormente contratadas. Em 21 de setembro de 2020 a Companhia realizou a 6ª emissão de Debêntures onde o valor nominal total foi de R\$250.000 com vencimento em 21 de setembro de 2025 à taxa de CDI + 2,85% a.a.

Durante os anos 2021 e 2022, não houve necessidade de captação de crédito adicional visando proteção de caixa em função da pandemia, além do usual para manutenção das atividades da Companhia.

Avaliação dos impactos no negócio

A Companhia está atenta às informações disponíveis e às deliberações dos entes públicos para poder balizar suas tomadas de decisão. Nossa atividade está classificada como atividade essencial e, por esse motivo, estamos com nossos canteiros de obra funcionando normalmente. No estado do Ceará, por razão de decreto estadual, nossas atividades estavam suspensas no período de 20 de abril a 29 de maio de 2020. Em junho de 2020, as atividades foram restabelecidas. Prudentemente, tomamos todas as medidas de segurança necessárias tanto nas obras quanto na sede no sentido de proteger a saúde de nossos colaboradores.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação

Medidas de segurança--Continuação

Avaliação dos impactos no negócio--Continuação

Durante o 1º trimestre de 2021, devido ao avanço da Covid vários estados e municípios adotaram medidas mais duras para conter o avanço da Covid, dentre elas a adesão ao Lockdown. Na cidade de Manaus as obras foram paralisadas do dia 25 de janeiro a 11 de fevereiro. Na cidade de São Paulo as nossas obras foram paralisadas de 26 de março a 05 de abril. Na cidade de Ribeirão Preto houve paralisação das obras de 17 a 19 de março. A partir do 2º trimestre de 2021, as operações foram normalizadas.

No período de março a agosto de 2020, alteramos a jornada de trabalho dos colaboradores administrativos que tiveram uma redução substancial no volume de trabalho. Suspendemos os contratos de trabalho dos colaboradores onde, por motivo de decreto estadual ou municipal, não podemos funcionar, segundo as diretrizes da MP 936/2020. Em setembro de 2020, todos os colaboradores voltaram a ter jornada de trabalho integral.

Acreditamos que o forte desempenho nas vendas se deve ao modelo de negócio da companhia focado no CVA - Casa Verde Amarela (antigo Programa MCMV), em que o repasse do cliente para o agente financiador acontece no momento da venda durante a obra (método associativo) e não no final do empreendimento, permitindo o encurtamento do ciclo financeiro do negócio, reduzindo os impactos no fluxo de caixa da operação. Além disso, não houve restrição de crédito bancário para o setor. Realizamos abertura gradual de nossos estandes e pontos de vendas e trabalhamos fortemente nos canais digitais de vendas online da companhia. Não houve aumento expressivo na inadimplência da companhia no período.

Colaboração social

A Companhia está inserida no contexto social das cidades onde desenvolve seus projetos. Dessa forma, acreditamos no grande impacto social que uma moradia digna e segura representa para uma família e, por isso, não estamos medindo esforços para manter nossas operações em funcionamento, sempre observando rigorosamente todas as recomendações da OMS (Organização Mundial de Saúde) e priorizando a saúde dos nossos colaboradores.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.2. Continuidade operacional

A administração da companhia avaliou a capacidade da empresa em continuar operando e está confortável quanto sua posição financeira e operacional. A administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. Assim, essas 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.

2.1. Reapresentação das Informações Contábeis Intermediárias de 31/03/2021

Em 31 de março 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:

	31/03/2021					
	Individual			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	(reapresentado)	Originalmente apresentado	Ajustes	(reapresentado)
Das atividades operacionais						
Receita de aplicações financeiras	-	(793)	(793)	-	(798)	(798)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	21.629	(793)	20.836	25.405	(798)	24.607
Fluxo de caixa das atividades de investimento						
Aplicações financeiras	21.858	793	22.651	21.863	798	22.661
Caixa líquido gerado nas atividades de investimento	37.555	793	38.348	50.791	798	51.589

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras**3.1. Caixa e equivalente de caixa**

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	43.486	1.332	334.181	239.215
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	279.758	285.883	419.407	484.739
Total	323.244	287.215	753.588	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 93,00% e 107,52% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de março de 2022, a rentabilidade média bruta acumulada das aplicações financeiras da Companhia no ano de 2022 foi de 106,39% do CDI.

3.2. Aplicações financeiras

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	296.328	251.412	297.689	252.985
Letras financeiras (Títulos Privados)	8.976	71.925	8.976	72.221
Total	305.304	323.337	306.665	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.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber**4.1. Contas a receber operacional**

Contas a receber por incorporação de imóveis	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Unidades concluídas	4.234	4.215	243.259	170.034
Unidades não concluídas	-	-	312.686	329.174
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	2.123	2.126
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(25.942)	(25.536)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(14.360)	(14.741)
	4.234	4.215	517.766	461.057
Contas a receber por prestação de serviço				
Intermediação imobiliária	-	-	1.210	1.476
Construção por empreitada	6.941	5.802	12.396	11.323
Outros serviços	2.071	2.349	2.216	2.490
	9.012	8.151	15.822	15.289
	13.246	12.366	533.588	476.346
Circulante	11.797	11.340	307.780	231.761
Não circulante	1.449	1.026	225.808	244.585

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o seu contas a receber, abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2021	(-) Provisão	(+) Reversão	31/03/2022
Movimentação PDD	(25.536)	(6.750)	6.344	(25.942)

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.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação**4.1. Contas a receber operacional--Continuação**

As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se ou taxa pré-fixada equivalente ao INCC. Após a averbação do Habite-se são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e há incidência de juros de 12% a.a. ou taxa pré-fixada equivalente ao IPCA + 12% a.a.

Em 15 de dezembro de 2020, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$116.968. Em 31 de março de 2022, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$156.

Em 30 de março de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo instrumento de Cessão de Crédito Imobiliário junto a ISEC Securitizadora S.A. O valor líquido da operação foi de R\$38.920. Em 21 de abril de 2021, o saldo foi integralmente recebido.

Em 13 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da cessão foi de R\$100.789. Em 31 de março de 2022, o saldo a receber era de R\$3.685.

Em 31 de março de 2022, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto ao Banco XP S.A. O valor líquido da cessão foi de R\$36.818. O valor da cessão foi integralmente liquidado na data do instrumento, não restando valor a receber referente a operação.

Em 31 de março 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	
	31/03/2022	31/12/2021
A vencer		
até 3 meses	133.443	97.924
de 3 a 6 meses	28.696	26.915
de 6 a 9 meses	57.865	27.090
de 9 meses a 1 ano	50.139	38.572
	<u>270.143</u>	<u>190.501</u>
Vencidos		
até 1 mês	3.423	8.847
de 1 a 2 meses	1.335	1486
de 2 a 3 meses	1.648	936
de 3 a 4 meses	1.855	1.066
de 4 a 6 meses	2.325	1309
Acima de 6 meses	27.051	27.616
	<u>37.637</u>	<u>41.260</u>
	<u>307.780</u>	<u>231.761</u>

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação**4.1. Contas a receber operacional--Continuação**

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	31/03/2022	31/12/2021
Entre 1 e 2 anos	128.829	153.089
Até 3 anos	53.870	52.957
Até 4 anos	14.161	12.548
Após 4 anos	28.948	25.991
	225.808	244.585

4.2. Outras contas a receber

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Contas a receber por				
Alienação de cotas	10.258	10.258	11.654	17.540
	10.258	10.258	11.654	17.540
Circulante	10.258	10.258	11.654	17.540
Não circulante	-	-	-	-

Abaixo a movimentação do saldo do contas a receber por alienação de cotas:

	Individual	Consolidado
31/12/2021	10.258	17.540
(-) Recebimentos	-	(5.886)
31/03/2022	10.258	11.654

Em 3 de setembro de 2018, a Companhia vendeu a empresa Lago da Pedra Participações S.A. para um fundo de investimento imobiliário pelo valor de R\$183.156. O saldo a receber por essa venda foi liquidado em 19 de agosto de 2021. Nessa mesma data a Companhia exerceu o direito de recomprar a Lago da Pedra pelo valor de R\$8.098 pagos no momento do exercício da opção. Celebrou ainda um Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças e adquiriu a totalidade das ações pertencentes à Vila Alba Participações S.A, passando a ser única sócia da Lago da Pedra.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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 24 de maio de 2019, a Companhia vendeu todas as quotas da empresa Linha Verde Participações Ltda. para a LMN Empreendimentos e Participações Ltda. pelo valor de R\$19.000 que serão pagos em 19 parcelas fixas de R\$1.000. As 10 últimas parcelas estão condicionadas à emissão do alvará de construção no terreno integralizado na SPE vendida, a previsão é que até 30 de junho de 2022 o alvará tenha sido emitido. No 3º trimestre de 2021 foi realizado um acordo entre as partes e 3 parcelas das 10 remanescentes foram pagas, ficando apenas 7 condicionadas ao alvará. O saldo a receber em 31 de março 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 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, pelo valor de R\$9.250. No primeiro trimestre de 2022, foi realizado o pagamento no valor de R\$1.797. Em 31 de março o saldo a receber é de R\$4.153.

Em 29 de junho de 2021, a Riva Incorporadora S.A realizou a venda de 59,81% das quotas da Riva Incorporadora S/A - SCP SELETO para Grendene S.A, pelo valor de R\$40.000, quitado na data da negociação.

Em 20 de agosto de 2021, a Companhia firmou um Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas com a Lago da Pedra S.A, através do qual realizou a venda da integralidade das quotas das SPEs Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda, Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda, Valença Empreendimentos Imobiliários Ltda e Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$89.617, quitado em 19 de novembro de 2021.

Em 20 de agosto de 2021, a Companhia efetuou nova operação de venda da empresa Lago da Pedra Participações S.A para um novo fundo imobiliário, vendendo 90% das cotas pelo valor de R\$55.051. O saldo a receber em 31 de março de 2022 é de R\$501.

Em 03 de fevereiro de 2021, a Companhia realizou a venda de 100% das quotas da SPE Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$6.822, sendo esse o saldo a receber em março de 2022.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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 13 de abril de 2021, a Companhia realizou a venda de 100% das quotas da SPE Nova Brasília Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$8, sendo esse o saldo a receber em 31 de março 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, sendo esse o saldo a receber em 31 de março de 2022.

Em 18 de outubro de 2021, a Riva Incorporadora S.A realizou a venda de 50% das quotas da SPE Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$1.788, quitado em novembro de 2021.

4.3. Outros Créditos

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Contas a receber por venda de imobilizado	7.406	7.272	7.406	7.272
Adiantamentos diversos	17.700	17.700	18.020	18.020
Créditos junto a cliente	39.728	39.736	52.219	49.155
Derivativos a receber	5.126	-	5.126	-
Mútuos a receber	21.079	21.243	21.079	21.243
Prospecção para novos negócios	4.369	6.470	7.170	8.927
Despesas comerciais antecipadas	30	27	26.776	26.638
Despesas financeiras antecipadas	-	-	40.717	32.891
Demais créditos	54.860	58.925	102.892	77.876
Total	150.298	151.373	281.405	242.022
Curto Prazo	129.215	130.126	260.077	220.565
Longo Prazo	21.083	21.247	21.328	21.457

5. Estoques

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	181	181	79.360	77.447
Imóveis em construção	-	-	646.026	660.864
Terrenos a incorporar	17.651	97.322	2.843.714	2.795.716
	17.832	97.503	3.569.100	3.534.027
Circulante	181	181	1.295.806	1.230.591
Não circulante	17.651	97.322	2.273.294	2.303.436

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Estoques--Continuação

Em 31 de março 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 março de 2022 é de R\$3.087 (R\$3.056 em dezembro de 2021).

	31/12/2021	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	31/03/2022
Individual	-	-	-	-
Controladas	(3.056)	(31)	-	(3.087)
Consolidado	(3.056)	(31)	-	(3.087)

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 31 de março de 2022 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$1.135 (R\$256 para o período findo em 31 de março de 2021), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$6.925 (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 11,67% em março de 2022 (9,70% no exercício findo em 31 de dezembro de 2021). Em 31 de março de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 não havia financiamento à produção na controladora.

6. Partes relacionadas**6.1. Empresas ligadas**

Ativo	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	5.393	5.578	36.307	36.120
Conta corrente com empreendimentos (b)	117.885	127.157	40.875	47.777
	123.278	132.735	77.182	83.897
Circulante	123.278	132.735	75.546	82.261
Não circulante	-	-	1.636	1.636

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas--Continuação**6.1. Empresas ligadas--Continuação**

Passivo	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	325	325	13.530	8.264
Conta corrente com empreendimentos (b)	10.068	10.416	2.943	6.336
	10.393	10.741	16.473	14.600
Circulante	10.393	10.741	16.473	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 31 de março 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 junho de 2021 foram pagos R\$40.000 e em 05 de novembro de 2021 foram pagos R\$18.246 do saldo da redução de capital realizada em 17 de fevereiro de 2021 em favor da companhia. Em 31 de março de 2022 o saldo a receber da Riva era de R\$28.285. A companhia ainda possui R\$27.092 a receber de outras controladas a título de redução de capital social.

Resultado

A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o período findo em 31 de março de 2022 foram pagos valores médios mensais de R\$169 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu esse imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o período findo em 31 de março de 2022 foram pagos valores médios mensais de R\$598 (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.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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**

As tabelas abaixo mostram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) proposta pela administração da Companhia para deliberação da AGO que será realizada no próximo 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

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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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 31 de março de 2022

Empresas Controladas	Participação	31/12/2021	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/03/2022
RIVA INCORPORADORA S/A	94,50%	305.477	-	12.001	61	317.539
CANARIO ENGENHARIA LTDA.	100,00%	92.444	-	3.618	14.123	110.185
ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	55.643	(29.509)	5.688	4.069	35.891
DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA	100,00%	53.184	(3.167)	2.972	(3.166)	49.823
BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	44.467	-	-	16	44.483
AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	30.879	-	(624)	141	30.396
RIO LARGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	28.331	-	724	(852)	28.203
ARAGUACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	27.251	-	3.308	(3.681)	26.878
CONSTANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	24.599	(9.279)	634	(1.708)	14.246
PARQUE DAS CEREJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	75,00%	24.349	-	(3.734)	(2.000)	18.615
ARARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	24.213	-	497	(11.715)	12.995
SAQUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	23.933	-	746	(4.088)	20.591
ARANTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	23.040	-	3.221	(4.819)	21.442
COLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	20.198	-	2.580	4.753	27.531
ALCOBAÇA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	18.761	-	1	53	18.815
SÃO GOTARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	18.590	-	6.159	(2.580)	22.169
VISTA SERRANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	18.118	-	3.266	2.404	23.788
ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	17.568	(15.459)	2.030	14.153	18.292
NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	17.052	-	170	(1.907)	15.315
Outras Controladas	-	588.605	(104.635)	38.280	136.562	658.812
Total Controladas:		1.456.702	(162.049)	81.537	139.819	1.516.009
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	62.311	(1.282)	2.851	(1.036)	62.844
Total Controladora		1.519.013	(163.331)	84.388	138.783	1.578.853
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	62.311	(1.282)	2.851	(1.036)	62.844
Controladas em Conjunto (em controladas)	-	55.669	(980)	679	1.399	56.767
Total Consolidado		117.980	(2.262)	3.530	363	119.611

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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 31 de março de 2022

Empresas Controladas	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	
Riva Incorporadora S/A	94,50%	63.289	546.962	87.109	187.715	335.427
Canario Engenharia Ltda.	100,00%	163.693	2.653	16.749	39.412	110.185
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	43.729	23.555	13.016	4.445	49.823
Manauara Vii Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	46.527	2.314	744	247	47.850
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	44.487	4	-	44.483
Alto Buritis Participações Societárias Ltda	60,00%	4.008	38.797	2.253	-	40.552
Coroados Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	40.877	9.576	5.935	7.535	36.983
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	56.973	57.811	12.652	66.205	35.927
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	29.846	211	(823)	454	30.426
Altos Pilares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	27.029	2.406	8	-	29.427
Rio Largo Empreendimento Imobiliários Ltda	99,90%	31.672	1.741	4.543	639	28.231
Novo Hamburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	40.896	2.960	3.803	11.992	28.061
Santa Ines Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	30.329	32.254	10.379	24.639	27.565
Colina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	32.982	5.635	3.399	7.887	27.531
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	24.259	5.791	2.489	656	26.905
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	26.769	72	-	26.698
Bello Vilarrinho Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,87%	28.201	8.763	8.294	2.460	26.210
Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00%	18.303	8.589	1.431	135	25.326
Parque Das Cerejeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00%	27.117	5.027	3.762	3.562	24.820
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	23.059	51.556	5.972	44.832	23.811
Sao Gotardo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	23.904	1.270	2.843	140	22.191
Aranhina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	27.147	4.855	2.161	8.378	21.463
Nova Itabira Empreendimentos Imobiliários Ltda - Scp Confisco	50,00%	17.562	7.572	1.680	2.346	21.108
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	26.985	34.547	4.302	36.392	20.838
Outras Controladas	-	1.381.197	2.010.358	337.301	2.060.087	994.167
TOTAL CONTROLADAS		2.209.585	2.936.459	530.078	2.509.958	2.106.008
CONTROLADAS EM CONJUNTO		201.412	125.008	52.303	58.225	215.892

Em 31 de março de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, 52,90% e 51,23%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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	Beneficiarias 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	-	9.148	3	-	316	34	299	-	9.800
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2022	12.186	153.664	3.571	779	8.438	9.387	53.105	227	241.357
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	(40)	(4.886)	(69)	(4)	(245)	(204)	(1.813)	(3)	(7.264)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2022	(11.769)	(120.974)	(2.600)	(757)	(5.197)	(5.455)	(23.835)	(223)	(170.810)
Valor contábil									
Em 31/12/2021	457	28.428	1.037	26	3.170	4.102	30.784	7	68.011
Em 31/03/2022	417	32.690	971	22	3.241	3.932	29.270	4	70.547

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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	Beneficiarias 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	60	10.896	80	-	905	34	3.021	299	-	15.295
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2022	24.030	159.767	8.709	2.458	15.443	9.937	103.032	54.570	1.260	379.206
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	(179)	(4.886)	(151)	(6)	(412)	(231)	(2.858)	(1.922)	(4)	(10.649)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2022	(21.779)	(124.487)	(6.307)	(2.425)	(9.804)	(5.544)	(78.975)	(24.938)	(1.226)	(275.485)
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 31/03/2022	2.251	35.280	2.402	33	5.639	4.393	24.057	29.632	34	103.721

(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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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 29 contratos de arrendamento mercantil financeiro, relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de março de 2022 foi de R\$159.767 (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\$10.896, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

9.1. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Financiamento à construção	-	-	96.616	42.172
FINAME e <i>leasing</i> financeiro de equipamentos	11.589	10.800	13.753	12.768
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	682.880	668.981	742.816	728.884
Cédula de Crédito Bancário	83.617	100.445	83.617	100.445
Debêntures	354.147	357.133	354.147	357.133
Total geral	1.132.233	1.137.359	1.290.949	1.241.402
Circulante	176.237	125.358	178.275	127.205
Não circulante	955.996	1.012.001	1.112.674	1.114.197
Circulante	176.237	125.358	178.275	127.205
Não circulante	955.996	1.012.001	1.112.674	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 e também entre 127% e 137% do CDI. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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

107ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios de 0,80% ao ano mais à variação acumulada da Taxa DI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O título foi liquidado em abril de 2021.

175ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios de 5,08% ao ano mais IPCA. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão é em dezembro de 2024.

Em março de 2021 foi contratado um instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até dezembro de 2024), para proteção de sua exposição à taxa IPCA. Tal operação tinha como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas através da substituição de IPCA por CDI menos 1,45% ao ano. Em dezembro de 2021, esse *swap* foi liquidado, para que fosse possível, a partir de uma nova contratação de *swap* na mesma data, efetuar a contabilização da operação pela metodologia de *hedge accounting*. O objetivo dessa movimentação possui caráter puramente contábil, para proteger o balanço da Companhia de possíveis oscilações decorrentes da marcação a mercado (MtM), ao mesmo tempo em que se preza pela continuidade da proteção em relação à variação do IPCA. A contratação permitiu a substituição do IPCA por CDI menos 0,89% ao ano. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 21.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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.

371ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Trata-se da 7ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Direcional. Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 4,8444% ao ano somados a 100% da variação acumulada do IPCA. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em abril de 2028.

Ato contínuo à emissão, foi contratado um outro instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até abril de 2028), para proteção de sua exposição ao IPCA. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de volatilidade do índice de preços. Com isso, a exposição à remuneração das debêntures passou a ser atrelada à variação do CDI mais 1,4522% ao ano. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 21.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Capital de giro

Empréstimo externo emitida junto ao Banco Itaú, no âmbito da linha de crédito Loan 4131, no valor de EUR 7.497.656,98 (sete milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e seis euros e noventa e oito centavos). A taxa de câmbio fechada para a operação foi R\$5,3350 o que resultou em um valor de captação em reais igual a R\$39.999.999,99 (trinta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos). A emissão ocorreu em março de 2020 e terá vencimento em um ano. A taxa de juros contratada nessa modalidade foi de 2,3625% a.a. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre este empréstimo, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. Para essa operação, foi feito um instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (março de 2020 a março de 2021), para proteção de sua exposição a moeda estrangeira. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de câmbio através da substituição BRL/EUR por CDI mais spread fixo de 4% ao ano. Esse contrato foi liquidado em março de 2021.

Cédula de Crédito Bancário Empresário

CCB Compror emitida junto ao Banco Santander no valor de R\$100.000,00 (cem milhões de reais). A taxa de juros praticada nessa modalidade 2,50% a.a. acrescidos da Taxa CDI, calculadas e divulgadas pela CETIP ("Taxa DI"). Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre esta CCB Compror, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão será em julho de 2023.

Debêntures

6ª Emissão: Em setembro de 2020, a Companhia realizou a 6ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie 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 debêntures, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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 31 de março de 2022 era de 0,15.

Dívida líquida corporativa	
Patrimônio líquido	< 0,5

A parcela não circulante dos empréstimos em 31 de março de 2022 tem os seguintes vencimentos:

Período	31/03/2022	
	Individual	Consolidado
Abril de 2023 a Março de 2024	284.028	284.910
Abril de 2024 a Março de 2025	266.477	270.704
Abril de 2025 a Março de 2026	173.683	190.394
A partir de Abril de 2026	231.808	366.666
	955.996	1.112.674

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.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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:

	31/03/2022	
	Individual	Consolidado
Saldo em 31/12/2021	34.324	35.217
Adições	299	299
Pagamentos principal	(1.921)	(1.977)
Pagamento juros	(193)	(193)
AVP (Juros apropriados)	516	529
Saldo em 31/03/2022	33.025	33.875
Curto Prazo	9.469	10.188
Longo Prazo	23.556	23.687

	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:

	31/03/2022	
	Individual	Consolidado
Vencimento até 1 ano	9.469	10.188
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.758	6.815
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.113	6.164
Vencimento acima de 3 anos	10.685	10.708
	33.025	33.875

Na tabela abaixo demonstramos os efeitos da inflação projetada no saldo dos contratos de arrendamento:

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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	10.188	10.749	561
2º ano	6.815	7.234	419
3º ano	6.164	6.525	361
4º ano	5.761	6.092	331
5º ano	4.947	5.232	285
	33.875	35.832	1.957

10. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Salários e retiradas a pagar	3.261	2.249	7.089	6.338
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.741	2.032	4.858	5.332
Provisões trabalhistas	11.102	6.988	24.403	17.612
Outros	869	1.380	1.697	2.545
	16.973	12.649	38.047	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:

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Obrigações tributárias--Continuação

Impostos correntes	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
PIS	116	157	179	238
COFINS	667	853	958	1.228
Regime especial de tributação	-	-	7.268	11.027
IRPJ	-	-	776	703
CSLL	-	-	369	331
Outros	301	411	2.848	3.093
	1.084	1.421	12.398	16.620
Impostos diferidos				
PIS	6	6	2.000	1.783
COFINS	31	26	9.178	8.176
AVP	-	-	(587)	(605)
IRPJ	22	18	6.768	6.031
CSLL	11	9	3.545	3.159
Outros	-	-	(407)	(369)
	70	59	20.497	18.175
	1.154	1.480	32.895	34.795
Circulante	1.154	1.480	24.061	25.094
Não circulante	-	-	8.834	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	31/03/2022
Individual	70.877	-	-	-	-	-	-	(52.925)	17.952	
Circulante	-									-
Não circulante	70.877									17.952
	31/12/2021	(+)	Aquisições	(-)	Pagamentos	(+/-)	Revisões	(-)	Cancelamento de contrato	31/03/2022
Consolidado	2.122.997	88.657	(53.152)	(12.411)	-	-	-	-	2.146.091	
Circulante	62.779								96.367	
Não circulante	2.060.218								2.049.724	

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Credores por imóveis compromissados--Continuação

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	96.367	62.779
Entre 1 e 2 anos	1.169.459	1.289.516
Entre 2 e 3 anos	489.000	446.073
Entre 3 e 4 anos	128.527	105.703
Após 4 anos	262.738	218.926
	2.146.091	2.122.997

13. Adiantamento de clientes

Individual	31/12/2021	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Transferência para SPE	31/03/2022
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	27.086	-	-	(26.706)	380
Total adiantamentos	27.086	-	-	(26.706)	380
Circulante	-				-
Não circulante	27.086				380

Consolidado	31/12/2021	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(+/-) Revisões	(-) Baixas/ cancelamentos	31/03/2022
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	377.060	-	(1.552)	(3.584)	-	371.924
Adiantamento por recebimento (ii)	12.989	10.593	(4.713)	-	-	18.869
Total adiantamentos	390.049	10.593	(6.265)	(3.584)	-	390.793
Circulante	14.705					26.466
Não circulante	375.344					364.327

- (i) Compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrentes das aquisições de terrenos por meio de permuta que consiste na troca do terreno por unidades a construir;
(ii) Adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Débitos com clientes	7.703	6.571	11.503	9.760
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	2.028	2.028	102.385	116.129
Dividendos propostos	-	-	417	417
Passivo a descoberto (c)	14.961	8.904	231	-
Derivativos a pagar	4.773	3.669	4.773	3.669
Crédito Cessão De Recebíveis - Venda De Carteira	43.931	-	43.450	-
Outros	3.694	9.847	23.373	30.843
Total	77.090	31.019	213.052	187.738
Circulante	75.062	28.991	115.660	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 15 de junho de 2021, a Companhia adquiriu 83,33% da participação da Jardim Santo Antonio Incorporação Imobiliária SPE Ltda pelo valor de R\$4.607, a ser pago em parcela única com vencimento em 15 de junho de 2024. Em 05 de maio de 2021, a Riva Incorporadora S.A., controlada da Direcional, adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 31 de dezembro era de R\$76.364. Em 02 de junho de 2021, a Riva adquiriu 100% das cotas da Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., pelo valor de R\$18.500, sujeito a correção das parcelas pelo IPCA. O saldo foi quitado em 25 de fevereiro 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.
- (c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

15. Provisões**15.1. Provisão para garantia**

	Individual	Consolidado
Saldo 31/12/2021	2.258	40.194
(+) Provisões	268	5.039
(-) Reversão/baixas	-	(132)
(-) Pagamentos	(514)	(3.868)
Saldo 31/03/2022	2.012	41.233

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Provisões--Continuação**15.1. Provisão para garantia--Continuação**

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Circulante	1.952	2.258	26.159	28.143
Não circulante	60	-	15.074	12.051
	2.012	2.258	41.233	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 março de 2022.

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	-	-	1.519	1.519
Reversões	-	(6)	(146)	(152)
Pagamentos	-	(281)	(187)	(468)
Saldo em 31 de março de 2022	-	1.484	3.470	4.954

	Consolidado			Total
	Tributário	Trabalhista	Cível	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	102	7.508	16.398	24.008
Provisões	-	180	3.825	4.005
Reversões	-	(253)	(250)	(503)
Pagamentos	-	(699)	(1.107)	(1.806)
Saldo em 31 de março de 2022	102	6.736	18.866	25.704

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de março de 2022, os valores consolidados são: trabalhista R\$25.544, tributário R\$14.738 e cível R\$283.396. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido**16.1. Capital social**

Em maio de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia o cancelamento de 3.398.749 (três milhões, trezentas e noventa e oito mil, setecentas e quarenta e nove) ações ordinárias mantidas em tesouraria.

Já em dezembro de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a contratação de uma operação de derivativos referenciada em ações da Companhia, o que resultou em 4.000.000 de ações alienadas para a consumação dessa operação. Essa contratação foi celebrada com instituição financeira de primeira linha e terá duração máxima de 18 (dezoito) meses.

Dessa maneira, o capital social da Companhia que é de R\$752.982, totalmente subscrito e integralizado, passa a ser dividido em 150.000.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, resultando em 149.196.408 ações em circulação e 803.592 ações em tesouraria.

O capital autorizado na data da divulgação de nossas informações contábeis intermediárias é de R\$1.200.000.

Durante o período encerrado em 31 de março de 2022, foram cedidas 213.224 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de *Matching* de Ações, resultando em 149.409.632 ações em circulação e 590.368 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	213.224	(213.224)	-
Recompra de ações	-	-	-
31 de março de 2022	149.409.632	590.368	150.000.000

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.2. Ações em tesouraria

O Conselho de Administração aprovou cinco programas de recompra de ações de emissão da própria Companhia entre os anos de 2011 e 2021, objetivando a manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, sem redução do capital social, com o fim de maximizar valor para os acionistas. Foi adquirido o total de 12.769.705 ações, com desembolso de R\$110.416, ao preço médio de R\$8,65 por ação. Em maio de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o cancelamento de 3.398.749 (três milhões, trezentas e noventa e oito mil, setecentas e quarenta e nove) ações ordinárias mantidas em tesouraria. Em dezembro de 2021, foi aprovado, pelo Conselho de Administração da Companhia, a contratação de uma operação de derivativos referenciada em ações da Companhia, o que resultou em 4.000.000 de ações alienadas para a consumação dessa operação e 803.592 ações em tesouraria. O valor total da operação foi de R\$50.760.

Durante o período encerrado em 31 de março de 2022, foram cedidas 213.224 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de *Matching* de Ações, remanescendo um saldo de 590.368 ações. A despesa reconhecia referente as ações em tesouraria cedidas foi de R\$1.773 e o médio da aquisição das ações cedidas foi de R\$1.953, gerando dessa forma uma perda de R\$180 reconhecida diretamente na conta de Resultado do Período.

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.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.4. Reserva de lucro--Continuação

16.4.2. Reserva de retenção de lucros

Constituída principalmente para a manutenção da capacidade de investimentos da Companhia e a execução de obras em curso. Adicionalmente, a Assembleia Geral Ordinária deliberará a respeito da destinação do montante excedente de reservas de lucros em relação ao total do capital social, nos termos descritos no artigo 199 da Lei das Sociedades Anônimas (Lei nº 11.638/2007).

16.4.3. Distribuição de dividendos

Aos detentores de ações ordinárias é assegurado um dividendo mínimo e obrigatório de 25%, calculado com base no lucro líquido ajustado pelas variações patrimoniais das reservas, conforme legislação societária vigente.

Em 10 de maio de 2021, Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no montante estimado de R\$100.152, equivalentes à quantia de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação, considerando a posição de 145.147.118 ações na data em questão, não incluídas as ações em tesouraria.

Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 19 de maio de 2021. Os dividendos foram pagos em junho de 2021, no valor total de R\$100.135, mantidas a equivalência de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação. No 3º trimestre de 2021 foi pago R\$12 e em fevereiro de 2022 R\$1, mantidas a equivalência de R\$0,69 (sessenta e nove centavos) por ação totalizando R\$100.148 de dividendos pagos. A variação entre o montante estimado e o pago deve-se às transferências de ações realizadas no âmbito do "Programa de Matching", o qual se configura no Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia.

16.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para o período findo em 31 de março de 2022 e 2021 podem ser assim demonstrados:

	31/03/2022	31/03/2021
Lucro do período	27.431	27.106
Média ponderada do número de ações	149.254.986	145.985.110
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,18	0,19
Média ponderada do número de ações (diluída)	149.940.384	147.246.992
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,18	0,18

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação**16.6. Participações não controladores**

No período findo em 31 de março de 2022, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$14.567 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$18.638.

As aquisições de participações junto aos acionistas não controladores geraram um aumento de R\$162 registrado diretamente no patrimônio líquido da controladora.

17. Receita líquida

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Receita bruta de vendas	-	910	474.798	423.180
Receita bruta de serviços	6.755	13.139	14.176	20.702
Receita bruta total	6.755	14.049	488.974	443.882
Ajuste a valor presente	-	-	381	(2.435)
Impostos incidentes sobre vendas	(1.647)	(1.339)	(12.739)	(10.917)
Vendas canceladas	(26)	(64)	(8.522)	(16.645)
Receita operacional líquida	5.082	12.646	468.094	413.885

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\$1.552 em 31 de março de 2022 (R\$6.984 em 31 de março de 2021) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Receita líquida--Continuaçãoa) 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	940.096
Empreendimentos em Construção	
a) Receita de Vendas Contratadas	3.120.175
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	2.180.079
Receitas de Vendas Apropriadas	2.214.736
Distratos - Receitas estornadas	(34.657)
II) Receitas de Indenizações por distratos	2.078
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	574.328
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.869.244
b) Custo de Construção Incorrido	1.309.752
Encargos Financeiros Apropriados	2.437
c) Distratos - Custo de Construção	(14.836)
Distratos - Encargos Financeiros	(23)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	69,27%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	988.147
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.634.172
b) Custo de Construção Incorrido	645.322
Encargos Financeiros Apropriados	703
Unidades Vendidas	18.636

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Receita líquida--Continuaçãob) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	31/03/2022		31/03/2021	
	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas
Individual				
Serviços	5.082	(3.527)	12.646	(2.511)
Incorporação - imóveis concluídos	-	-	-	-
Total Individual	5.082	(3.527)	12.646	(2.511)
Controladas				
Incorporação - imóveis concluídos	87.740	(62.243)	38.092	(30.613)
Incorporação - imóveis em construção	369.176	(227.892)	356.645	(223.500)
Serviços	6.096	(7.274)	6.502	(9.593)
Total Controladas	463.012	(297.409)	401.239	(263.706)
Total Consolidado	468.094	(300.936)	413.885	(266.217)

18. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(559)	(2.484)	(245.080)	(212.952)
Despesas com pessoal	(21.862)	(16.634)	(69.348)	(63.395)
Juros capitalizados	-	-	(1.140)	(1.287)
Depreciação e amortização	(6.226)	(4.798)	(14.185)	(12.168)
Serviços de terceiros	(1.251)	(1.544)	(3.857)	(4.756)
Energia elétrica, água e telefone	(586)	(388)	(1.366)	(1.075)
Despesas gerais com vendas	(708)	68	(16.772)	(15.590)
Comissão de vendas	-	-	(23.154)	(22.281)
Provisão para PLR	(1.245)	-	(1.248)	-
Provisão para plano de opções de ações	(744)	-	(744)	-
Outras despesas	(2.505)	(2.577)	(4.195)	(5.940)
	(35.686)	(28.357)	(381.089)	(339.444)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(266)	(868)	(290.401)	(254.982)
Custos de serviços prestados	(3.261)	(1.643)	(10.535)	(11.235)
Despesas comerciais	(2.412)	(529)	(44.831)	(42.750)
Despesas gerais e administrativas	(29.747)	(25.317)	(35.322)	(30.477)
	(35.686)	(28.357)	(381.089)	(339.444)

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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.

Receitas financeiras	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Rendimento de aplicações financeiras	14.411	2.939	18.514	3.624
Ganho <i>hedge accounting</i>	4.346	-	4.346	-
Atualização monetária e juros contratuais	422	618	1.175	1.329
Receita com derivativos	12.271	2.453	12.271	2.453
Variação cambial	-	1.423	-	1.423
	31.450	7.433	36.306	8.829
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(38.018)	(18.014)	(40.506)	(19.290)
Variação cambial	-	(2.521)	-	(2.521)
Despesas bancárias	(293)	(381)	(1.657)	(1.513)
Despesa com venda de carteira	-	-	(2.312)	(1.475)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(6.014)	-	(6.014)	-
Juros sobre arrendamento	(577)	(713)	(614)	(740)
Despesas com derivativos	(11.037)	(3.572)	(11.037)	(3.572)
	(55.939)	(25.201)	(62.140)	(29.111)
Resultado financeiro líquido	(24.489)	(17.768)	(25.834)	(20.282)

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Imposto de renda e contribuição social

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Lucro antes do IRPJ e CSLL	27.436	27.121	55.874	44.066
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	9.328	9.221	18.997	14.982
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	39.054	5.591	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(289.413)	(62.945)	-	-
Base de tributação	(222.923)	(30.233)	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	-	-	3.090	389
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	-	-	1.224	7
Despesa com imposto diferido	-	-	(173)	2
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	1.139	3.231	1.149	22.688
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	1	-	1	92
Despesa com imposto diferido	4	15	4	15
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	455.668	408.373
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	7.771	6.889
Despesa com imposto diferido	-	-	978	951
Despesa com IRPJ e CSLL do período	5	15	9.805	7.956
Alíquota efetiva	0,02%	0,06%	17,55%	18,05%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 31 de março 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*.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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 31 de março de 2022					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	178.275	284.910	270.704	557.060	1.290.949
Fornecedores	90.528	6.845	-	-	97.373
Partes relacionadas (Nota 6.1)	16.473	-	-	-	16.473
Credores por imóveis compromissados (Nota 12)	96.367	1.169.459	489.000	391.265	2.146.091
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	18.869	-	-	-	18.869

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas, possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--ContinuaçãoRisco de liquidez--Continuação

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito.

Em 31 de março 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	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Ativos financeiros					
Custo amortizado		31.034	30.044	553.046	501.579
Contas a receber	4.1	13.246	12.366	533.588	476.346
Contas a receber por alienação de investimentos		10.258	10.258	11.654	17.540
Outras contas a receber	-	7.530	7.420	7.804	7.693
Valor justo pelo resultado (*)		633.674	610.552	1.065.379	1.049.160
Caixa e bancos	3.1	43.486	1.332	334.181	239.215
Equivalente de caixa	3.1	279.758	285.883	419.407	484.739
Aplicações financeiras	3.2	305.304	323.337	306.665	325.206
Derivativos a receber		5.126	-	5.126	-
Total dos ativos financeiros		664.708	640.596	1.618.425	1.550.739
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.245.081	1.258.543	3.782.807	3.677.738
Credores por imóveis compromissados	12	17.952	70.877	2.146.091	2.122.997
Adiantamento por recebimento	13	-	-	18.869	12.989
Empréstimos e financiamentos	9	1.132.233	1.137.359	1.290.949	1.241.402
Fornecedores	-	7.413	8.547	97.373	98.012
Partes relacionadas	6.1	10.393	10.741	16.473	14.600
Outras contas a pagar	14	77.090	31.019	213.052	187.738
Passivos financeiros		1.245.081	1.258.543	3.782.807	3.677.738

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas informações contábeis intermediárias, pelo valor justo pelo resultado com mensuração de Nível 2 na hierarquia de valor justo.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--ContinuaçãoValor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 31 de março 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	31.034	31.034	-	553.046	553.046	-
Contas a receber	13.246	13.246	-	533.588	533.588	-
Contas a receber por alienação de investimentos	10.258	10.258	-	11.654	11.654	-
Outras contas a receber	7.530	7.530	-	7.804	7.804	-
Valor justo por meio de resultado	633.674	633.674	-	1.065.379	1.065.379	-
Caixa e bancos	43.486	43.486	-	334.181	334.181	-
Equivalente de caixa	279.758	279.758	-	419.407	419.407	-
Aplicações financeiras	305.304	305.304	-	306.665	306.665	-
Derivativos a receber	5.126	5.126	-	5.126	5.126	-
Total dos ativos financeiros	664.708	664.708	-	1.618.425	1.618.425	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.245.081	1.286.317	(41.236)	3.782.807	3.824.053	(41.246)
Credores por imóveis compromissados	17.952	17.952	-	2.146.091	2.146.091	-
Adiantamento por recebimento	-	-	-	18.869	18.869	-
Empréstimos e financiamentos	1.132.233	1.173.469	(41.236)	1.290.949	1.332.195	(41.246)
Fornecedores	7.413	7.413	-	97.373	97.373	-
Partes relacionadas	10.393	10.393	-	16.473	16.473	-
Outras contas a pagar	77.090	77.090	-	213.052	213.052	-
Passivos financeiros	1.245.081	1.286.317	(41.236)	3.782.807	3.824.053	(41.246)

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--ContinuaçãoValor 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:

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--ContinuaçãoValor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	200.000	IPCA	202.983	-
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	IPCA CDI -1,45%	202.983 (201.268)	2.983 (1.268)
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			1.715 16.602	1.715 16.602

Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	229.554	IPCA + 4,8444%	239.901	-
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	IPCA + 4,8444% CDI + 1,4522%	239.901 (236.490)	10.347 (6.936)
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			3.411 (1.026)	3.411 (1.026)

Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Venda de ações em tesouraria (Item Protegido)	16.920	DIRR3+Proventos	16.206	-
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	DIRR3+Proventos CDI + 1,75%	16.206 (17.787)	(714) (867)
Posição líquida SWAP			(1.581)	(1.581)

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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 Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Venda de ações em tesouraria (Item Protegido)	16.920	DIRR3+Proventos	16.206	-
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	DIRR3+Proventos CDI + 1,75%	16.206 (17.799)	(714) (879)
Posição líquida SWAP			(1.593)	(1.593)

Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Venda de ações em tesouraria (Item Protegido)	16.920	DIRR3+Proventos	16.206	-
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	DIRR3+Proventos CDI + 1,75%	16.206 (17.805)	(714) (885)
Posição líquida SWAP			(1.599)	(1.599)

Em 31 de março de 2022 a posição dos contratos de SWAP é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP (b)	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	202.983	201.268	1.715	16.602
SWAP (b)	dez/21	IPCA+4,00% / CDI - 0,8900%	dez/24	229.554	239.901	236.490	3.411	(1.026)
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	mai/23	16.920	16.206	17.787	(1.581)	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	16.206	17.799	(1.593)	-
SWAP (a)	dez/21	DIRR3+Proventos / CDI + 1,75%	jun/23	16.920	16.206	17.805	(1.599)	-

(a) Derivativos não designados como instrumentos de hedge: Em dezembro de 2021 a companhia realizou a venda de 4.000.000 (quatro milhões) de ações que eram mantidas em tesouraria pelo valor de R\$50.760. Na mesma data a companhia contratou um SWAP, onde se comprometeu a pagar CDI + 1,75% a.a. em troca da variação do preço de suas ações acrescido dos proventos eventualmente pagos no período de vigência do SWAP.

(b) Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo: Em 31 de março 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 inefetividade do hedge pode surgir de: 1) Curva de taxa de juros diferente aplicada para descontar item protegido e o instrumento de hedge. 2) Diferenças temporais nos fluxos de caixa dos itens protegidos e dos instrumentos de hedge. 3) Diferença no Risco de Crédito das contrapartes e os movimentos do valor justo do instrumento de hedge e item protegido.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--ContinuaçãoAnálise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada período. A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados a *spread* fixo e acrescidos da Taxa CDI, ou da TR, ou do IPCA, sendo que para esse último, temos *swaps* de taxas atrelados ao CDI. A Companhia liquidou em março de 2021 seu empréstimo em moeda estrangeira (Euro), no entanto não havia exposição a sua variação cambial (risco de moeda estrangeira) uma vez que a Companhia também possuía um *swap* de taxas atrelado ao CDI, de mesmo vencimento, para sua proteção. Para este último contrato, a Companhia entende que não havia efeito real analisar o risco atrelado à moeda estrangeira e por esse motivo considerava, para a análise de sensibilidade, o contrato de *swap* atrelado ao CDI.

Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2022, considerando-o como cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, à expectativa que o mercado Financeiro possui para o CDI, para o IPCA e para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Ativos e passivos líquidos (em milhares de reais)	Saldo líquido em 31/03/2022	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(86.462)	-	-	-	-	-
CDI	(37.590)	(2.562)	(3.843)	(5.124)	(6.405)	(7.686)
IPCA	(1.137.053)	(42.727)	(64.090)	(85.453)	(106.816)	(128.180)
INCC	(919.444)	(34.603)	(51.905)	(69.207)	(86.509)	(103.810)
Total	<u>(2.180.549)</u>					
		-50%	-25%	-	25%	50%
	Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
	CDI	6,82%	10,22%	13,63%	17,04%	20,45%
	IPCA	3,76%	5,64%	7,52%	9,39%	11,27%
	INCC	3,76%	5,65%	7,53%	9,41%	11,29%

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente seu risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos em andamento. No modelo de gestão, a Companhia calcula as perdas potenciais em simulações de condições desfavoráveis para cada empreendimento individual e para o conjunto dos projetos como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em carteira, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do conjunto de empreendimentos como um todo. Essa projeção auxilia na definição da estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à seleção de empreendimentos.

Gerenciamento de risco de demanda

Por meio do conhecimento de mercado e com a contribuição de parceiros locais, a Direcional consegue identificar a demanda por novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Os lançamentos são definidos em função do potencial que cada região apresenta para absorver determinada quantidade de imóveis e responder às variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados confiáveis disponíveis para análise de potencial de mercado. Desse modo, acredita reduzir o risco de demanda de seus lançamentos.

Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais é desenvolvido basicamente por meio do acompanhamento permanente do desenvolvimento dos empreendimentos no tocante à execução do cronograma físico-financeiro das obras, em relação ao planejamento inicial da auditoria financeira e contábil, realizada por empresa independente de auditoria, da análise criteriosa de riscos jurídicos e do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gestão do capital social

O risco de gestão do capital advém da escolha da Companhia em adotar uma estrutura de financiamentos para suas operações. A Companhia administra sua estrutura de capital, a qual consiste em uma relação entre a dívida financeira e o capital próprio (patrimônio líquido, lucros acumulados e reservas de lucros), baseada em políticas internas e *benchmarks*. Os indicadores chave relacionados a esse objetivo são: WACC (Custo Médio Ponderado do Capital), Dívida Líquida/EBITDA e Dívida Líquida/Patrimônio Líquido. A Dívida Total é formada pelos Empréstimos e Financiamentos (Nota Explicativa nº 9). A Companhia pode alterar sua estrutura de capital, conforme condições econômico-financeiras, visando aperfeiçoar sua alavancagem financeira e sua gestão de dívida.

A Companhia inclui dentro da estrutura de Dívida Líquida: empréstimos e financiamentos menos caixa e equivalente de caixa.

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Empréstimos e financiamentos	1.290.949	1.241.402
(-) Caixa e equivalente de caixa	753.588	723.954
(-) Aplicações financeiras	306.665	325.206
(-) Derivativos	353	(3.668)
Dívida Líquida	230.343	195.910
Pagamento de dividendos	(1)	100.147
Recompra de ações	-	31.965
Venda de Ações em Tesouraria	-	(50.760)
Patrimônio Líquido	1.491.187	1.458.804
Dívida Líquida sobre o patrimônio líquido	15,45%	13,43%

No período findo em 31 de março de 2022, a Companhia apresentou um consumo de caixa de R\$34.434 ante um consumo de caixa no exercício de 2021 de R\$17.374 (ajustado por derivativos, pagamentos de dividendos e recompra de ações).

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativas nºs 8 e 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 31 de março de 2022 no montante de R\$16.709 (31 de dezembro de 2021 - R\$16.097) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

Notas Explicativas

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching")

Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 15 de maio de 2015 e 20 de março de 2017 foram aprovados os regulamentos dos Programas 1º e 2º de incentivo atrelado a ações da Direcional Engenharia S.A. ("Programa 1 e Programa 2, respectivamente"), conforme alterado.

Os Programas estabelecem as regras e condições para outorga do direito de compra de ações e concessão de ações de incentivo a administradores e empregados da Companhia e/ou das Sociedades de Propósito Específico em que a Companhia tenha participação ("beneficiários"), previamente selecionados pelo Conselho de Administração, com objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar os seus interesses com os da Companhia e de seus acionistas.

Para participar do Programa de *Matching* os beneficiários deverão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia, em quantidade e prazo definidos individualmente pelo Conselho de Administração. Para cada ação ordinária da Companhia adquirida pelos beneficiários no âmbito do Programa 1 a Companhia outorgará aos beneficiários duas ações ordinárias da Companhia, já no âmbito do Programa 2 a Companhia outorgará aos beneficiários cinco ações ordinárias da Companhia, sendo que a entrega será realizada em lotes de 25% do total de ações ao longo de quatro anos. Para que o Beneficiário faça jus ao recebimento das ações de incentivo ao final de cada Período de Carência ele não poderá ter alienado ou transferido, total ou parcialmente, as ações detidas no âmbito do Programa.

Nos casos de desligamento por iniciativa do Beneficiário dos Programas ou desligamento por iniciativa da Companhia por justa causa durante um determinado Período de Carência, o Beneficiário deixará de fazer jus a todas as ações que lhe foram outorgadas em razão dos programas, exceto àquelas que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de Períodos de carência anteriores. Nos casos de desligamento por iniciativa da Companhia sem justa causa ou de aposentadoria ao longo de um determinado período de carência, o beneficiário fará jus (i) ao lote de ações que lhe seria transferido ao término do respectivo período de carência de forma proporcional ao número de meses em que o beneficiário manteve a sua relação com a Companhia ao longo do respectivo período de carência; e (ii) a todas as ações que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de períodos de carência anteriores. O beneficiário do novo plano, entretanto, não fará jus às ações que lhe seriam transferidas em razão do término dos períodos de carência que se iniciariam após o seu desligamento. Nos casos de desligamento por morte ou aposentadoria por invalidez, o beneficiário aposentado ou seus herdeiros legais, conforme o caso, receberão, independentemente do término dos respectivos períodos de carência, todas as ações aos quais teriam direito em razão dos Programas de *Matching*.

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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--ContinuaçãoRemuneração 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 primeiro trimestre do ano de 2022, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$2.189, correspondente a 213.224 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	-	-	270.000	90.000
2º Matching	2018	4 anos	2020	170.923	170.923	-	10.768	148.244	11.911
1º Matching	2019	1 anos	2020	13.628	13.628	-	1.286	12.342	-
2º Matching	2019	3 anos	2020	58.985	58.985	-	4.559	50.320	4.106
1º Matching	2019	3 anos	2020	9.662	9.662	-	804	8.858	-
2º Matching	2019	3 anos	2020	52.888	52.780	108	4.620	44.031	4.129
1º Matching	2020	4 anos	2020	60.000	60.000	-	-	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	-	-	39.830	16.117
1º Matching	2020	4 anos	2021	378.000	367.600	10.400	4.400	90.800	272.400
2º Matching	2021	4 anos	2021	26.804	26.804	-	236	10.197	16.371
2º Matching	2021	4 anos	2021	26.853	26.703	150	-	10.950	15.753
Total				4.277.795	4.119.881	157.914	301.394	3.185.954	632.533

23. Seguros

O grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março de 2022, está demonstrado a seguir:

Notas Explicativas**Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Seguros--Continuação

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	3.092.402
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	94.928
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	482.809
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	225.801
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

24. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Atividade de financiamento	299	2.512	1.434	2.510
Financiamento do Direito de Uso	299	2.512	299	2.510
Capitalização de juros	-	-	1.135	-
Atividades de investimento	299	2.842	299	2.840
Correção venda de participação societária	-	330	-	330
Aquisição de imobilizado - arrendamentos	299	2.512	299	2.510

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos
Acionistas e Administradores da
Direcional Engenharia S.A.
Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 05 de maio de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

Rogério Xavier Magalhães
Contador CRC-1MG080613/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Ottoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 31 de março de 2022.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.
DIRETOR FINANCEIRO.
Belo Horizonte, 05 de maio de 2022.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 31 de março de 2022.

HENRIQUE ASSUNÇÃO PAIM.
DIRETOR FINANCEIRO.
Belo Horizonte, 05 de maio de 2022.

Informações Trimestrais - ITR

Direcional Engenharia S.A.

31 de março de 2021
com Relatório do Auditor Independente

Direcional Engenharia S.A.

Informações contábeis intermediárias

31 de março de 2021

Índice

Relatório do auditor independente sobre as Informações contábeis intermediárias	1
Informações contábeis intermediárias	
Balancos patrimoniais	4
Demonstrações dos resultados	6
Demonstrações dos resultados abrangentes	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Demonstrações do valor adicionado	11
Notas explicativas às Informações contábeis intermediárias	12



Edifício Phelps Offices Towers
Rua Antônio de Albuquerque, 156
11º andar - Savassi
30112-010 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
Fax: +55 31 3232-2106
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as Informações contábeis intermediárias

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Direcional Engenharia S.A.
Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 e com a norma internacional *IAS 34 - Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e *ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.



Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo a NBC TG 21 e o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfases

Reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.



Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 10 de maio de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6


Rogério Xavier Magalhães
Contador CRC-1MG080613/O-1

Direcional Engenharia S.A.

Balancos patrimoniais
31 de março de 2021 e 31 de dezembro 2020
(Em milhares de reais)

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	389.378	416.630	801.483	731.569
Aplicações financeiras	3.2	172.388	194.246	173.497	195.360
Contas a receber	4.1	9.272	6.540	253.720	246.717
Estoques	5	577	1.369	1.317.059	1.268.195
Crédito com partes relacionadas	6.1	146.221	47.417	41.871	37.363
Tributos a recuperar		11.676	11.051	22.247	21.185
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	-	40.000	10.000	50.000
Outros créditos		68.005	72.499	114.882	115.943
Total do ativo circulante		797.517	789.752	2.734.759	2.666.332
Ativo não circulante					
Contas a receber	4.1	674	765	175.638	128.727
Estoques	5	64.869	72.457	1.999.969	2.071.074
Créditos com partes relacionadas	6.1	-	-	1.636	1.636
Depósitos judiciais		9.177	9.064	15.626	15.928
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	30.827	30.685	30.827	30.685
Outros créditos		10.132	10.004	10.341	10.214
Investimentos	7	1.451.731	1.457.058	77.661	73.064
Imobilizado	8	58.430	62.583	84.771	89.594
Intangível		17.753	12.988	18.879	14.155
Total do ativo não circulante		1.643.593	1.655.604	2.415.348	2.435.077
Total do ativo		2.441.110	2.445.356	5.150.107	5.101.409

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	9.1	191.687	217.365	193.649	219.061
Fornecedores		6.096	5.615	80.266	90.086
Obrigações trabalhistas	10	13.112	9.637	31.737	28.253
Obrigações tributárias	11	668	663	21.877	25.227
Financiamento por arrendamento	9.2	8.858	9.190	9.564	9.887
Credores por imóveis compromissados	12	-	-	79.438	77.434
Adiantamento de clientes	13	-	2.362	20.672	22.249
Outras contas a pagar	14	66.378	25.086	72.553	49.536
Provisão para garantia	15.1	2.829	3.687	27.605	27.377
Débitos com partes relacionadas	6.1	15.608	14.605	18.588	23.022
Total do passivo circulante		305.236	288.210	555.949	572.132
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9.1	781.339	797.751	883.530	812.107
Fornecedores		333	1.915	4.611	17.368
Provisão para garantia	15.1	1.037	557	12.318	11.530
Obrigações tributárias	11	45	36	3.849	3.594
Financiamento por arrendamento	9.2	27.816	29.199	28.194	29.679
Credores por imóveis compromissados	12	62.000	69.577	1.879.443	1.878.215
Adiantamento de clientes	13	380	380	373.026	372.800
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	15.2	3.500	4.329	26.278	29.142
Outras contas a pagar	14	7.922	8.844	33.922	34.844
Débitos com partes relacionadas	6.1	18.246	18.246	-	-
Total do passivo não circulante		902.618	930.834	3.245.171	3.189.279
Patrimônio líquido					
Capital social	16.1	752.982	752.982	752.982	752.982
Reservas de capital	16.3	208.484	208.484	208.484	208.484
Outorga de opção de ações		982	4.050	982	4.050
Ajuste de avaliação patrimonial		(18.470)	(19.023)	(18.470)	(19.023)
Ações em tesouraria		(68.856)	(52.129)	(68.856)	(52.129)
Reservas de lucros	16.4	358.134	331.948	358.134	331.948
		1.233.256	1.226.312	1.233.256	1.226.312
Participação dos não controladores		-	-	115.731	113.686
		1.233.256	1.226.312	1.348.987	1.339.998
Total do passivo e patrimônio líquido		2.441.110	2.445.356	5.150.107	5.101.409

As notas explicativas são parte integrante das Informações contábeis intermediárias.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos resultados

Períodos findos em 31 de março de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receita líquida	17	12.646	11.665	413.885	291.469
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	18	(2.511)	(7.178)	(266.217)	(187.383)
Lucro bruto		10.135	4.487	147.668	104.086
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	18	(25.317)	(28.164)	(30.477)	(31.324)
Despesas comerciais	18	(529)	(1.541)	(42.750)	(34.711)
Resultado com equivalência patrimonial	7	62.945	49.116	2.704	742
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	(2.345)	(2.478)	(12.797)	(4.480)
		34.754	16.933	(83.320)	(69.773)
Despesas financeiras	19	(25.201)	(18.866)	(29.111)	(19.997)
Receitas financeiras	19	7.433	7.610	8.829	9.304
Resultado financeiro	19	(17.768)	(11.256)	(20.282)	(10.693)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		27.121	10.164	44.066	23.620
Imposto de renda e contribuição social	20	(15)	(112)	(7.956)	(5.897)
Resultado líquido do período		27.106	10.052	36.110	17.723
Resultado líquido atribuível					
Direcional Engenharia S.A.		27.106	10.052	27.106	10.052
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	9.004	7.671
Resultado líquido por ação					
Básico		0,19	0,07		
Diluído		0,18	0,07		

As notas explicativas são parte integrante das Informações contábeis intermediárias.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Períodos findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Resultado líquido do período	27.106	10.052	36.110	17.723
Total de resultado abrangente do período	27.106	10.052	36.110	17.723
Atribuível a				
Acionista da Companhia			27.106	10.052
Participação dos acionistas não controladores			9.004	7.671
			36.110	17.723

As notas explicativas são parte integrante das Informações contábeis intermediárias.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Períodos findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Notas	Atribuível aos acionistas da Controladora									
	Reservas de capital			Reservas de lucro						
	Capital social	Ações em tesouraria	Por emissão de ações/ alienação	Por outorga de opções de ações	Ajuste de avaliação patrimonial	Legal	Para investimento	Lucros/ prejuízos acumulados	Patrimônio líquido individual	Participação não controladores
Saldo em 31 de dezembro de 2019 (reapresentado)	752.982	(32.076)	208.484	5.951	(18.679)	30.370	309.895	-	1.295.927	112.417
Aumento de capital por não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.058
Resultado do período	-	-	-	-	-	-	-	10.052	10.052	7.671
Alienação de ações em tesouraria	16.2	2.782	-	(2.645)	-	-	-	(137)	-	-
Ajuste de períodos anteriores	16.7	-	-	-	-	-	-	(924)	(924)	-
Transação com acionistas não controladores	16.6	-	-	-	(408)	-	-	-	(408)	-
Saldo em 31 de março de 2020 (reapresentado)	752.982	(29.294)	208.484	3.306	(19.087)	30.370	309.895	8.991	1.265.647	125.146
Saldo em 31 de dezembro de 2020	752.982	(52.129)	208.484	4.060	(19.023)	36.022	295.926	-	1.226.312	113.686
Opções outorgadas reconhecidas	-	-	-	541	-	-	-	-	541	-
Redução de capital por não controladores	16.6	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.959)
Resultado do período	-	-	-	-	-	-	-	27.106	27.106	9.004
Dividendos propostos	16.4.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alienação de ações em tesouraria	16.2	4.527	-	(3.609)	-	-	-	(920)	(2)	-
Recompra de ações	-	(21.254)	-	-	-	-	-	-	(21.254)	-
Transação com acionistas não controladores	16.6	-	-	-	553	-	-	-	553	-
Saldo em 31 de março de 2021	752.982	(68.856)	208.484	982	(18.470)	36.022	295.926	26.186	1.233.256	115.731
Saldo em 31 de março de 2021	752.982	(68.856)	208.484	982	(18.470)	36.022	295.926	26.186	1.233.256	115.731

As notas explicativas são parte integrante das Informações contábeis intermediárias.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Períodos findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	27.121	10.164	44.066	23.620
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	4.798	4.122	12.168	9.276
Resultado de equivalência patrimonial	(62.945)	(49.116)	(2.704)	(742)
Provisão para garantia	86	(401)	6.027	888
Juros sobre encargos e financiamentos	18.007	15.273	19.919	16.917
Variação Cambial sobre empréstimos e financiamentos	1.098	-	1.098	-
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(655)	(531)	1.009	(4.570)
Resultado com permuta física	-	-	(6.984)	(318)
Resultado das vendas de participações societárias	(142)	(337)	(142)	(323)
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	-	2.436	744
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	602	679	616	684
Ajuste a valor recuperável líquido de Estoque concluído	-	-	(79)	-
Provisão para perdas de contas a receber	-	-	2.864	4.265
Provisão para plano de opções de ações	541	-	541	-
Provisão para participação nos Lucros	2.454	2.305	3.089	2.305
Acréscimos (decrécimo) em ativos				
Contas a receber	(2.641)	(1.649)	(59.214)	9.943
Estoques	798	489	71.187	(5.013)
Créditos diversos	4.366	(6.178)	934	(9.141)
Partes relacionadas	(8.698)	10.417	(4.257)	8.208
Depósitos judiciais	(113)	(166)	302	(554)
Tributos a recuperar	(625)	633	(1.062)	544
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	(1.816)	(12.147)	(23.720)	(16.856)
Obrigações trabalhistas	1.021	(327)	395	1.929
Obrigações tributárias	(1)	(3)	(1.613)	(1.773)
Credores por imóveis compromissados	-	-	(39.942)	(50.467)
Adiantamento de clientes	(2.362)	(2.142)	(868)	14.341
Contas a pagar	40.370	(6.848)	22.095	(2.865)
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(174)	-	(3.873)	-
Partes relacionadas	1.003	(1.192)	(4.434)	(5.132)
Garantia de obra	(464)	-	(5.011)	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(97)	(9.438)	(8.402)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	21.629	(37.052)	25.405	(12.492)

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação
Períodos findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SPCs e SPEs)	(60.306)	7.441	(6.788)	731
Dividendos recebidos	42.912	38.612	4.895	296
Venda de participações societárias	40.000	8.900	40.000	9.900
Acréscimo do imobilizado	(153)	246	(2.392)	6
Imobilizado arrendado	-	(1.041)	-	(1.346)
Acréscimo de intangível	(6.756)	3.833	(6.787)	3.890
Aplicações financeiras	21.858	(27.917)	21.863	(10.935)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	37.555	30.074	50.791	2.542
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Recompra de Ações	(21.254)	-	(21.254)	-
Ingresso de financiamento por arrendamento	-	1.041	-	1.346
Amortização do financiamento por arrendamento	(2.190)	(2.057)	(2.297)	(2.100)
Juros pagos sobre arrendamento	(127)	(67)	(127)	(67)
Ingressos dos empréstimos	(7)	42.386	100.438	113.520
Amortizações dos empréstimos	(53.079)	(2.074)	(65.538)	(42.686)
Juros pagos	(10.332)	(6.271)	(11.098)	(7.002)
Aumento / Redução de capital por não controladores	553	(408)	(6.406)	4.650
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	(86.436)	32.550	(6.282)	67.661
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(27.252)	25.572	69.914	57.711
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	416.630	337.067	731.569	533.795
No final do período	389.378	362.639	801.483	591.506

As notas explicativas são parte integrante das Informações contábeis intermediárias.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Períodos findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receitas				
Vendas de imóveis e prestação de serviços	14.049	12.876	444.311	320.234
Outras receitas e (despesas) operacionais	(2.345)	(2.478)	(12.797)	(4.480)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição) reversão	-	-	(2.864)	(4.265)
	11.704	10.398	428.650	311.489
Insumos adquiridos de terceiros				
Matérias-primas consumidas	(2.484)	(5.792)	(212.952)	(149.938)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(1.932)	(3.707)	(5.831)	(5.857)
Outros	(2.509)	(4.683)	(43.812)	(37.917)
	(6.925)	(14.182)	(262.595)	(193.712)
Valor adicionado bruto	4.779	(3.784)	166.055	117.777
Depreciação e amortização, líquidas	(4.798)	(4.122)	(12.168)	(9.276)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(19)	(7.906)	153.887	108.501
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	62.945	49.116	2.704	742
Receitas financeiras	7.433	7.610	8.829	9.304
	70.378	56.726	11.533	10.046
Valor adicionado total a distribuir	70.359	48.820	165.420	118.547
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	16.634	18.580	63.395	48.947
Impostos, taxas e contribuições	1.418	1.322	35.517	30.397
Remuneração de capitais de terceiros	25.201	18.866	30.398	21.480
Lucros/prejuízos retidos	27.106	10.052	27.106	10.052
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores	-	-	9.004	7.671
	70.359	48.820	165.420	118.547

As notas explicativas são parte integrante das Informações contábeis intermediárias.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Direcional Engenharia S.A. (“Direcional”, “Controladora” ou “Companhia”), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, é uma Companhia de capital aberto e tem suas ações negociadas na B3, sob a sigla DIRR3.

A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão através de sua subsidiária integral Riva e atuação primordialmente nas regiões norte, nordeste centro-oeste e sudeste. Durante os seus 40 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 10 de maio de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as Informações contábeis intermediárias e autorizou sua divulgação.

1.1. Análise sobre o COVID-19

Em março de 2020, a OMS (Organização Mundial de Saúde) decretou estado de pandemia mundial em função do novo coronavírus, o 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 ao 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.

Todas as ações tomadas visam ainda, na medida do possível, a preservação de todo o ecossistema envolvido no negócio, desde os nossos colaboradores, fornecedores e prestadores de serviços.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre o COVID-19--Continuação

Em linhas gerais, estas medidas são:

Medidas de segurança

Procedimentos nos canteiros de obra

Para manter a segurança dos nossos colaboradores nos canteiros de obra e o bom desempenho de suas funções, passou a ser obrigatório, antes do ingresso nas dependências do canteiro, medir a temperatura do colaborador (repetimos o procedimento após o almoço) ou visitante, estar usando máscara de proteção adequadamente (uso obrigatório durante todo o expediente), efetuar a higienização das mãos (insumos estes fornecidos pela Companhia), triagem diária feita pelo técnico de segurança e presença recorrente do técnico de enfermagem em cada regional para avaliar a saúde dos colaboradores. Os canteiros de obras são locais arejados, espaçosos, permitindo que os colaboradores mantenham o devido distanciamento de segurança sugerido pela OMS. Além dos EPI's de segurança usualmente fornecido para cada colaborador, a Companhia também entregou kits de higiene com periodicidade semanal contendo sabonete, detergente e papel higiênico.

A higienização nos canteiros de obra acontece no mínimo 4 vezes ao dia nos espaços comuns: como refeitórios, bebedouros e vestiários. Para a higienização das ferramentas de trabalho, disponibilizamos álcool com concentração de 70%, desinfetante e água sanitária. Também flexibilizamos os horários do expediente e de refeição afim de evitar aglomerações.

Procedimentos no escritório administrativo

Para manter a segurança e o bom desempenho das atividades administrativas, flexibilizamos os horários de trabalho para os colaboradores da sede, adotamos o regime de home office para os colaboradores em que as atividades não exigem a presença física na sede da Companhia, e também, para os colaboradores identificados como grupo de risco.

Disponibilizamos máscaras para todos os colaboradores cujo uso é obrigatório durante o horário de trabalho e álcool com concentração de 70% em todos os andares e banheiros. As higienizações das estações de trabalho e áreas comuns do prédio são feitas no mínimo 2 vezes ao dia. Além disso, a temperatura dos colaboradores vem sendo medida 2 vezes ao dia e aqueles que demonstram algum sintoma da doença são dispensados para realizar os devidos exames e, se necessário, cumprir o período de quarentena.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre o COVID-19--Continuação

Medidas de segurança--Continuação

Procedimentos no escritório administrativo--Continuação

Durante o 1º trimestre de 2021 para conter o avanço da COVID, a cidade de Belo Horizonte entrou em *lockdown*. Na sede administrativa, 70% dos colaboradores migraram para o regime de trabalho via home office.

Proteção de caixa

Visando reforçar o caixa da Companhia nesse momento de instabilidade, o conselho de administração da Companhia aprovou a realização da 1ª emissão de notas promissórias comerciais no valor de R\$100.000 com prazo de 1 ano a uma taxa de CDI+4% a.a. Em 16 de junho de 2020 a companhia contraiu outra linha de crédito mais longa no valor de R\$100.000 com uma taxa mais atrativa (CDI+2,5% a.a.) e quitou as notas promissórias anteriormente contratadas. Em 21 de setembro a Companhia realizou a 6ª emissão de Debêntures onde o valor nominal total foi de R\$250.000 com vencimento em 21 de setembro de 2025 à taxa de CDI + 2,85% a.a..

No período de março a agosto de 2020, alteramos a jornada de trabalho dos colaboradores administrativos que tiveram uma redução substancial no volume de trabalho. Suspendemos os contratos de trabalho dos colaboradores onde, por motivo de decreto estadual ou municipal, não podemos funcionar, segundo as diretrizes da MP 936/2020. Em setembro, todos os colaboradores voltaram a ter jornada de trabalho integral.

No primeiro trimestre de 2021, não houve necessidade de captação de crédito adicional visando proteção de caixa em função da pandemia, além do usual para manutenção das atividades da Companhia.

Avaliação dos impactos no negócio

A Companhia está atenta às informações disponíveis e às deliberações dos entes públicos para poder balizar suas tomadas de decisão. Nossa atividade está classificada como atividade essencial e, por esse motivo, estamos com nossos canteiros de obra funcionando normalmente. No estado do Ceará, por razão de decreto estadual, nossas atividades estavam suspensas no período de 20 de abril a 29 de maio de 2020. Em junho, as atividades foram restabelecidas. Prudentemente, tomamos todas as medidas de segurança necessárias tanto nas obras quanto na sede no sentido de proteger a saúde de nossos colaboradores.

Durante o 1º trimestre de 2021, devido ao avanço da COVID vários estados e município

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre o COVID-19--Continuação

adotaram medidas mais duras para conter o avanço da Covid, dentre elas a adesão ao Lockdown. Na cidade de Manaus as obras foram paralisadas do dia 25 de janeiro a 11 de fevereiro. Na cidade de São Paulo as nossas obras foram paralisadas de 26 de março a 05 de abril. Na cidade de Ribeirão Preto houve paralisação das obras de 17 a 19 de março.

Medidas de segurança--Continuação

Avaliação dos impactos no negócio--Continuação

No primeiro trimestre de 2021, as vendas líquidas da Companhia aumentaram 44% se comparadas com as vendas líquidas do mesmo período de 2020. Acreditamos que o forte desempenho nas vendas se deve ao modelo de negócio da companhia focado no CVA - Casa Verde Amarela (antigo Programa MCMV), em que o repasse do cliente para o agente financiador acontece no momento da venda durante a obra (método associativo) e não no final do empreendimento, permitindo o encurtamento do ciclo financeiro do negócio, reduzindo os impactos no fluxo de caixa da operação. Além disso, não houve restrição de crédito bancário para o setor. Realizamos abertura gradual de nossos estandes e pontos de vendas e trabalhamos fortemente nos canais digitais de vendas online da companhia. Não houve aumento expressivo na inadimplência da companhia no período.

Colaboração social

A Companhia está inserida no contexto social das cidades onde desenvolve seus projetos. Dessa forma, acreditamos no grande impacto social que uma moradia digna e segura representa para uma família e, por isso, não estamos medindo esforços para manter nossas operações em funcionamento, sempre observando rigorosamente todas as recomendações da OMS (Organização Mundial de Saúde) e priorizando a saúde dos nossos colaboradores.

1.2. Continuidade Operacional

A administração da companhia avaliou a capacidade da empresa em continuar operando e está confortável quanto sua posição financeira e operacional. A administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. Assim, essas informações contábeis intermediárias foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2020, arquivadas na CVM. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

2.1. Reapresentação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de 31 de março de 2020

Em 31 de março de 2021, a Companhia realizou reclassificações contábeis referentes ao reconhecimento do plano matching. Conforme apresentado na nota explicativa nº 22, o plano matching é um programa 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.

A Companhia reclassificou os valores que estavam apresentados na coluna de Reserva de Capital - Por emissão de ações / alienação para a coluna de Reserva de Capital - Por outorga de opções de ações. A variação entre o preço de aquisição das ações em tesouraria e sua alienação para os beneficiários do plano foi reclassificada para a coluna de reservas de lucros.

Essas reclassificações não geraram aumento ou redução do Patrimônio Líquido da Companhia.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1. Representação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de 31 de março de 2020--
Continuação

Para fins comparativos, estão sendo reapresentando os saldos de 2020, conforme demonstrado abaixo:

	Reserva de Capital							
	Por emissão de ações / alienação			Por outorga de opções de ações			Reservas de lucro	
	Originalmente apresentado	Ajustes	Representado	Originalmente apresentado	Ajustes	Representado	Originalmente apresentado	Ajustes
Saldos em 31/12/2019	198.160	10.324	208.484	15.508	(9.557)	5.951	341.032	(767)
Alienação de ações em tesouraria	(2.782)	2.782	-	-	(2.645)	(2.645)	-	(137)
Outras Mutações	-	-	-	-	-	-	9.128	-
Saldo em 31/03/2020	195.378	13.106	208.484	15.508	(12.202)	3.306	350.160	(904)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	1.808	1.563	268.571	217.303
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	387.570	415.067	532.912	514.266
Total	389.378	416.630	801.483	731.569

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou diretamente em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez. Essas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 85% e 109,92% do CDI em 31 de março de 2021. A rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 97,97% do CDI.

3.2. Aplicações financeiras

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	133.527	97.507	134.386	128.391
Letras financeiras (Títulos Privados)	38.861	96.739	39.111	66.969
Total	172.388	194.246	173.497	195.360

A Companhia possui fundos de investimentos restritos a empresas do Grupo, administrados por instituições bancárias de primeira linha, que visam assegurar investimentos em instrumentos de perfil conservador, que garantam preservação do capital. Os fundos instituídos possuem o propósito de acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), realizando aplicações em títulos de renda fixa, títulos públicos de outras instituições financeiras e fundos de investimentos abertos, que privilegiem liquidez e possibilitem o melhor retorno financeiro dentro dos limites de riscos preestabelecidos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Unidades concluídas	4.296	3.499	160.776	176.015
Unidades não concluídas	-	-	264.836	192.288
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	1.497	1.425
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(19.894)	(17.030)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(7.138)	(4.702)
	4.296	3.499	400.077	347.996
Contas a receber por prestação de serviço				
Intermediação imobiliária	-	-	912	923
Construção por empreitada	4.492	3.623	27.079	25.170
Outros serviços	1.158	183	1.290	1.355
	5.650	3.806	29.281	27.448
	9.946	7.305	429.358	375.444
Circulante	9.272	6.540	253.720	246.717
Não circulante	674	765	175.638	128.727

A companhia reconhece provisão para perda sobre o seu contas a receber, abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2020	(-) Provisão	(+) Reversão	31/03/2021
Movimentação PDD	(17.030)	(4.594)	1.730	(19.894)

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 3,69% a.a., que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela companhia, descontada da inflação.

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. Após a averbação do Habite-se são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e há incidência de juros de 12% a.a..

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.1. Contas a receber operacional--Continuação

Em 15 de dezembro de 2020 a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A.. O valor líquido da operação foi de R\$116.968. Em 31 de março de 2021 o saldo a receber referente a essa operação era de R\$156.

Em 30 de março de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo instrumento de Cessão de Crédito Imobiliário junto a ISEC Securitizadora S.A.. O valor líquido da operação foi de R\$38.920.

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro 2020, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante apresentam os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
A vencer		
até 3 meses	116.526	120.965
de 3 a 6 meses	43.227	25.179
de 6 a 9 meses	48.423	25.401
de 9 meses a 1 ano	11.520	36.136
	219.696	207.681
Vencidos		
Até 1 mês	9.870	13.293
De 1 a 2 meses	905	917
De 2 a 3 meses	935	4.201
De 3 a 4 meses	1.599	1.671
De 4 a 6 meses	844	754
Acima de 6 meses	19.871	18.200
	34.024	39.036
	253.720	246.717

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	31/03/2021	31/12/2020
Entre 1 e 2 anos	106.590	63.898
Até 3 anos	44.676	39.435
Até 4 anos	11.036	9.207
Após 4 anos	13.336	16.187
	175.638	128.727

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

4.2. Outras contas a receber

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Contas a receber por				
Alienação de cotas	30.827	70.685	40.827	80.685
	30.827	70.685	40.827	80.685
Circulante	-	40.000	10.000	50.000
Não circulante	30.827	30.685	30.827	30.685

Em 3 de setembro de 2018, a Companhia vendeu a empresa Lago da Pedra participações S.A. para um fundo de investimento imobiliário pelo valor de R\$183.156. O valor a receber por essa venda em 31 de março de 2021 é de R\$30.827. Esse valor refere-se à parcela complementar, observados os termos e condições previstos no contrato referente ao ajuste de preço inicial, atualizado pela taxa DI.

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 o fim de 2021 o alvará tenha sido emitido. O saldo a receber em 31 de março de 2021 é de R\$10.000.

Em 30 de dezembro de 2020, a Companhia vendeu 51% da sua participação na Napoli Empreendimentos Imobiliários S.A correspondente a 23.349.751 quotas, para a BDI Realty 05 Sociedade Patrimonial Ltda, pelo valor de R\$40.000, quitado em 12 de março de 2021.

5. Estoques

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Imóveis concluídos	577	1.369	106.001	109.857
Imóveis em construção	-	-	640.693	702.778
Terrenos a incorporar	64.869	72.457	2.570.334	2.526.634
	65.446	73.826	3.317.028	3.339.269
Circulante	577	1.369	1.317.059	1.268.195
Não circulante	64.869	72.457	1.999.969	2.071.074

Em 31 de março de 2021, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em março de 2021 é de R\$3.518 (R\$3.597 em dezembro de 2020).

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Estoques--Continuação

	31/12/2020	(+) Ajuste a Valor recuperável líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável líquido	31/03/2021
Individual	-	-	-	-
Controladas	(3.597)	(4)	83	(3.518)
Consolidado	(3.597)	(4)	83	(3.518)

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 31 de março de 2021 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$256 (R\$2.473 para o período findo em 31 de dezembro de 2020), ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$7.371 (R\$8.402 em 31 de dezembro de 2020), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 5,94% em março de 2021 (5,98% no exercício findo em 31 de dezembro de 2020). Em 31 de março de 2021 e em 31 de dezembro de 2020 não havia financiamento à produção na controladora.

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	28.827	25.166	34.285	33.505
Conta corrente com empreendimentos (b)	117.394	22.251	9.222	5.494
	146.221	47.417	43.507	38.999
Circulante	146.221	47.417	41.871	37.363
Não circulante	-	-	1.636	1.636
Passivo	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	3.825	3.825	18.566	23.022
Conta corrente com empreendimentos (b)	30.029	29.026	22	-
	33.854	32.851	18.588	23.022
Circulante	15.608	14.605	18.588	23.022
Não circulante	18.246	18.246	-	-

(a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: A Companhia realiza operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SPEs. Essas operações se liquidam no encerramento da construção. Tais operações são corrigidas pelo CDI acrescido de *spread* de até 4,13% a.a. ou pelo IGPM acrescido de *spread* de até 1% a.m. Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios estão condicionados à liquidação das operações. No exercício de 2020 a companhia reconheceu uma provisão para perda no valor de R\$5.240 referente ao crédito junto a um parceiro específico. Não houve provisão adicional em 31 de março de 2021.

(b) Conta corrente com empreendimentos: tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas--Continuação

6.1. Empresas ligadas--Continuação

Resultado

A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o período findo em 31 de março de 2021 foram pagos valores médios mensais de R\$114 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

A Companhia realizou em 10 de dezembro de 2014 a alienação e locação do imóvel onde instalou sua sede social através de um contrato com vigência de 12 anos, firmado com o Fundo de Investimentos BRL Edifícios Comerciais que adquiriu esse imóvel. Essa operação foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e realizada a valor de mercado, conforme avaliação efetuada pela CB Richard Ellis (CBRE). Durante o período findo em 31 de março de 2021 foram pagos valores médios mensais de R\$569 (31 de dezembro de 2020 - valores mensais de R\$563) referente à locação do imóvel. O referido fundo de investimento é controlado pelo mesmo grupo de controle da Direcional.

Durante a avaliação dos contratos de arrendamento para a adoção do CPC 06 (R2)/ IFRS 16, identificamos que o contrato de locação do imóvel atendia aos requisitos da norma, sendo assim, foi contabilizado o valor da dívida líquida descontada a taxa incremental dos empréstimos da Companhia no imobilizado de direito de uso em contrapartida ao passivo a pagar de arrendamentos.

6.2. Remuneração da Administração e do Conselho Fiscal

As tabelas abaixo mostram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) proposta pela administração da Companhia para deliberação da AGO que será realizada no próximo dia 29 de abril de 2021, e (ii) realizada no período de 2020.

Proposta para o exercício de 2021	2021			
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	3	6	16
Remuneração fixa anual (R\$)	1.600	200	3.600	5.400
Remuneração variável (R\$)	400	-	2.400	2.800
Remuneração baseada em opções de ações (R\$) (**)	40	-	3.160	3.200
	2.040	200	9.160	11.400

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas--Continuação

6.2. Remuneração da Administração e do Conselho Fiscal--Continuação

Realizada no exercício de 2020	2020			Total
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	
Número de membros (*)	7	3	5	15
Remuneração fixa anual (R\$)	1.378	141	2.555	4.074
Remuneração variável (R\$)	-	-	416	416
Remuneração baseada em opções de ações (R\$) (**)	13	-	1.028	1.041
	1.391	141	3.999	5.531

(*) O número de membros do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e da Diretoria Estatutária da Companhia foi calculado em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 02/2020.

(**) A remuneração baseada em opções de ações da Riva é realizada mediante outorga do plano de opções de ações da Companhia. O Valor da remuneração em 2020 foi de R\$323. Para o exercício de 2021 foi proposta uma remuneração de R\$340.

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
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos mais relevantes de 31 de dezembro de 2020 para 31 de março de 2021

Empresas Controladas	Participação	31/12/2020	Dividendos / Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/03/2021
CANARIO ENGENHARIA LTDA.	99,00%	76.872	-	762	(846)	76.788
RIVA INCORPORADORA S/A	100,00%	157.432	-	(6.896)	(85.666)	65.070
RIO LARGO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	30.440	-	61	18.581	49.082
BELLA MOEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	44.443	-	(1)	5	44.447
AGUA MARINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	90,00%	37.273	-	(416)	(65)	36.792
AZURITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	35.891	-	(435)	149	35.605
ITAPEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,90%	31.981	-	8.006	(4.830)	35.157
DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA	100,00%	43.339	(13.429)	4.824	(1.714)	33.020
RIACHO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	95,87%	26.696	-	4.097	1.049	31.842
NOVA DIAMANTINA EMPREENDIMENTOS LTDA	100,00%	27.192	-	4.198	(218)	31.172
TARAUACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	34.804	-	(2.095)	(2.248)	30.461
DIRECIONAL SANTO ANTONIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,90%	24.949	-	1.480	2.514	28.943
ALTO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	26.153	-	(4)	119	26.268
ALTOS PILARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	26.472	-	882	(1.756)	25.398
MANAUARA VII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	10.840	-	2.156	11.367	24.363
ARAGUACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	21.127	-	(27)	302	21.402
JARDIM AMARALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	14.200	-	1.091	5.776	21.147
ALCOBAÇA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	50,00%	24.604	(1.475)	1.285	(4.243)	20.171
SÃO GOTARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	18.761	-	-	-	18.761
Outras Controladas	100,00%	25.337	-	3.507	(10.301)	18.543
	-	645.553	(23.113)	37.895	44.469	704.834
Total Controladas:		1.384.479	(38.017)	60.360	(27.556)	1.379.266
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	72.579	(4.895)	2.585	2.196	72.465
Total Controladora		1.457.058	(42.912)	62.945	(25.360)	1.451.731
Controladas em Conjunto (na controladora)	-	72.579	(4.895)	2.585	2.196	72.465
Controladas em Conjunto (em controladas)	-	485	-	119	4.592	5.196
Total Consolidado		73.064	(4.895)	2.704	6.788	77.661

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas e controladas em conjunto de 31/03/2021

Empresas Controladas	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	
Canario Engenharia Ltda.	100,00%	108.362	496	17.438	-	76.788
Riva Incorporadora S/A	100,00%	189.764	113.434	94.557	-	65.727
Rio Largo Empreendimento Imobiliários Ltda	100,00%	55.361	1.017	711	-	43.131
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	44.451	-	-	44.447
Agua Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	23.705	20.560	306	306	40.880
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50,00%	59.975	2.593	1.550	1.550	39.894
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	35.862	540	20	20	35.640
Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	26.173	6.948	242	206	30.492
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	49.355	22.612	14.111	24.836	33.020
Riacho Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,87%	32.141	17.031	5.759	11.051	32.362
Constantina Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	32.785	1.538	5.036	315	28.972
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	42.494	54.419	8.376	53.345	35.192
Nova Diamantina Empreendimentos Ltda	100,00%	32.193	1.512	2.091	411	31.203
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1	26.280	13	-	26.268
Alto Santo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.083	25.166	8.383	31.443	25.423
Altos Pílares Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	18.330	10.190	4.157	-	24.363
Bello Villarrinho Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00%	20.302	7.703	2.489	1.821	23.695
Manauara VII Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	20.088	878	27	1	20.938
Parque Das Cerejeiras Incorporação Imobiliária Spe Ltda	75,00%	22.546	1.941	3.069	249	21.169
Alcobça Construções E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	22.144	1.725	3.299	394	20.176
Alto Burtis Participações Societárias Ltda	100,00%	20	177.517	2	158.756	18.779
Colina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	19.660	9.435	2.697	9.778	16.620
Alto Burtis Participações Societárias Ltda	60,00%	2.246	92.369	96	77.580	16.951
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	17	17.627	14	2.301	15.329
Otras Controladas	-	1.254.695	1.495.422	215.995	1.791.182	742.940
Total controladas		2.108.304	2.153.424	487.088	2.278.261	1.516.399
Controladas em conjunto		76.731	65.804	20.575	3.078	118.882

Em 31 de março de 2021 e em 31 de dezembro de 2020, 48,9% e 48%, 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
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado

Individual

	Máquinas e equipamentos	Formas de alunínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Beneficiarias em imóveis de terceiros	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8,33%	(c)	-	-
Custo	12.161	116.092	3.540	779	7.071	9.152	50.294	225	199.314
Saldo em 31/12/2020	5	2.768	1	-	81	-	-	-	2.855
Adições	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2021	12.166	118.860	3.541	779	7.152	9.152	50.294	225	202.169
Depreciação	(11.267)	(99.310)	(2.252)	(734)	(4.104)	(4.449)	(14.414)	(201)	(136.731)
Saldo em 31/12/2020	(122)	(4.422)	(70)	(4)	(196)	(200)	(1.974)	(20)	(7.008)
Depreciação do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/03/2021	(11.389)	(103.732)	(2.322)	(738)	(4.300)	(4.649)	(16.388)	(221)	(143.739)
Valor contábil	894	16.782	1.288	45	2.967	4.703	35.880	24	62.583
Em 31/12/2020	777	15.128	1.219	41	2.852	4.503	33.906	4	58.430
Em 31/03/2021									

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(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
	10%	(b)	10%	20%	20%	8%	(a)	(c)	-	
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8%	(a)	(c)	-	
Custo										
Saldo em 31/12/2020	23.936	120.448	8.005	2.458	12.698	9.221	79.890	51.761	1.262	309.679
Adições	82	2.768	69	-	237	-	2.363	-	-	5.519
Baixas	(110)	-	-	-	-	-	-	-	-	(110)
Saldo em 31/03/2021	23.908	123.216	8.074	2.458	12.935	9.221	82.253	51.761	1.262	315.088
Depreciação										
Saldo em 31/12/2020	(20.705)	(102.200)	(5.573)	(2.392)	(8.052)	(4.472)	(60.686)	(14.795)	(1.210)	(220.085)
Depreciação do período	(292)	(5.044)	(151)	(7)	(327)	(203)	(2.156)	(2.127)	(27)	(10.334)
Baixas	102	-	-	-	-	-	-	-	-	102
Saldo em 31/03/2021	(20.895)	(107.244)	(5.724)	(2.399)	(8.379)	(4.675)	(62.842)	(16.922)	(1.237)	(230.317)
Valor contábil										
Em 31/12/2020	3.231	18.248	2.432	66	4.646	4.749	19.204	36.966	52	89.594
Em 31/03/2021	3.013	15.972	2.350	59	4.556	4.546	19.411	34.839	25	84.771

(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 constitutivo das unidades, a Companhia utiliza o método de depreciação por unidade produzida que resulta em despesa baseada na produção realizada.

(c) Os ativos de direito de uso são depreciados de forma linear de acordo com o prazo de vigência de cada contrato de arrendamento.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(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 31 contratos de arrendamento mercantil financeiro, relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de março de 2021 foi de R\$123.216 (R\$120.448 em 31 de dezembro de 2020). Ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária, no montante de R\$2.768, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos

9.1. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Financiamento à construção	-	-	41.271	12.607
FINAME e <i>leasing</i> financeiro de equipamentos	10.745	12.196	13.815	15.641
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	613.008	602.123	672.821	602.123
Cédula de Crédito Bancário	100.194	48.999	100.194	48.999
Capital de giro	-	100.165	-	100.165
Debêntures	249.079	251.633	249.078	251.633
Total geral	973.026	1.015.116	1.077.179	1.031.168
Circulante	191.687	217.365	193.649	219.061
Não circulante	781.339	797.751	883.530	812.107

Os empréstimos e financiamentos da Companhia são divididos em cinco principais modalidades, a saber:

Financiamento à construção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 9,75% ao ano, com correção pela TR e também a 137% do CDI. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Leasing

Essa modalidade de empréstimos tem por finalidade financiar investimentos em máquinas e equipamentos. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos são, conforme a operação, juros variáveis com margens sobre o CDI de 1,49% a 3,27% ao ano. Estas operações são garantidas pelas próprias máquinas e equipamentos adquiridos com os empréstimos.

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

107ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios de 0,80% ao ano mais à variação acumulada da Taxa DI. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRIs, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora. O prazo de vencimento dessa emissão é em abril de 2021.

175ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios 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 feito um outro instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (até dezembro de 2024), para proteção de sua exposição a taxa IPCA. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas através da substituição IPCA por CDI menos 1,45% ao ano. Os efeitos dessa transação estão evidenciados na Nota 21.

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 104,00% 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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI--Continuação

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.

Capital de Giro

Empréstimo externo emitida junto ao Banco Itaú, no âmbito da linha de crédito Loan 4131, no valor de EUR 7.497.656,98 (sete milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e cinquenta e seis euros e noventa e oito centavos). A taxa de câmbio fechada para a operação foi R\$5,3350 o que resultou em um valor de captação em reais igual a R\$39.999.999,99 (trinta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos). A emissão ocorreu em março de 2020 e terá vencimento em um ano. A taxa de juros contratada nessa modalidade foi de 2,3625% a.a. Para essa operação, foi feito um instrumento financeiro derivativo (SWAP), de mesmo prazo (março de 2020 a março de 2021), para proteção de sua exposição a moeda estrangeira. Tal operação tem como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de câmbio através da substituição BRL/EUR por CDI mais spread fixo de 4% ao ano. Esse contrato foi liquidado em março de 2021.

Cédula de Crédito Bancário Empresário

CCB Comprar emitida junto ao Banco Santander no valor de R\$100.000,00 (cem milhões de reais). A taxa de juros praticada nessa modalidade 2,50% a.a. acrescidos da Taxa CDI, calculadas e divulgadas pela CETIP ("Taxa DI"). O prazo de vencimento dessa emissão é em julho de 2023.

Debênture

Em 21 de 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

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.1. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Debênture--Continuação

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.

A parcela não circulante dos empréstimos em 31/03/2021 tem os seguintes vencimentos:

Período	31/03/2021	
	Individual	Consolidado
Abril de 2022 a Março de 2023	175.841	178.248
Abril de 2023 a Março de 2024	249.264	250.525
Abril de 2024 a Março de 2025	231.688	246.872
A partir de Abril de 2025	124.546	207.885
	781.339	883.530

9.2. Financiamentos por arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 6 anos, e o de veículos tem prazo de 1 ano.

Os principais arrendamentos da Companhia são o prédio onde ela estabelece sua sede, imóveis para as sedes regionais e os veículos que compõem sua frota.

Abaixo a composição do arrendamento:

	31/03/2021	
	Individual	Consolidado
Saldo em 31/12/2020	38.388	39.566
Adições	-	-
Baixas/cancelamentos	-	-
Pagamentos principal	(2.189)	(2.297)
Pagamento juros	(127)	(127)
Correção	-	-
AVP (juros apropriados)	602	616
Saldo em 31/03/2021	36.674	37.758
Curto prazo	8.858	9.564
Longo prazo	27.816	28.194

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos, financiamentos e arrendamentos--Continuação

9.2. Financiamentos por arrendamento--Continuação

	31/12/2020	
	Individual	Consolidado
Saldo em 31/12/2019	41.559	41.933
Adições	1.767	3.063
Baixas/cancelamentos	(32)	(353)
Pagamentos principal	(8.507)	(8.717)
Pagamento juros	(452)	(452)
Correção	1.445	1.445
AVP (juros apropriados)	2.609	2.647
Saldo em 31/12/2020	38.389	39.566
Curto prazo	9.190	9.887
Longo prazo	29.199	29.679

Abaixo a composição do saldo de arrendamento por período de vencimento das parcelas:

	31/03/2021	
	Individual	Consolidado
Vencimento até 1 ano	8.858	9.564
Vencimento entre 1 e 2 anos	6.798	7.056
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.031	6.082
Vencimento acima de 3 anos	14.987	15.056
	36.674	37.758

Na tabela abaixo demonstramos os efeitos da inflação projetada no saldo dos contratos de arrendamento:

Consolidado	Contra Prestação (sem inflação futura)	Contra Prestação (com inflação futura)	Inflação não incorporada nas Contratações
1º ano	9.564	10.038	474
2º ano	7.055	7.379	324
3º ano	6.082	6.374	292
4º ano	5.501	5.776	275
5º ano	5.141	5.404	263
6º ano	4.415	4.645	230
	37.758	39.616	1.858

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Salários e retiradas a pagar	2.005	1.431	5.210	5.019
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.411	1.839	4.416	5.557
Provisões trabalhistas	9.542	5.879	21.576	16.221
Outros	154	488	535	1.456
	13.112	9.637	31.737	28.253

11. Obrigações tributárias

Os saldos abaixo são compostos pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é a realização do contas a receber, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC no qual o recebimento do contas a receber está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

Impostos correntes	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
PIS	80	75	122	118
COFINS	382	384	577	581
Regime especial de tributação	-	-	6.260	11.358
IRPJ	-	-	202	205
CSLL	-	-	102	100
Outros	206	204	2.636	2.598
	668	663	9.899	14.960
Impostos diferidos				
PIS	4	3	1.656	1.437
COFINS	20	16	7.091	6.219
AVP	-	-	(286)	(199)
IRPJ	14	11	5.293	4.632
CSLL	7	6	2.772	2.426
Outros	-	-	(699)	(654)
	45	36	15.827	13.861
	713	699	25.726	28.821
Circulante	668	663	21.877	25.227
Não circulante	45	36	3.849	3.594

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Aging list:
Até 1 ano
Entre 1 e 2 anos
Entre 2 e 3 anos
Entre 3 e 4 anos
Após 4 anos

Individual	31/12/2020	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Transferência para SPE	31/03/2021
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	380	-	-	-	380
Adiantamento por recebimento (ii)	2.362	-	(2.362)	-	-
Total adiantamentos	2.742	-	(2.362)	-	380
Circulante	2.362				-
Não circulante	380				380

Consolidado	31/12/2020	(+) aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(+/-) revisões	(-) baixas/ cancelamentos	31/03/2021
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	374.392	4.696	(6.984)	1.805	-	373.909
Adiantamento por recebimento (ii)	20.657	12.547	(13.415)	-	-	19.789
Total adiantamentos	395.049	17.243	(20.399)	1.805	-	393.698
Circulante	22.249					20.672
Não circulante	372.800					373.026

- (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
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Débitos com clientes	4.873	4.202	7.085	6.236
Débitos com parceiros (a)	-	-	26.920	26.920
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (b)	7.922	8.844	34.897	32.371
Passivo a descoberto (c)	10.573	10.888	-	-
Derivativos a pagar	2.009	-	2.009	-
Cessão de recebíveis (d)	44.606	-	19.009	-
Outros	4.317	9.996	16.555	18.853
Total	74.300	33.930	106.475	84.380
Circulante	66.378	25.086	72.553	49.536
Não circulante	7.922	8.844	33.922	34.844

- (a) Em 20 de abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em quatro terrenos localizados no Distrito Federal, em troca de R\$44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração. Em dezembro 2012, foi viabilizado o projeto de um dos terrenos envolvidos no acordo comercial, o montante de R\$10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído. Em abril de 2014 foi capitalizado R\$7.000 na SPE Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela construção e vendas do segundo empreendimento a ser construído.
- (b) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar pela aquisição de participação societária em empresas em que o grupo mantém investimentos.
- (c) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.
- (d) Em 30 de março de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo instrumento de Cessão de Crédito Imobiliário junto a ISEC Securitizadora S.A.. O valor líquido da operação foi de R\$38.920. Os valores da operação serão repassados às SPEs em abril de 2021.

15. Provisões

15.1. Provisão para garantia

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Saldo 31/12/2020	4.244		38.907	
(+) Provisões	86		6.027	
(-) Pagamentos	(464)		(5.011)	
Saldo 31/03/2021	3.866		39.923	
	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Circulante	2.829	3.687	27.605	27.377
Não circulante	1.037	557	12.318	11.530
	3.866	4.244	39.923	38.907

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Provisões--Continuação

15.1. Provisão para garantia--Continuação

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 1,30% e para as obras de serviços 0,97% em março de 2021.

15.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

	Individual			Total
	Tributário	Trabalhista	Cível	
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	2.583	1.746	4.329
Provisões	-	-	462	462
Reversões	-	(3)	(1.114)	(1.117)
Pagamentos	-	(121)	(53)	(174)
Saldo em 31 de março de 2021	-	2.459	1.041	3.500

	Consolidado			Total
	Tributário	Trabalhista	Cível	
Saldo em 31 de dezembro de 2020	112	11.501	17.529	29.142
Provisões	-	1	1.177	1.178
Reversões	-	(169)	-	(169)
Pagamentos	-	(821)	(3.052)	(3.873)
Saldo em 31 de março de 2021	112	10.512	15.654	26.278

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de março de 2021, os valores consolidados são: trabalhista R\$21.114, tributário R\$11.382 e cível R\$159.700. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

O capital social da Companhia é de R\$752.982, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 153.398.749 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sendo 145.591.418 em circulação e 7.807.331 em tesouraria.

O capital autorizado na data da divulgação de nossas informações contábeis intermediárias é de R\$1.200.000.

Durante o período encerrado em 31 de março de 2021, foram cedidas 474.711 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de *Matching* de Ações e Programa 1 de Opções de Ações.

	Quantidade de ações	Ações em tesouraria	Total
31 de dezembro de 2017	146.437.554	6.961.195	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	556.486	(556.486)	-
31 de dezembro de 2018	146.994.040	6.404.709	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	930.970	(930.970)	-
31 de dezembro de 2019	147.925.010	5.473.739	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	663.209	(663.209)	-
Recompra de ações	(1.882.500)	1.882.500	-
31 de dezembro de 2020	146.705.719	6.693.030	153.398.749
Ações em tesouraria cedidas	534.199	(534.199)	-
Recompra de ações	(1.648.500)	1.648.500	-
31 de março de 2021	145.591.418	7.807.331	153.398.749

16.2. Ações em tesouraria

O Conselho de Administração aprovou cinco programas de recompra de ações de emissão da própria Companhia entre os anos de 2011 e 2021, objetivando a manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, sem redução do capital social, com o fim de maximizar valor para os acionistas. Foi adquirido o total de 12.325.405 ações, com desembolso de R\$104.615, ao preço médio de R\$8,49 por ação.

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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.4. Reserva de lucro

16.4.1. Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada período social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

16.4.2. Reserva de retenção de lucros

Constituída principalmente para a manutenção da capacidade de investimentos da Companhia e a execução de obras em curso. Adicionalmente, a Assembleia Geral Ordinária deliberará a respeito da destinação do montante excedente de reservas de lucros em relação ao total do capital social, nos termos descritos no artigo 199 da Lei das Sociedades Anônimas (Lei nº 11.638/2007).

16.4.3. Distribuição de dividendos

Aos detentores de ações ordinárias é assegurado um dividendo mínimo e obrigatório de 25%, calculado com base no lucro líquido ajustado pelas variações patrimoniais das reservas, conforme legislação societária vigente.

Em 5 de outubro de 2020, Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no montante estimado de R\$120.204, equivalentes à quantia de R\$0,81 (oitenta e um centavos) por ação, considerando a posição de 148.399.721 ações na data em questão, não incluídas as ações em tesouraria.

Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data-base de 09 de outubro de 2020. Os dividendos foram pagos no dia 20 de outubro de 2020, no valor total de R\$120.364, mantidas a equivalência de R\$0,81 (oitenta e um centavos) por ação. A variação entre o montante estimado e o pago deve-se às transferências de ações realizadas no âmbito do "Programa de Matching", o qual se configura no Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para o período findo em 31 de março de 2021 e 2020 podem ser assim demonstrados:

	31/03/2021	31/03/2020
Lucro do período	27.106	10.052
Média ponderada do número de ações	145.985.110	148.291.363
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,19	0,07
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,18	0,07

16.6. Participações não controladores

No período findo em 31 de março de 2021, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$6.959 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$9.004.

As aquisições de participações junto aos acionistas não controladores geraram um aumento de R\$553 registrada diretamente no patrimônio líquido da controladora.

17. Receita líquida

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receita bruta de vendas	910	1.041	423.180	295.652
Receita bruta de serviços	13.139	11.835	20.702	21.060
Receita bruta total	14.049	12.876	443.882	316.712
Ajuste a valor presente	-	-	(2.435)	(743)
Impostos incidentes sobre vendas	(1.339)	(866)	(10.917)	(7.745)
Vendas canceladas/descontos	(64)	(345)	(16.645)	(16.755)
Receita operacional líquida	12.646	11.665	413.885	291.469

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.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Receita líquida--Continuação

A Companhia reconheceu também como receita bruta do período referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$6.984 em 31 de março de 2021 e R\$318 em 31 de março de 2020 referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

a) Resultado a apropriar

Os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas informações contábeis intermediárias, estão demonstrados a seguir:

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	1.357.347
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Receita de Vendas Contratadas	3.860.922
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	2.503.575
<i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>	2.532.212
<i>Distratos - Receitas estornadas</i>	(28.637)
II) Receitas de Indenizações por distratos	546
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	904.635
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.364.587
b) Custo de Construção Incorrido	1.464.377
Encargos Financeiros Apropriados	3.087
c) Distratos - Custo de Construção	(17.072)
Distratos - Encargos Financeiros	(24)
Custo orçado a Apropriar no Resultado (sem encargos financeiros) (a - b - c)	917.282
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	61,21%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	950.926
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.591.618
b) Custo de Construção Incorrido	640.220
Encargos Financeiros Apropriados	472
Unidades Vendidas (dos empreendimentos em construção)	28.245

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Receita líquida--Continuação

b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	31/03/2021		31/03/2020	
	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) custo das unidades vendidas
Individual				
Serviços	12.646	(2.511)	10.618	(6.688)
Incorporação - imóveis concluídos	-	-	1.047	(490)
Total Individual	12.646	(2.511)	11.665	(7.178)
Controladas				
Serviços	6.502	(9.593)	8.193	(9.779)
Incorporação - imóveis concluídos	38.092	(30.613)	20.161	(18.824)
Incorporação - imóveis em construção	356.645	(223.500)	251.450	(151.602)
Total Controladas	401.239	(263.706)	279.804	(180.205)
Total Consolidado	413.885	(266.217)	291.469	(187.383)

18. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(2.484)	(5.792)	(212.952)	(149.941)
Despesas com pessoal	(16.634)	(18.580)	(63.395)	(48.947)
Juros Capitalizados	-	-	(1.287)	(1.483)
Depreciação e amortização	(4.798)	(4.122)	(12.168)	(9.276)
Serviços de terceiros	(1.544)	(3.160)	(4.756)	(4.856)
Energia elétrica, água e telefone	(388)	(547)	(1.075)	(1.001)
Despesas gerais com vendas	68	48	(15.590)	(12.085)
Comissão de vendas	-	(1.238)	(22.281)	(20.838)
Outras despesas	(2.577)	(3.492)	(5.940)	(4.991)
	(28.357)	(36.883)	(339.444)	(253.418)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(868)	(490)	(254.982)	(170.917)
Custos de serviços prestados	(1.643)	(6.688)	(11.235)	(16.466)
Despesas comerciais	(529)	(1.541)	(42.750)	(34.711)
Despesas gerais e administrativas	(25.317)	(28.164)	(30.477)	(31.324)
	(28.357)	(36.883)	(339.444)	(253.418)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Resultado financeiro

Os saldos abaixo representam os rendimentos líquidos da Companhia oriundos das aplicações, e cobrança de juros decorrentes de contratos, apresenta também os custos financeiros decorrentes de algumas linhas de créditos utilizados pela Companhia e os custos financeiros de manutenção de conta junto às instituições financeiras.

Receitas financeiras	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Rendimento de aplicações financeiras	2.939	4.484	3.624	5.472
Atualização monetária e juros contratuais	618	774	1.329	1.480
Receita com derivativos	2.453	2.352	2.453	2.352
Variação cambial	1.423	-	1.423	-
	7.433	7.610	8.829	9.304
Despesas financeiras				
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Despesas com juros	(18.014)	(15.257)	(19.290)	(15.588)
Variação cambial	(2.521)	(2.385)	(2.521)	(2.385)
Despesas bancárias	(381)	(506)	(1.513)	(1.301)
Despesa com venda de carteira	-	-	(1.475)	-
Juros sobre arrendamento	(713)	(718)	(740)	(723)
Despesas com derivativos	(3.572)	-	(3.572)	-
	(25.201)	(18.866)	(29.111)	(19.997)
Resultado financeiro líquido	(17.768)	(11.256)	(20.282)	(10.693)

20. Imposto de renda e contribuição social

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Lucro antes do IRPJ e CSLL	27.121	10.164	44.066	23.620
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	9.221	3.456	14.982	8.031
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	5.591	1.400	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(62.945)	(49.116)	-	-
Base de tributação	(30.223)	(37.552)	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	-	-	389	(2.302)
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	2,28%	2,28%	2,28%	2,28%
Despesa com imposto	-	-	7	20
Despesa com imposto diferido	-	-	2	(72)
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	3.231	23.743	22.688	87.501
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	-	95	92	418
Despesa com imposto diferido	15	17	15	(7)
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	408.373	288.453
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	6.889	6.019
Despesa com imposto diferido	-	-	951	(481)
Despesa com IRPJ e CSLL do período	15	112	7.956	5.897
Alíquota efetiva	0,06%	1,10%	18,06%	24,97%

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos Períodos findos em 31 de março de 2021 e 2020 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber. A Companhia (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e imposto de renda, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização através de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de *holding*. Devido ao regime de tributação das SCPs e SPEs (Lucro Presumido ou RET), elas não apresentam diferenças temporárias e os lucros apurados nas SPEs não são passíveis de compensação com o prejuízo apurado pela *Holding*.

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.

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:

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 31 de março de 2021					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	193.649	178.248	250.525	454.757	1.077.179
Fornecedores	80.266	4.611	-	-	84.877
Partes relacionadas (Nota 6.1)	18.588	-	-	-	18.588
Credores por imóveis compromissados (Nota 12)	79.438	1.140.581	478.066	260.796	1.958.881
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	19.789	-	-	-	19.789

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas, possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito.

Em 31 de março de 2021, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. Hoje a maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas.

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

A hierarquia dos ativos e passivos a valor justo da Companhia e suas controladas está divulgada abaixo:

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Ativos financeiros					
Custo amortizado		50.812	88.001	480.509	466.345
Contas a receber	4.1	9.946	7.305	429.358	375.444
Contas a receber por alienação de investimentos		30.827	70.685	40.827	80.685
Outras contas a receber	-	10.039	10.011	10.324	10.216
Valor justo pelo resultado (*)		561.766	617.881	974.980	933.934
Caixa e bancos	3.1	1.808	1.563	268.571	217.303
Equivalente de caixa	3.1	387.570	415.067	532.912	514.266
Aplicações financeiras	3.2	172.388	194.246	173.497	195.360
Derivativos a receber		-	7.005	-	7.005
Total dos ativos financeiros		612.578	705.882	1.455.489	1.400.279
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.149.609	1.161.366	3.265.789	3.222.330
Credores por imóveis compromissados	12	62.000	69.577	1.958.881	1.955.649
Adiantamento por recebimento	13	-	2.362	19.789	20.657
Empréstimos e financiamentos	9	973.026	1.015.116	1.077.179	1.031.168
Fornecedores	-	6.429	7.530	84.877	107.454
Partes relacionadas	6.1	33.854	32.851	18.588	23.022
Outras contas a pagar	14	74.300	33.930	106.475	84.380
Passivos financeiros		1.149.609	1.161.366	3.265.789	3.222.330

(*) 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
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 31/03/2021 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	50.812	50.812	-	480.509	480.509	-
Contas a receber	9.946	9.946	-	429.358	429.358	-
Contas a receber por alienação de investimentos	30.827	30.827	-	40.827	40.827	-
Outras contas a receber	10.039	10.039	-	10.324	10.324	-
Valor justo por meio de resultado	561.766	561.766	-	974.980	974.980	-
Caixa e bancos	1.808	1.808	-	268.571	268.571	-
Equivalente de caixa	387.570	387.570	-	532.912	532.912	-
Aplicações financeiras	172.388	172.388	-	173.497	173.497	-
Derivativos a receber	-	-	-	-	-	-
Total dos ativos financeiros	612.578	612.578	-	1.455.489	1.455.489	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.149.609	1.161.583	(11.974)	3.265.789	3.277.782	(11.993)
Credores por imóveis compromissados	62.000	62.000	-	1.958.881	1.958.881	-
Adiantamento por recebimento	-	-	-	19.789	19.789	-
Empréstimos e financiamentos	973.026	985.000	(11.974)	1.077.179	1.089.172	(11.993)
Fornecedores	6.429	6.429	-	84.877	84.877	-
Partes relacionadas	33.854	33.854	-	18.588	18.588	-
Outras contas a pagar	74.300	74.300	-	106.475	106.475	-
Passivos financeiros	1.149.609	1.161.583	(11.974)	3.265.789	3.277.782	(11.993)

Em 31/12/2020 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Individual			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	88.001	88.001	-	466.345	466.345	-
Contas a receber	7.305	7.305	-	375.444	375.444	-
Contas a receber por alienação de investimentos	70.685	70.685	-	80.685	80.685	-
Outras contas a receber	10.011	10.011	-	10.216	10.216	-
Valor justo por meio de resultado	617.881	617.881	-	933.934	933.934	-
Caixa e bancos	1.563	1.563	-	217.303	217.303	-
Equivalente de caixa	415.067	415.067	-	514.266	514.266	-
Aplicações financeiras	194.246	194.246	-	195.360	195.360	-
Derivativos a receber	7.005	7.005	-	7.005	7.005	-
Total dos ativos financeiros	705.882	705.882	-	1.400.279	1.400.279	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.161.366	1.166.958	(5.592)	3.222.330	3.227.946	(5.616)
Credores por imóveis compromissados	69.577	69.577	-	1.955.649	1.955.649	-
Adiantamento por recebimento	2.362	2.362	-	20.657	20.657	-
Empréstimos e financiamentos	1.015.116	1.020.708	(5.592)	1.031.168	1.036.784	(5.616)
Fornecedores	7.530	7.530	-	107.454	107.454	-
Partes relacionadas	32.851	32.851	-	23.022	23.022	-
Outras contas a pagar	33.930	33.930	-	84.380	84.380	-
Passivos financeiros	1.161.366	1.166.958	(5.592)	3.222.330	3.227.946	(5.616)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

A Administração entende que os instrumentos financeiros, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos.

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas.

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:

Hedge de valor Justo	Valor Nocial	Taxas	Valor justo	MTM (marcação a mercado) - Resultado
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	40.000	BRL-EUR + 2,36% a.a.	50.479	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	BRL-EUR + 2,36% a.a.	50.479	10.479
	Ponta Passiva	CDI + 4% a.a	(42.557)	(2.557)
Posição líquida SWAP - Derivativo a Receber			7.922	7.922

Em março de 2021 a companhia contratou 2 contratos novos de *SWAP* para se proteger da variação da inflação medida pelo IPCA que inside sobre suas dívidas.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Em 31 de março a posição dos contratos de *SWAP* é como segue:

Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	MTM (marcação a mercado) - Resultado
Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	279.170	IPCA+0%	269.167	
Operação de <i>SWAP</i> :	Ponta ativa	IPCA+0%	269.167	(10.003)
	Ponta Passiva	CDI - 1,45% a.a.	(270.949)	8.221
Posição líquida <i>SWAP</i> - Derivativo a Pagar			(1.782)	(1.782)

Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas (a)	Valor justo	MTM (marcação a mercado) - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	200.000	NTNB+1,45 a.a.	215.548	
Operação de <i>SWAP</i> :	Ponta ativa	NTNB+1,45 a.a.	215.548	15.548
	Ponta Passiva	CDI + 1,68% a.a.	(215.776)	(15.776)
Posição líquida <i>SWAP</i> - Derivativo a pagar			(228)	(228)

(a) Conforme nota explicativa 25, em abril, após o procedimento de *Bookbuilding*, as taxas negociadas para esse instrumento foram alteradas para: ponta ativa: IPCA+4,8444% a.a. e ponta passiva para CDI+1,4522% a.a.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada período. A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados a *spread* fixo e acrescidos da Taxa CDI, ou da TR, ou do IPCA, sendo que para esse último, temos um *swap* de taxas atrelado ao CDI. A Companhia liquidou em março de 2021 seu empréstimo em moeda estrangeira (Euro), no entanto não havia exposição a sua variação cambial (risco de moeda estrangeira) uma vez que a Companhia também possuía um *swap* de taxas atrelado ao CDI, de mesmo vencimento, para sua proteção. Para este último contrato, a Companhia entende que não havia efeito real analisar o risco atrelado à moeda estrangeira e por esse motivo considerava, para a análise de sensibilidade, o contrato de *swap* atrelado ao CDI.

Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2021, considerando-o como cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, à expectativa que o mercado Financeiro possui para o CDI, para o IPCA e para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Ativo financeiro exposto	Passivo financeiro exposto	Saldo líquido em 31/03/2021	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	-	(2.810)	(2.810)	-	-	-	-	-
CDI	706.409	(1.290.660)	(584.251)	(15.753)	(23.630)	(31.507)	(39.383)	(47.260)
IPCA	147.509	(954.563)	(807.054)	(18.989)	(28.484)	(37.978)	(47.473)	(56.967)
INCC	263.494	(1.202.152)	(938.658)	(29.523)	(44.285)	(59.047)	(73.808)	(88.570)

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CDI	2,70%	4,04%	5,39%	6,74%	8,09%
IPCA	2,35%	3,53%	4,71%	5,88%	7,06%
INCC	3,15%	4,72%	6,29%	7,86%	9,44%

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente seu risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos em andamento. No modelo de gestão, a Companhia calcula as perdas potenciais em simulações de condições desfavoráveis para cada empreendimento individual e para o conjunto dos projetos como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em carteira, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do conjunto de empreendimentos como um todo. Essa projeção auxilia na definição da estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à seleção de empreendimentos.

Gerenciamento de risco de demanda

Por meio do conhecimento de mercado e com a contribuição de parceiros locais, a Direcional consegue identificar a demanda por novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Os lançamentos são definidos em função do potencial que cada região apresenta para absorver determinada quantidade de imóveis e responder às variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados confiáveis disponíveis para análise de potencial de mercado. Desse modo, acredita reduzir o risco de demanda de seus lançamentos.

Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais é desenvolvido basicamente por meio do acompanhamento permanente do desenvolvimento dos empreendimentos no tocante à execução do cronograma físico-financeiro das obras, em relação ao planejamento inicial da auditoria financeira e contábil, realizada por empresa independente de auditoria, da análise criteriosa de riscos jurídicos e do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

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 9). A Companhia pode alterar sua estrutura de capital, conforme condições econômico-financeiras, visando aperfeiçoar sua alavancagem financeira e sua gestão de dívida.

A Companhia inclui dentro da estrutura de Dívida Líquida: Empréstimos e financiamentos menos Caixa e Equivalente de Caixa.

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos	1.077.179	1.031.168
(-) Caixa e equivalente de caixa	801.483	731.569
(-) Aplicações financeiras	173.497	195.360
(-) Derivativos a receber (a pagar)	(2.009)	7.005
Dívida Líquida	104.208	97.234
Pagamento de dividendos	-	120.364
Recompra de ações	21.705	20.961
Patrimônio líquido	1.348.987	1.339.976
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	7,72%	7,25%

No período findo em 31/03/2021 a Companhia apresentou uma geração de caixa de R\$14.731 ante uma geração de caixa no exercício de 2020 de R\$145.777 (ajustado por derivativos, pagamentos de dividendos e recompra de ações).

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas explicativa 8 e 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 31 de março de 2021 no montante de R\$15.626 (31 de dezembro de 2020 - R\$15.928) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia remuneração em opções de compra de ações

Remuneração baseada em ações ("Programa de *Matching*")

Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 15 de maio de 2015 e 20 de março de 2017 foram aprovados os regulamentos dos Programas 1º e 2º de incentivo atrelado a ações da Direcional Engenharia S.A. ("Programa 1 e Programa 2, respectivamente"), conforme alterado.

Os Programas estabelecem as regras e condições para outorga do direito de compra de ações e concessão de ações de incentivo a administradores e empregados da Companhia e/ou das Sociedades de Propósito Específico em que a Companhia tenha participação ("beneficiários"), previamente selecionados pelo Conselho de Administração, com objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar os seus interesses com os da Companhia e de seus acionistas.

Para participar do Programa de *Matching* os beneficiários deverão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia, em quantidade e prazo definidos individualmente pelo Conselho de Administração. Para cada ação ordinária da Companhia adquirida pelos beneficiários no âmbito do Programa 1 a Companhia outorgará aos beneficiários duas ações ordinárias da Companhia, já no âmbito do Programa 2 a Companhia outorgará aos beneficiários cinco ações ordinárias da Companhia, sendo que a entrega será realizada em lotes de 25% do total de ações ao longo de quatro anos. Para que o Beneficiário faça jus ao recebimento das ações de incentivo ao final de cada Período de Carência ele não poderá ter alienado ou transferido, total ou parcialmente, as ações detidas no âmbito do Programa.

Nos casos de desligamento por iniciativa do Beneficiário dos Programas ou desligamento por iniciativa da Companhia por justa causa durante um determinado Período de Carência, o Beneficiário deixará de fazer jus a todas as ações que lhe foram outorgadas em razão dos programas, exceto àquelas que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de Períodos de carência anteriores. Nos casos de desligamento por iniciativa da Companhia sem justa causa ou de aposentadoria ao longo de um determinado período de carência, o beneficiário fará jus (i) ao lote de ações que lhe seria transferido ao término do respectivo período de carência de forma proporcional ao número de meses em que o beneficiário manteve a sua relação com a Companhia ao longo do respectivo período de carência; e (ii) a todas as ações que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de períodos de carência anteriores. O beneficiário do novo plano, entretanto, não fará jus às ações que lhe seriam transferidas em razão do término dos períodos de carência que se iniciariam após o seu desligamento. Nos casos de desligamento por morte ou aposentadoria por invalidez, o beneficiário aposentado ou seus herdeiros legais, conforme o caso, receberão, independentemente do término dos respectivos períodos de carência, todas as ações aos quais teriam direito em razão dos Programas de *Matching*.

Durante o período de 2020 a companhia concedeu aos beneficiários do plano de remuneração baseado em ações o montante de R\$3.886 correspondente a 663.209 ações.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia remuneração em opções de compra de ações--Continuação

Remuneração baseada em ações ("Programa de *Matching*")--Continuação

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 Não Ativadas (b)	Outorgas Canceladas (c)	Ações Transferidas (d)	Outorgas Vigentes (a-b-c-d)
1º Matching	2015	4 anos	2017	506.000	61.200	127.557	317.243	-
1º Matching	2017	4 anos	2018	450.000	86.056	45.408	245.950	72.586
2º Matching	2017	4 anos	2018	1.760.000	-	100.000	1.660.000	-
2º Matching	2018	4 anos	2019	360.000	-	-	180.000	180.000
2º Matching	2018	4 anos	2020	170.923	-	10.768	139.352	20.803
1º Matching	2019	1 anos	2020	13.628	-	1.217	9.391	3.020
2º Matching	2019	3 anos	2020	58.985	-	4.559	46.214	8.212
1º Matching	2019	3 anos	2020	9.662	-	734	5.878	3.050
2º Matching	2019	3 anos	2020	52.888	-	4.620	39.887	8.381
1º Matching	2020	4 anos	2020	60.000	-	-	15.000	45.000
2º Matching	2020	4 anos	2020	340.000	-	-	85.000	255.000
1º Matching	2020	4 anos	2020	8.105	-	-	872	7.233
2º Matching	2020	4 anos	2020	55.947	-	-	28.053	27.294
Total				3.846.138	147.256	294.863	2.773.440	630.579

23. Seguros

O grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31/03/2021, está demonstrado a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	3.527.106
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	74.328
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	525.632
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	190.400
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
Seguro empresarial / Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	16.000

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias—Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Atividade de Financiamento	2.343	3.180	2.778	4.155
Financiamento do Direito de Uso	-	3.180	-	4.155
Aquisições de Ações – Ações em Tesouraria	2.343	2.778	2.778	2.778
Atividades de Investimento	142	45.781	142	46.867
Venda de Participação Societária	-	41.623	-	41.623
Correção Venda de participação Societária	142	963	142	949
Aquisição (cancelamentos) de Imobilizado - Arrendamentos	-	3.195	-	4.295

25. Eventos subsequentes

Conforme comunicado ao mercado divulgado no dia 20 de abril de 2021, a companhia concluiu o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores ("Procedimento de Bookbuilding") da 371ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. A Oferta será composta por 200.000 (duzentos mil) CRI lastreados nos direitos creditórios decorrentes da 7ª (sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada ("Debêntures"), realizada pela Companhia, no valor de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), com vencimento em 13 de abril de 2028 e amortizações em três parcelas anuais consecutivas, sendo que a primeira parcela será devida em 14 de abril de 2026.

Sobre o saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), expressa na forma percentual ao ano, calculada e divulgada mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), disponível em sua página na internet (<https://www.ibge.gov.br>), acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 4,8444% (quatro inteiros e oito mil, quatrocentos e quarenta e quatro décimos de milésimo por cento) ao ano ("Remuneração")

Ato contínuo, a Companhia contratou operação de swap para que sua exposição à Remuneração das Debêntures passe a ser atrelada à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis acrescida de sobretaxa de 1,4522% ao ano.

ANEXO XV – IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO, FORMA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS EMPREENDIMENTOS ALVO E CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DA UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI DESTA EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimento Lastro

#	Denominação do Empreendimento Alvo	Endereço	Cidade / Estado	Matrícula do Imóvel	SPE Investida CNPJ	% Lastro
1	FLORES - TERMINAL	Rua Dona Debla Henriques, n. 244, Lago Azul	Manaus, AM	16.426, 16.427, 16.428, 16.429, 16.430, 16.431 e 16.432 Cartório do Sexto Ofício de Registro de Imóveis - Manaus/AM	Céu Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda. 40.726.730/0001-99	32%
2	CR 11	Local denominado Parque das Cachoeiras, na Fazenda Santa Maria	Valparaíso, GO	90835 e 90836 Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Valparaíso de Goiás - GO	Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda. 39.434.978/0001-05	6%
3	RECANTO DAS EMAS	Rua n. 6, lote 01 e 02, Subcentro Urbano 400/600, Recanto das Emas, DF	Recanto das Emas, DF	- 357124 a 357135 - 357139 a 357152 - 357154, 357155 e 357157; - 357160 a 357180 (par); - 357182 a 357191; - 317193, 357195, 357197, 357199 e 357201; - 357203 a 357223; - 357229 a 357280 - 357282, 357284, 357286, 357288, 357290, 357291, 357292, 357293, 357294 e 357295. 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal	Arapuá Empreendimentos Imobiliários Ltda. 35.729.601/0001-14	24%

#	Denominação do Empreendimento	Endereço	Cidade / Estado	Matrícula do Imóvel	SPE Investida CNPJ	% lastro
4	QUINHÃO 10	Gleba “A” da Fazenda Santa Maria, DF	SANTA MARIA/DF	48.667 5º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal	Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. 24.677.985/0001-52	38%

[) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Alvo foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.*

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (DESPESAS FUTURAS)

Empreendimento Alvo	Possui Habite-se?	Está sob regime de incorporação imobiliária?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Alvo	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Alvo decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento Alvo objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
FLORES - TERMINAL	Não	Sim	R\$ 94.638.190	32%	R\$ 32.531.810	Não
CR 11	Não	Sim	R\$ 19.289.313	6%	R\$ 6.630.687	Não
RECANTO DAS EMAS	Não	Sim	R\$ 70.613.173	24%	R\$ 24.273.227	Não

Empreendimento Alvo	Possui Habite-se?	Está sob regime de incorporação imobiliária?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Alvo	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Alvo decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento Alvo objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
QUINHÃO 10	Não	Sim	R\$ 115.459.324	38%	R\$ 39.689.060	Não
TOTAL	-	-	R\$ 300.000.000,00	100,00%	-	-

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Alvo foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Alvo	Valor estimado da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)																			
		1º		2º		1º		2º		1º		2º		1º		2º		1º		2º	
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
	2022	2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031	2031	2032
FLORES - TERMOINAL	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS	RS
	94.638.190	446.065	10.455.550	15.069.776	15.034.090	14.213.089	13.301.244	11.985.294	10.712.440	3.306.643	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CR 11	19.280.313	299.756	7.017.741	9.184.606	2.787.209	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECANTO DAS EMAS	70.613.173	627.267	14.740.757	20.830.700	14.820.336	9.867.713	7.526.243	2.200.157	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
QUINHÃO 10	115.459.324	437.323	10.280.039	14.771.416	14.758.219	14.393.614	14.227.215	14.227.215	14.227.215	13.806.690	4.327.919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	306.000.000	1.810.411	42.524.087	59.859.497	47.999.854	38.474.476	35.144.702	28.412.666	24.039.656	17.106.532	4.327.919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Alvo foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

O cronograma acima é meramente tentativo, indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

Ademais se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

ANEXO XVI – PARECER DA CONSULTORIA ESG

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PARECER INDEPENDENTE
sobre a primeira emissão de Títulos Sociais da Direcional¹, em 2022

Valor da emissão		R\$ 250.000.000,00 ²	
Alinhamento com ODS		1 8 10 11	
Alinhamento com categorias SBP		- Habitação a preços acessíveis; - Avanço socioeconômico e empoderamento;	
SBP	Nível de alinhamento com as melhores práticas	Pontos Fortes	Pontos de melhoria
Uso de recursos	Liderança	100% dos recursos direcionados para financiamento (apenas gastos futuros) de empreendimentos imobiliários com adicionalidade social; - Uso de recursos alinhado com a categoria de ativos sociais dos <i>Social Bond Principles</i>, que visa gerar benefícios às pessoas vulneráveis, com falta de acesso à habitação a preços acessíveis; - Os imóveis serão direcionados majoritariamente para pessoas que cumpram os critérios de elegibilidade da população-alvo – renda média mensal familiar entre R\$ 2.000,00 e R\$ 4.000,00 (Grupo 1 e 2 do Programa Casa Verde e Amarela);	Alocação exclusiva em gastos futuros, a serem realizados dentro de 48 meses;)
Seleção e avaliação de projetos	Liderança	- Objetivos da emissão estão alinhados com a estratégia de negócio da emissora: a Direcional atua desde 2009 com empreendimentos que contribuem para a sustentabilidade social de populações vulneráveis; - Critérios de elegibilidade do público-alvo bem definidos pelas diretrizes do Programa Casa Verde e Amarela (Grupo 1 e 2); - Processo para identificar riscos e mitigar impactos sociais negativos bem definido: os projetos são avaliados pelo operador do programa, conforme diretrizes do mesmo, e a companhia possui processos de gestão socioambiental internos; - Projetos sem histórico de controvérsias;	-
Gestão de recursos	Confortável	- Prazo para alocação dos recursos inferior ao vencimento da emissão; - Valor da emissão é menor do que o valor dos projetos elegíveis; - Alocação temporária de recursos em ativos com baixo risco de contaminação; - Mecanismos de vencimento antecipado em caso de alteração no uso de recursos;	Os recursos não ficarão segregados em conta específica para alocação nos projetos;
Relato	Liderança	- Os indicadores financeiros e sociais serão verificados externamente em até 24 meses da emissão; - O relato será publicado em relatório de sustentabilidade, disponível no website da empresa; - O relato terá granularidade a nível de projeto; - Pareceres pré-emissão e pós-emissão serão disponibilizados publicamente; - Indicadores financeiros terão auditoria.	-

Gestão socioambiental dos ativos elegíveis³

Gestão Socioambiental

Comunidades

Ambiental

Trabalhadores

4

3

2

1

0

Pontos fortes

- Nenhuma interferência em área de sensibilidade socioambiental;
- Uso de madeira exclusivamente proveniente de reflorestamento;
- Adota ações que visam reduzir a geração de resíduos da construção;
- Primeiro Relatório de Sustentabilidade a ser publicado em 2022;

Pontos de melhoria

- Não possui inventário de emissões de GEE relacionado às obras;
- Não possui Sistema de Gestão Ambiental formalizado.

¹ 2ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), em série única, da True Securitizadora S.A como "Emissora", lastreados em debêntures (9ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Direcional Engenharia S.A.), da Direcional Engenharia S.A. ("Devedora").

² Podendo chegar a R\$ 300.000.000,00.

³ Em que 1 representa uma gestão socioambiental "insuficiente" dos ativos elegíveis, 2 representa uma gestão "satisfatória", 3 representa uma gestão "confortável" e 4 representa uma gestão "superior".

Sobre a SITAWI

A SITAWI é uma organização brasileira que mobiliza capital para impacto socioambiental positivo. Desenvolvemos soluções financeiras para impacto social e assessoramos o setor financeiro a incorporar questões socioambientais na estratégia, gestão de riscos e avaliação de investimentos. Somos uma das 5 melhores casas de pesquisa socioambiental para investidores de acordo com o *Extel Independent Research in Responsible Investment* – IRRI 2019 e a primeira organização brasileira a avaliar as credenciais de Títulos Sustentáveis.

Sumário

Sobre a SITAWI.....	2
I. Escopo.....	3
II. Opinião	5
III. Performance socioambiental do projeto	17
IV. Pesquisa de Controvérsias da Direcional	27
Anexo I - Método	31
Anexo II – Principais diretrizes e premissas do Programa Casa Verde e Amarela	34
Social Bond Principles Form	36

I. Escopo

O objetivo deste Parecer Independente é prover uma opinião sobre o enquadramento como Título Social ("*Social Bond*") da 2ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), em série única, da True Securitizadora S.A como "Emissora", lastreados em debêntures da Direcional Engenharia S.A. ("Devedora"). Os recursos obtidos com a emissão serão destinados ao financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais atualmente desenvolvidas pela Direcional e/ou por suas controladas. Os empreendimentos serão executados sob as diretrizes do Programa Casa Verde e Amarela do Governo Federal.

Para fins de atribuição de rótulo social à operação, o 'uso de recursos' avaliado pela SITAWI pode ser constituído por investimentos, custos ou despesas operacionais, passadas ou futuras, da devedora. Dessa forma, os 'usos de recursos' mencionados ao longo do presente relatório não estão se referindo, necessariamente, a destinação de recursos prevista pelos CRI, que são regidos por regulamentações da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e sim a gastos futuros ou passados associados às operações da Direcional.

A SITAWI utilizou seu método proprietário de análise, que está alinhado com os *Social Bond Principles* (SBP)⁴, Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU)⁵, os Padrões de Desempenho da *International Finance Corporation* (IFC) e outros padrões de sustentabilidade reconhecidos internacionalmente.

A opinião da SITAWI é baseada em:

- Características da emissão, baseada na escritura de emissão de debêntures, no termo de securitização e em compromissos e documentos preliminares fornecidos pela emissora;
- Performance social da emissão, de acordo com a avaliação dos projetos elegíveis;
- Performance Ambiental, Social e de Governança (ASG) da Direcional, a partir da avaliação das políticas e práticas empresariais.

A análise desse parecer utilizou informações e documentos fornecidos pela Direcional, alguns de caráter confidencial, pesquisa de mesa e informações obtidas através de entrevistas com diversas áreas da empresa. Esse processo foi realizado entre março e abril de 2022.

O processo de avaliação consistiu em:

- Planejamento da avaliação;
- Realização da avaliação, incluindo a preparação do cliente, obtenção de evidências e avaliação;
- Elaboração da conclusão da avaliação;
- Preparação do relatório da avaliação.

A SITAWI teve acesso a todos os documentos e pessoas solicitadas, podendo assim prover uma opinião com nível razoável⁶ de assecuração em relação a completude, precisão e confiabilidade.

4 <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Social-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

5 <https://nacoesunidas.org/pos2015/agenda2030/>

6 Veja explicação na seção metodologia.

Maio/2022



A Direcional Engenharia S.A pretende obter a classificação de Título Social para sua emissão, em linha com o *Social Bond Principles*, versão de junho de 2021. Essa classificação será confirmada em até 24 meses após a emissão, com base em um parecer de pós-emissão a ser realizado por verificador externo.

II. Opinião

Com base nos procedimentos de avaliação conduzidos e evidências obtidas, em nossa opinião, o CRI emitido pela True Securitizadora lastreado em debêntures da Direcional está alinhado aos *Social Bond Principles* e boas práticas para rotulagem de títulos sociais. Essa avaliação tem como base as contribuições positivas para o desenvolvimento sustentável e inclusão social que favorecem o acesso de pessoas de grupos vulneráveis a habitação com preços acessíveis.

A SITAWI utilizou seu método proprietário de avaliação, baseado no atendimento aos princípios do *Social Bond Principles*. Os SBP são diretrizes que auxiliam o mercado a compreender os pontos chave de um produto financeiro e como ele se caracteriza como social. Mais detalhes sobre esses princípios podem ser encontrados no **Anexo I - Método**.

A aderência ao SBP, embora seja um processo voluntário, sinaliza aos investidores e outros agentes de mercado que o investimento segue padrões adequados de desempenho em sustentabilidade e transparência.

A seguir, consta a análise do alinhamento do Título Social aos quatro componentes dos SBP.

Quadro 1 - Descrição da análise dos SBP para Títulos Sociais

Princípios e classificação	Análise e descrição
Uso de recursos 	Descrição das categorias sociais e população alvo: Conforme definido na escritura da emissão de debêntures e no termo de securitização de créditos imobiliários, os recursos obtidos serão destinados para o financiamento de aquisição de terrenos e construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais, atualmente desenvolvidas pela emissora e/ou por suas controladas. A emissão visa captar R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), que serão investidos exclusivamente na construção de imóveis através da execução do Programa Federal Casa Verde e Amarela. A totalidade dos recursos será destinada para projetos novos e a emissão não incluirá reembolso. Os empreendimentos imobiliários serão destinados a famílias com renda até R\$ 4.000,00 de renda mensal média, enquadradas no Grupo 1 e 2 do Programa. Conforme classificação econômica do Critério Brasil⁷, esse estrato econômico abrange famílias das classes C (renda familiar média entre R\$1.806,00 a R\$ 3.042,47), e ainda contempla algumas famílias da classe B2, cujo piso da renda é de R\$ 3.043,00. Ao todo, serão quatro projetos de conjuntos de empreendimentos mobiliários majoritariamente residenciais. Os recursos da emissão serão alocados para os projetos elegíveis direcionados para a população-alvo em até 48 meses da data da liquidação do instrumento, prazo razoável considerando o ciclo de vida dos projetos do setor.

⁷ Critério de Classificação Econômica Brasil, metodologia que avalia o poder de compra de grupos de consumidores a partir de suas classes econômicas. Mais informações, acessar <https://www.abep.org/criterio-brasil>

Projeto*	Início previsto das obras	Final previsto das obras	Número de unidades	Status
Projeto A	Dez/2022	Dez/2024	432	Em aprovação pela prefeitura
Projeto B	Mai/2022	Set/2023	2.030	Primeiro condomínio lançado. Os demais ainda em fase de estudo de projeto
Projeto C	Sem mês definido/2023	Não definido	4.000	Não informado
Projeto D	Ago/2022	Nov/2023	3.180	Em aprovação pela prefeitura

*Os nomes dos projetos foram ocultados a pedido do cliente para não interferir em questões estratégicas da companhia. A SITAWI confirma que os projetos, com seus nomes reais, estão nomeados na escritura do instrumento financeiro como objeto da destinação do recurso.

Os Projetos Sociais elegíveis pelo SBP para a caracterização como Título Social têm como objetivo abordar alguma questão/problemática social e/ou alcançar resultados sociais positivos voltados, mas não exclusivos, para públicos-alvo específicos. Ao oferecer oportunidade de **aquisição de unidades habitacionais a preço acessível** às pessoas em vulnerabilidade, o projeto potencializa o *avanço socioeconômico* da população, além de incentivar seu *empoderamento* a partir da melhora na qualidade de vida.

Cabe destacar que os *Social Bond Principles* explicitam como população-alvo vulnerável aos projetos sociais elegíveis **pessoas desatendidas devido à falta de acesso a bens e serviços essenciais**, o que pode incluir moradia. Também, considera outros **aspectos socioeconômicos e culturais** como indutores de vulnerabilidade, como renda baixa. Isto posto, e considerando que a renda é uma variável determinante para o acesso à habitação própria de qualidade, a população-alvo final do projeto, isto é, indivíduos com até R\$ 4.000,00 de renda familiar média mensal, pode ser considerada vulnerável para os fins do uso de recurso do instrumento financeiro aqui avaliado.

Em maio de 2021, o Governo Federal suspendeu repasses para o Programa Casa Verde e Amarela devido a quedas no orçamento da União⁸. A suspensão ocorreu especificamente para a faixa 1 do Programa, que subsidia famílias com renda média mensal de até R\$ 2.000,00 para aquisição de imóvel próprio. Com essa suspensão, a Direcional alega que parou de atuar na construção de habitações para a faixa de renda mais baixa do programa. A SITAWI questionou se caso o governo voltasse com os repasses para faixa I do Programa, a Direcional teria interesse em voltar a atuar nesse segmento, visto que abrange um grupo de pessoas ainda mais vulneráveis (classes D e E). Segundo a Direcional, dependeria do custo de oportunidade, que inclui as condições de mercado e os riscos envolvidos.

Descrição dos benefícios sociais e alinhamento com standards sociais e de sustentabilidade: Conforme apontado no estudo “Habitação de interesse social no Brasil”⁹ realizado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento, em 2021, “dentre os diversos desafios do desenvolvimento, a questão da moradia é, sem dúvidas, das mais essenciais, urgentes e complexas”. Segundo a Fundação João Pinheiro (FJP)¹⁰, em relatório publicado também em 2021, o déficit habitacional

⁸ Mais informações em: <https://www.poder360.com.br/economia/governo-suspende-repasses-do-casa-verde-e-amarela-para-os-mais-pobres/>

⁹ Mais informações em: <https://publications.iadb.org/publications/portuguese/document/Habitacao-de-interesse-social-no-Brasil-construindo-novas-oportunidades-panorama-2020-e-foco-em-desafios-prioritarios.pdf>

¹⁰ Mais informações em: http://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/01/10.03_Apresentacao_Lancamento-Deficit.pdf

	brasileiro estava próximo de 5.800.000 moradias no ano de 2019. Somado ao número de habitações que são consideradas inadequadas por carecerem de elementos básicos de infraestrutura urbana ou por estarem situadas em terrenos impróprios, o número chega a 30.000.000. Isto significa que mais de 40% das residências brasileiras lidam com algum tipo de inadequação. Dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) do IBGE apontam que aproximadamente 27 milhões de pessoas (13% da população brasileira) mora em imóveis com superlotação e/ou aluguel com custo excessivo (30% superior a renda familiar), e/ou ausência de banheiro no ambiente interno do imóvel, e/ou paredes externas construídas de maneira precária. Ainda, mais de um terço da população não possui acesso aos sistemas de saneamento (esgoto, água e coleta de lixo)⁷. Essa questão é agravada pela desigualdade socioeconômica presente no Brasil: cerca de 93% das pessoas que vivem em habitação precária possuem renda domiciliar de até três salários mínimos. Ainda, cem por cento das pessoas com esta faixa de rendimento possui ônus excessivo com aluguel, o principal contribuinte para o elevado déficit habitacional. O relatório da FJP deixou claro que, entre 2016 e 2019, a parcela de domicílios com déficit habitacional aumentou 6,3 pontos percentuais em famílias com até um salário mínimo de renda domiciliar. Considerando que “moradia é um bem de custo elevado e acesso seletivo”⁷, o contexto dos últimos anos explicita que quanto menor o poder aquisitivo, maiores são os obstáculos para se obter uma moradia de qualidade. A informalidade contratual, a alta demanda imobiliária e a falta de outras opções para moradia fazem com que a rentabilidade do aluguel seja de três a quatro vezes maior que em outros mercados. Isso leva a um ciclo vicioso em que os moradores que já possuem baixa renda se veem obrigados a pagarem valores elevados por uma moradia que não atende à requisitos mínimos, contribuindo para a permanente corrosão de seu poder aquisitivo¹¹. Na linha da Abordagem das Capacitações de Amartya Sen (2000), para gerar um desenvolvimento humano equitativo, é necessário criar um arcabouço institucional, político e econômico que permita a expansão do acesso a oportunidades, sobretudo para as pessoas mais vulneráveis. Conforme dados apresentados pelo BID (2021)⁷, “estima-se que será necessário criar aproximadamente 1.235 milhões de unidades habitacionais por ano, entre 2019 e 2030, considerando uma redução dramática no déficit habitacional para 2030, as tendências de formação demográfica e de tempo”. Portanto, haja vista a crescente taxa de urbanização e o aumento da desigualdade, é de vital importância a execução de investimentos e iniciativas voltados para a expansão do acesso à habitação, de forma que as pessoas mais necessitadas possam exercer a liberdade e a não privação acessar habitação a preços adequados. Isto posto, é possível concluir que existem claras barreiras ao acesso a moradia, sobretudo relacionados aos preços dos imóveis, às condições financeiras dos indivíduos e ao acesso ao crédito facilitado para custeio do bem. Esse contexto é agravado, especialmente, para pessoas das classes econômicas mais baixas, que, quando conseguem ter acesso à moradia própria, precisam comprometer significativa parcela de seus rendimentos familiares para o custeio do imóvel. Isso reforça, portanto, que os investimentos sociais direcionados para a construção de casas populares

¹¹Mais informações em: http://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2020/08/18.9_Sintese-Webinar-3.pdf

	para pessoas de baixa renda, conforme as diretrizes do Programa Casa Verde e Amarela, está alinhado aos <i>Social Bond Principles</i> (SBP), ampliando o acesso da população mais vulnerável a bens essenciais, como moradia em condições dignas. Em relação ao alinhamento do uso de recursos com <i>standards</i> sociais e de sustentabilidade, tem-se que a emissão está alinhada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU), que definem as prioridades globais de desenvolvimento sustentável para 2030. Mais especificamente, a emissão está alinhada diretamente ao ODS 12 – Cidades e Comunidades Sustentáveis e a sua meta de garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível. De maneira secundária, mas não menos importante, os investimentos da presente emissão estão associados ao ODS 2 – Erradicação da pobreza, ao contribuir para o alcance da meta de “até 2030, garantir que todos os homens e mulheres, particularmente os pobres e vulneráveis, tenham direitos iguais aos recursos econômicos, bem como o acesso a serviços básicos, propriedade e controle sobre a terra e outras formas de propriedade, herança, recursos naturais, novas tecnologias apropriadas e serviços financeiros, incluindo microfinanças”. De acordo com a minuta da Taxonomia Social da Plataforma da UE para Finanças Sustentáveis¹², o uso de recursos da emissão da Direcional se conecta ao que a Taxonomia propõe como “objetivos verticais” das atividades econômicas que promovem contribuição social. Especificamente, os investimentos estão alinhados ao objetivo “<i>comunidades e sociedades inclusivas e sustentáveis</i>”, contribuindo, por exemplo, para melhorar o acesso a habitação de boa qualidade, e ao objetivo “<i>padrões de vida adequados e bem-estar para os usuários finais</i>”, contribuindo para que grupos vulneráveis acessem, de maneira facilitada, produtos e serviços de qualidade e áreas com infraestrutura econômica básica. Conforme a referida Taxonomia, o atendimento a esses objetivos gera contribuições substanciais para a sustentabilidade social porque reforça os impactos positivos inerentes a determinados bens e serviços, como moradia a preços acessíveis e de qualidade. A emissão também está alinhada com o Artigo 12 do Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais¹³ das Nações Unidas, que determina o <i>direito de toda pessoa a um padrão de vida adequado para si e sua família, inclusive alimentação, vestuário e moradia adequados, e à melhoria contínua de suas condições de vida</i>, que pode ser alcançado com acesso a condições de moradia dignas. Por fim, cabe ressaltar que o uso dos recursos oriundos da presente emissão também está alinhado à categoria de Finanças Inclusivas presente no Mapa de Negócios de Investimento de Impacto (<i>Impact Investing Market Map</i>)¹⁴, em inglês) elaborado pelo <i>Principles for Responsible Investments</i> (PRI). Conforme o documento, a expansão de investimentos em habitação social e acessível “é um dos setores-chave onde os investidores podem fazer a diferença para alcançar vários Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, incluindo a luta contra a pobreza (ODS 1) e cidades e comunidades sustentáveis (ODS 11)”. Inclusive, o programa Minha Casa, Minha Vida, atual Casa Verde e Amarela, é referenciado como uma política governamental que favorece grupos de baixa renda em áreas urbanas.

¹² Para mais informações, acessar: https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/280222-sustainable-finance-platform-finance-report-social-taxonomy.pdf

¹³ Para mais informações, acessar: <https://www.ohchr.org/en/professionalinterest/pages/cescr.aspx>

¹⁴ Para mais informações, acessar: <https://www.unpri.org/download?ac=5426>

	Nesse sentido, considera-se que a emissão em questão está alinhada com os principais <i>frameworks</i>, referências e <i>standards</i> sociais, de sustentabilidade e direitos humanos. Além disso, reforça a estratégia da Direcional de contribuir para ampliar oportunidades aos grupos subatendidos, consequentemente gerando benefícios sociais de curto e longo prazo para a eles e para a sociedade. Não foram identificadas lacunas em relação ao princípio “Uso de Recursos” (Social Bond Principle 1). Desta forma, sua classificação é de Liderança.
Processo de seleção e avaliação de projetos 	Alinhamento da emissão aos objetivos e estratégia ASG da Direcional: Conforme a escritura do instrumento, a emissora tem por objeto social atuar no setor imobiliário e construção civil. Entre as atividades desenvolvidas, opera em incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, na administração de bens e negócios, na oferta de serviços de engenharia, e na locação e administração de bens imóveis. De acordo com a companhia, a Direcional iniciou sua atuação em projetos de larga escala para o segmento de baixa renda antes mesmo do surgimento do Programa Minha Casa, Minha Vida (implementado em 2009). Com o início do programa habitacional, a Direcional passou a ser uma das maiores operadoras nesse segmento no cenário nacional, atuando, atualmente, no Programa Casa Verde e Amarela. Segundo a empresa, mais de 80 mil unidades habitacionais dentro do programa já foram entregues pela Direcional. Isto posto, apesar da companhia não atuar apenas com projetos de moradia social, considera-se que a emissão social da Direcional está alinhada com suas estratégias de negócios e sua atuação no mercado imobiliário de forma mais ampla, operando no atendimento de pessoas com vulnerabilidade de renda. Benefícios sociais esperados: Com a emissão, a Direcional planeja ofertar habitações para mais de 5.000 famílias com renda familiar média mensal de até R\$ 4.000,00 (majoritariamente famílias da classe econômica C). Todas os empreendimentos contam com áreas de lazer que permitem interação social entre os moradores. De forma geral, os imóveis são constituídos de 1 ou 2 quartos, 1 banheiro com iluminação e ventilação naturais, além de uma cozinha e área de serviço conjugadas e sala, o que corrobora uma estrutura mínima digna de moradia. Vale destacar que todos os projetos elegíveis contam com unidades adaptadas às pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida ou idosas. Para tanto, a Direcional proporciona acessibilidade no banheiro, com dimensões personalizadas para possibilitar o giro da cadeira de rodas. Nesse sentido, por exemplo a altura do vaso sanitário é elevada. Além disso, são dispostas barras de apoio. Se necessário, a companhia altera o layout do banheiro, adaptando também as tubulações de água e esgoto, e invertendo as aberturas das portas e dos apartamentos em prédios térreos e/ou sem elevador. A empresa afirma que todos os empreendimentos estarão inseridos em áreas com acesso ao saneamento básico (água potável, esgoto, coleta de lixo) e perto de infraestrutura sociais, como escolas, postos de saúde, hospitais, farmácias e mercados. De acordo com a companhia, os Projeto A e Projeto C terão elevatórias de esgotos. A empresa aponta, ainda, que os empreendimentos estarão inseridos perto de infraestrutura viária adequada (ruas asfaltadas, pontos de ônibus e táxi, ciclovias), em áreas com iluminação adequada e com bom acesso à conexão de internet e

	telefônica. A SITAWI verificou as informações a partir de análises espaciais e consulta em plataforma de dados públicos. As análises estão detalhadas no Erro! Fonte de referência não encontrada.. De forma geral, verificou-se que os empreendimentos estão localizados em áreas próximas a antenas de telefonia móvel, estações de tratamento de esgoto, com hospitais, centros de saúde e escolas em um raio de 5 km e ruas asfaltadas. Nem todas as áreas, no entanto, possuem pontos de transporte público. Ademais, conforme consta na Lei Nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, que institui o Programa Casa Verde e Amarela¹⁵, uma das diretrizes do Programa é o "atendimento habitacional compatível com a realidade local; habitação entendida em seu sentido amplo de moradia, com a integração das dimensões física, urbanística, fundiária, econômica, social, cultural e ambiental do espaço; promoção do planejamento integrado com as políticas urbanas de infraestrutura, de saneamento, de mobilidade, de gestão do território e de transversalidade com as políticas públicas de meio ambiente e de desenvolvimento econômico e social; áreas urbanizadas para habitação, com localização, preço e quantidade compatíveis com as diversas faixas de renda do mercado habitacional, de forma a priorizar a faixa de interesse social da localidade; utilização de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais, a economia de recursos naturais e a conservação e o uso racional de energia". A SITAWI questionou como a companhia garante que essas diretrizes são levadas em consideração em todas as etapas da implementação do projeto (do planejamento à finalização das obras) e a Direcional respondeu que além da análise própria da companhia, os empreendimentos são monitorados pelo Banco Financiador e o Agente Operador do programa, que avaliam o adequação a todos os aspectos legais e de viabilidade ao desenvolvimento do projeto frente às premissas do Casa Verde e Amarela. O Programa Casa Verde e Amarela, a partir do qual os projetos elegíveis serão implementados, oferece subsídio de até R\$ 49,7 mil para os compradores com as características da população-alvo. No que diz respeito aos juros, as taxas cobradas aproximam-se de 4,75% a 7% ao ano, ou seja, até 0,56% a.m. Em comparação com serviços de crédito imobiliário ofertados por instituições financeiras, a taxa de juros média praticada pelo Programa Casa Verde e Amarela na antiga faixa II, atual Grupo 1 e Grupo 2 (renda até R\$2K a R\$ 4K), é mais baixa. De acordo com um levantamento feito pela plataforma de comparação MelhorTaxa¹⁶, as taxas médias cobradas para a modalidade de crédito para financiamento imobiliário cresceram demasiadamente com o aumento da inflação, além das instituições cobrarem um maior rigor na concessão do crédito. Para fins de comparação, as taxas anuais saíram de um patamar médio de 6,96%, em 2021, para 9,33% em 2022. Tem-se, como exemplo: a Caixa, que está cobrando 8,9% a.a., o Itaú, que está cobrando 9,1% aa, o Banco do Brasil, que está cobrando 9,15% a.a, o Bradesco, que está cobrando 9,5% ao ano e o Santander, que está cobrando 9,99% ao ano. Se os compradores tiverem problemas relacionados a qualidade da construção dos imóveis, podem acessar os seguintes canais de atendimento ao cliente: Aplicativo "Pode Morar", Central de Atendimento, WhatsApp e/ou e-mail. Conforme apontado pela empresa, para toda solicitação de Assistência Técnica, o cliente escolhe o dia disponível e o turno para ser atendido. Assim, é gerado um número de protocolo. Todo o

¹⁵ <https://www.in.gov.br/web/dou/-/lei-n-14-118-de-12-de-janeiro-de-2021-298832993>

¹⁶ <https://exame.com/mercado-imobiliario/selic-1075-financiamento-imoveis-mais-caro-restrito-veja-taxas/>

	atendimento é realizado através do aplicativo “Field Service”, por onde o cliente atesta o atendimento através de uma assinatura na tela do aparelho do Técnico de Manutenção. Através desse sistema, é possível automatizar os agendamentos, resolver chamadas de serviço de campo com mais rapidez, ter visibilidade em tempo real de todas as operações e manter os clientes atualizados a cada etapa com atualização em tempo real. Para mitigar os acionamentos, é realizado uma reunião em cada regional responsável pela implementação dos empreendimentos, com periodicidade trimestral, quando são relatadas as principais lacunas das operações e, então, discutidas as sugestões de melhorias. Nessa reunião, todos os principais setores da empresa participam (engenharia de produção, projetos, qualidade e suprimentos). Conforme apontado pela companhia, o setor de qualidade da Direcional é responsável pela boa prática construtiva e pela qualidade da execução das obras. Dito isto, cabe destacar que a SITAWI entende que o risco de causar impactos sociais adversos, embora existentes dada a natureza dos projetos elegíveis, é mitigado pelos processos de gestão de riscos e impactos socioambientais internos da companhia e pelas diretrizes do Programa Casa Verde e Amarela, que são asseguradas e monitoradas por instituições terceiras (banco financiadores e agente operador). Esses processos reduzem o risco de endividamento por parte do cliente, por exemplo, diminuindo o risco do usuário vulnerável contrair uma dívida que não seja compatível com sua renda, assegura que os imóveis serão construídos com padrões mínimos de qualidade, fazendo jus a uma habitação digna para moradia, e que os empreendimentos estarão abastecidos de infraestrutura social e estão inseridos em áreas com infraestrutura econômica acessível. Processo de seleção e avaliação dos projetos: A seleção e avaliação dos projetos por parte da Direcional está relacionada, sobretudo, ao porte dos empreendimentos (custo total estimado em torno de R\$ 800 milhões), visto que a infraestrutura envolvida no desenvolvimento tende a ter grande importância na microrregião em que estão inseridos. As principais áreas da companhia envolvidas no processo são Planejamento, Incorporação, Comercial, Engenharia de Produção e Engenharia Técnica. Juntas, elaboram o material de validação dos projetos, que é apresentado no Comitê de Aquisição/Lançamento de Projetos. Frisa-se que devido às operações do setor terem um ciclo longo, diversos <i>stakeholders</i> também são envolvidos, a exemplo das etapas de aprovações e licenciamento dos projetos. Após a seleção e avaliação interna, os projetos também são avaliados pelo Agente Operador do programa Minha Casa Verde e Amarela, que salvaguarda os parâmetros considerados na decisão de elegibilidade do Programa. Com base nisso, a Direcional precisa cumprir uma série de regras que se enquadram nas premissas de valor de venda, qualidade do produto, tamanho das unidades habitacionais, entre outros aspectos. Mais informações sobre as diretrizes do Programa constam no Anexo II – Principais diretrizes e premissas do Programa Casa Verde e Amarela. Para mitigar os impactos ambientais diretamente associados às obras, tem-se que para casos de supressão de vegetação no terreno, a empresa realiza estudos exigidos pela legislação relacionados ao manejo da fauna e da flora. Quando necessário, realiza a devida reposição da vegetação com plantio de mudas - no próprio terreno e/ou em seu entorno imediato. Além disso, para controle de Licenças e Autorização, é utilizada uma plataforma de produtividade colaborativa de controle interno, que envia notificação de acordo com prazos e datas de vencimentos.

	No que diz respeito aos processos internos relativos às obras dos empreendimentos elegíveis, avalia-se que a companhia demonstrou processos de gestão socioambiental adequados para gerenciar potenciais impactos negativos advindos dos projetos elegíveis, embora não tenha apresentado evidência de sistema de gestão socioambiental formalizado. Também, demonstrou capacidade interna adequada para garantir que os benefícios sociais identificados sejam atingidos, monitorados e reportados. Não foram identificadas lacunas sobre o processo de seleção e avaliação de projetos (Green Bond Principle 2). Portanto, sua classificação é de Liderança.																								
Gestão de recursos 	Características da emissão: A 9ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia, em Série Única, para Colocação Privada, da Direcional possui valor de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), com prazo de vencimento de 10 anos, contados da data da emissão. A colocação da emissão será realizada de forma privada exclusivamente para a debenturista (True Securitizadora S.A. que emite os CRI) e os recursos sociais se constituem, até o momento, como a única fonte de recursos para financiar os projetos elegíveis. Conforme consta na escritura da emissão, os recursos a serem captados serão destinados ao financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais atualmente desenvolvidas pela emissora e/ou por suas controladas. A emissão representa 37% do valor total dos projetos, o que comprova que o custo dos mesmos supera o valor da emissão. Frisa-se que a Direcional possui 100% de participação nos projetos. A tabela a seguir apresenta os valores estimados de cada projeto, assim como a participação da emissão em cada um e o quanto a emissão representa em relação aos custos totais de cada projeto. Os Projeto C e Projeto D terão cerca de 70% dos recursos da emissão. <table><tr><th>Projetos</th><th>Recurso destinado da emissão (R\$ MM)</th><th>Valor estimado dos projetos (R\$ MM)</th><th>% da emissão sobre os projetos</th></tr><tr><td>Projeto A</td><td>20,1</td><td>51,8</td><td>2,49</td></tr><tr><td>Projeto B</td><td>71,1</td><td>189,7</td><td>8,81</td></tr><tr><td>Projeto C</td><td>114,6</td><td>310,2</td><td>14,2</td></tr><tr><td>Projeto D</td><td>94,2</td><td>254,3</td><td>11,68</td></tr><tr><td>Total</td><td>300</td><td>806,2</td><td>37%</td></tr></table> A emissão se insere em um contexto de operação de securitização de recebíveis imobiliários, que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 2ª emissão, em série única, da securitizadora True Securitizadora S.A. Os certificados de recebíveis serão emitidos por ela e terão lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados integralmente pela CCI ("CRI"), no valor total de, inicialmente, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que este valor poderá ser aumentado mediante exercício em até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), totalizando até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Todo o arranjo é regido em observância ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.", a ser celebrado entre a securitizadora e o agente fiduciário.	Projetos	Recurso destinado da emissão (R\$ MM)	Valor estimado dos projetos (R\$ MM)	% da emissão sobre os projetos	Projeto A	20,1	51,8	2,49	Projeto B	71,1	189,7	8,81	Projeto C	114,6	310,2	14,2	Projeto D	94,2	254,3	11,68	Total	300	806,2	37%
Projetos	Recurso destinado da emissão (R\$ MM)	Valor estimado dos projetos (R\$ MM)	% da emissão sobre os projetos																						
Projeto A	20,1	51,8	2,49																						
Projeto B	71,1	189,7	8,81																						
Projeto C	114,6	310,2	14,2																						
Projeto D	94,2	254,3	11,68																						
Total	300	806,2	37%																						

	A emissão está prevista para ocorrer em julho de 2022 e os recursos serão alocados para os projetos elegíveis em até 48 meses. Procedimentos para gestão dos recursos: Conforme a escritura, os recursos líquidos obtidos por meio da emissão de debêntures sociais serão destinados pela emissora, diretamente ou através de suas controladas (nomeadas "SPE Investidas"), para os projetos elegíveis. Estes serão desenvolvidos pela emissora e pelas SPE, e serão de responsabilidade das mesmas. Frisa-se que a emissora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como elegíveis, para que sejam também objeto de destinação futura, além daqueles inicialmente previstos. De acordo com a escritura, a inserção de novos empreendimentos alvo ocorrerá a partir da solicitação à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI e após a convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI. A emissora poderá transferir os recursos obtidos para as SPEs e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos empreendimentos alvos, detalhados na escritura, até que comprovada a integral utilização da parcela dos recursos destinados à cada uma delas. Se for o caso, os recursos serão transferidos para as SPEs por meio de: (i) aumento de capital das SPE Investidas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das SPE Investidas; ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei. Frisa-se, no entanto, que os recursos não ficarão segregados em conta específica da Direcional antes da alocação nas SPEs. Enquanto não alocados, os recursos captados ficarão investidos em ativos de baixo risco de contaminação, conforme a Política de Investimento da empresa. A data limite para que a efetividade da destinação dos recursos obtidos por meio desta emissão será a data de vencimento dos CRI (10 anos). A alocação dos recursos ocorrerá conforme a proporção prevista para cada empreendimento. A emissora se compromete a aplicar os recursos obtidos por meio da presente emissão exclusivamente para os projetos elegíveis, cumprindo as cláusulas da escritura e dos termos de securitização. A escritura traz cláusulas de vencimento antecipado não automático, caso haja "(a) descumprimento das leis trabalhistas em relação ao trabalho infantil ou ao trabalho análogo ao escravo; (b) proveito criminoso da prostituição; ou (c) condenação por crime contra o meio ambiente (1) pela Emissora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emissora; e/ou (2) por quaisquer Controladas da Emissora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Controlada da Emissora". Também, inclui o caso de "(viii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou pelas Controladas Relevantes". Destaca-se, por fim, que os projetos elegíveis não receberam recursos de outra captação da emissora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures sociais ou títulos temáticos. A emissora afirma que também não emitiu outra dívida rotulada como social. Vale mencionar que caso algum dos projetos nomeados na escritura não possa receber os recursos sociais, a Direcional irá alocar o montante dos investimentos para outro projeto que atenda as condições de elegibilidade aqui descritos. Ou seja, serão projetos que cumpram os requisitos da antiga faixa II do Programa Casa Verde e Amarela (atualmente, Grupo 1 e 2).

	Recursos temporariamente não alocados: Conforme a Política de Gestão de Risco da Direcional, os recursos captados a partir da emissão poderão ser temporariamente alocados em instrumentos com risco financeiro, de curto prazo, alta liquidez e rating mínimo AA. São instrumentos autorizados para aplicações financeiras: (i) CDB, (ii) Debêntures compromissadas com lastro, (iii) Títulos Públicos Federais, (iv) Letras Financeiras e (v) Cotas do fundo de investimento Itaú High Grade Renda Fixa Crédito Privado Fundo De Investimento; (vi) Fundo de investimentos da Caixa Econômica Federal (fundo exclusivo da Direcional); A referida política veda aplicações em fundos geridos por terceiros que não estejam alinhados às diretrizes da Política de Investimento e veda a compra de instrumentos financeiros que representem risco privado não-bancário, como debêntures de empresas privadas. Entende-se que esses produtos não financiam diretamente atividades intensivas em carbono e, portanto, o risco de contaminação dos recursos até sua destinação integral é baixo. Isto posto, o risco do projeto se desalinhar dos <i>Social Bond Principles</i> e não ser mais elegível aos recursos da emissão é mínimo. A emissão de debêntures sociais está alinhada com o princípio “Gestão de Recursos” (<i>Social Bond Principle 3</i>). No entanto, os recursos não serão segregados em conta específica até a alocação nas SPEs. Portanto, sua classificação é “Confortável”.
Relato 	As informações sobre alocação dos recursos nos projetos e os indicadores de impacto social serão divulgados anualmente pela emissora, até a comprovação total do lastro da emissão. O relato será público e será disponibilizado no Relatório de Sustentabilidade da emissora, publicado no <i>website</i> da mesma. Os indicadores financeiros e sociais, assim como o atendimento aos critérios de elegibilidade da população-alvo das unidades habitacionais elegíveis, serão verificados pela SITAWI em até 24 meses após a emissão. Esses resultados serão acompanhados para garantir que os recursos alocados e a performance dos projetos permaneçam alinhados aos critérios de elegibilidade dos SBP. Destaca-se que o relato terá granularidade a nível de projeto. A auditoria dos indicadores financeiros está prevista na escritura da emissão. Os indicadores financeiros a serem relatados são: a) Alocação de recursos por projeto (em R\$); b) Recursos alocados temporariamente em outros instrumentos que não os projetos (em R\$, por instrumento financeiro); Os indicadores sociais a serem relatados são: a) Renda familiar bruta média da população-alvo beneficiada (R\$); b) Valor Médio dos Imóveis Adquiridos pela população-alvo (R\$); c) Quantidade de habitações construídas com os recursos da emissão (#); d) Quantidade de imóveis para PCDs construídos com os recursos da emissão (#). A Direcional se compromete a tornar público o Parecer Pré-Emissão e o Parecer Pós-Emissão.

Maio/2022



	Não foram identificadas lacunas sobre o relato (Green Bond Principle 4). Portanto, sua classificação é de Liderança.

Equipe técnica responsável

Patrícia B. Herkenhoff

Patrícia Herkenhoff
Analista Sênior
pherkenhoff@sitawi.net

Camila Horst Toigo

Camila Toigo
Consultora Sênior
ctoigo@sitawi.net

Isabela Coutinho

Isabela Coutinho
Coordenadora ASG
calves@sitawi.net

Gustavo Pimentel

Gustavo Pimentel
Revisor e Controle de
Qualidade
gpimentel@sitawi.net

Rio de Janeiro, 06/0/2022

Declaração de Responsabilidade

A SITAWI não é acionista, investida, cliente ou fornecedora da Direcional ou de suas subsidiárias. A SITAWI declara estar apta a emitir um Parecer de Segunda Opinião alinhado aos *Social Bond Principles*.

As análises contidas nesse parecer são baseadas em uma série de documentos, parte destes confidenciais, fornecidos pela Direcional. Não podemos atestar pela completude, exatidão ou até mesmo veracidade destes. Portanto, a SITAWI¹⁷ não se responsabiliza pelo uso das informações contidas nesse parecer.

ISSO NÃO É UMA RECOMENDAÇÃO

Frisamos que todas as avaliações e opiniões indicadas nesse relatório não constituem uma recomendação de investimento e não devem ser consideradas para atestar a rentabilidade ou liquidez dos papéis.

¹⁷ A responsável final por esse relatório é a KOAN Finanças Sustentáveis Ltda., que opera sob o nome fantasia de SITAWI Finanças do Bem

III. Performance socioambiental do projeto

Essa seção tem como objetivo avaliar a gestão socioambiental do projeto, visando identificar se os planos e programas implementados e previstos são capazes de medir, prevenir, mitigar e compensar seus eventuais impactos negativos. Dessa maneira, é possível confirmar a capacidade do projeto de contribuir para o desenvolvimento sustentável de maneira consistente. Além disso, foram pesquisadas controvérsias sociais e ambientais envolvendo o projeto.

Financiamento dos projetos

Os recursos da emissão serão destinados ao financiamento de quatro projetos com localizações geográficas, dimensionamento, padrão de construção e requisitos diferentes entre si, conforme apontado pela própria empresa. Cada projeto é composto por empreendimentos imobiliários majoritariamente residenciais, cuja implementação está respaldada na execução do Programa Casa Verde e Amarela do governo federal brasileiro, com enfoque em habitações para o segmento do antigo “faixa II” do programa.

O **Projeto A** será construído em Valparaíso de Goiás (GO), contando com 432 unidades habitacionais, também dispostas em prédios. A previsão para o início das obras é dezembro de 2022, com conclusão esperada para dezembro de 2024. O **Projeto B**, por sua vez, será construído no município Recanto das Emas (DF) e terá 2.030 unidades habitacionais. O início das obras está previsto para ocorrer em maio de 2022 e a conclusão para setembro de 2023. O **Projeto C** será construído em Santa Maria (DF) e terá 4.000 unidades no total. A previsão para início das obras é agosto de 2022 e a previsão para a conclusão é novembro de 2023. Por fim, o **Projeto D** será construído em Manaus (AM) e contará com 3.180 unidades habitacionais dispostas em prédios, ainda sem previsão de data de início das obras.

A localização dos Projeto A, Projeto B e Projeto C consta na Figura 1. A localização do Projeto D consta na Figura 2.

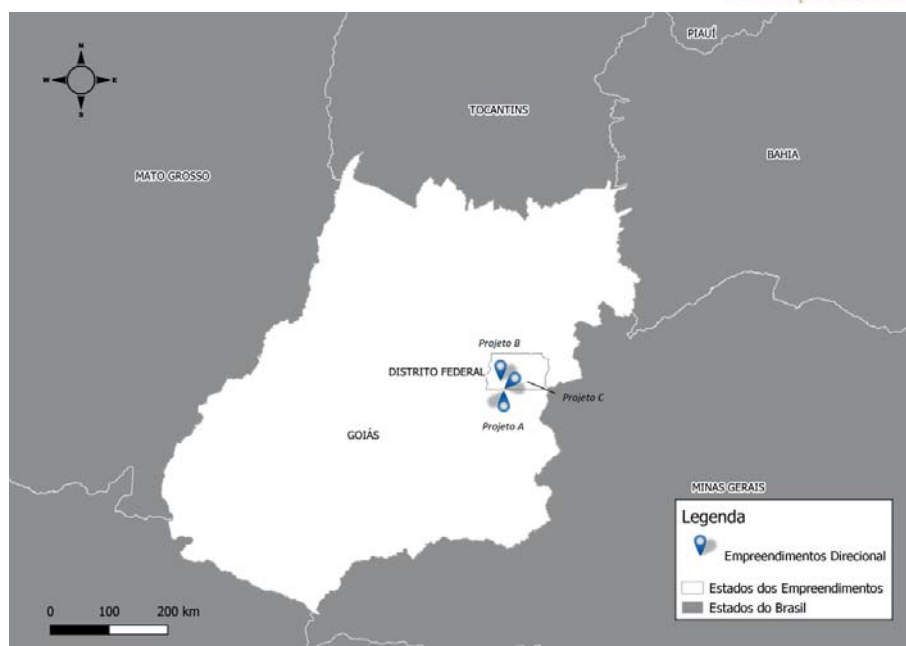


Figura 1: Localização dos Empreendimentos em GO e DF – Direcional

Fonte de dados: Direcional

Elaboração: SITAWI

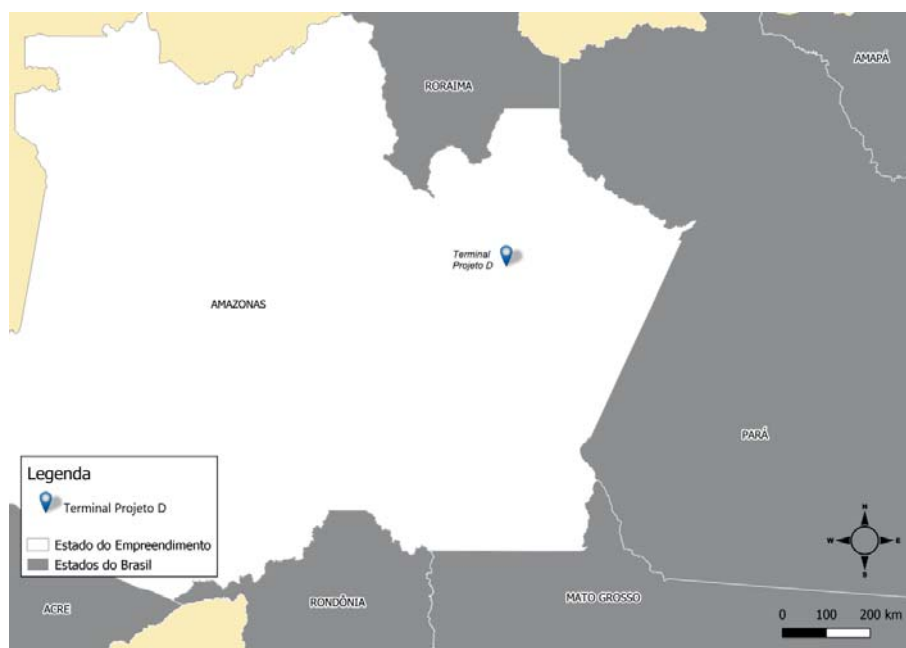


Figura 2: Localização dos Empreendimentos no AM – Direcional

Fonte de dados: Direcional

Elaboração: SITAWI

A avaliação da performance socioambiental dos projetos da Direcional foi realizada considerando as informações atuais dos projetos e tendo como referências a legislação brasileira e os Padrões de Desempenho (PD) da IFC - *International Finance Corporation*¹⁸. De forma a fundamentar a avaliação dos PDs, foram verificadas – com uso de Sistema de Informação Geográfica (SIG) – eventuais interferências do projeto com áreas de sensibilidade socioambiental (como unidades de conservação¹⁹, áreas quilombolas²⁰, assentamentos do INCRA²¹, territórios indígenas²², sítios arqueológicos²³, entre outros).

A Figura 3 apresenta a sobreposição das áreas de uso com os locais com restrições socioambientais. Mais detalhes sobre os resultados dessa análise constam no Quadro 2, na seção “Gestão socioambiental”.



Figura 3: Localização dos projetos e áreas com restrições socioambientais no DF e em GO

Fonte de dados: Direcional, IBAMA, IPHAN, INCRA

Elaboração: SITAWI

¹⁸ Para mais Informações, acessar: https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/Topics_Ext_Content/IFC_External_Corporate_Site/Sustainability-At-IFC/Policies-Standards/Performance-Standards

¹⁹ Para mais Informações, acessar: <http://mapas.mma.gov.br>

²⁰ Para mais Informações, acessar: <http://certificacao.incra.gov.br>

²¹ Para mais Informações, acessar: <http://certificacao.incra.gov.br>

²² Para mais Informações, acessar: <http://www.funai.gov.br>

²³ Para mais Informações, acessar: <http://portal.iphan.gov.br>



Figura 4: Localização do projeto D e áreas com restrições socioambientais no AM

Fonte de dados: Direcional, IBAMA, IPHAN, INCRA

Elaboração: SITAWI

Com base nos documentos enviados pela empresa e pesquisas de dados secundários, os resultados encontrados sobre a performance socioambiental do projeto são:

- Desempenho avaliado como “**Satisfatório**” nas dimensões “Gestão Socioambiental”, “Ambiental” e “Comunidades”, e “**Confortável**” na dimensão “Trabalhadores”. Ressalta-se que a presente avaliação reflete a atual fase de desenvolvimento do projeto.
- Foi realizada uma pesquisa de controvérsias envolvendo os projetos e concluímos que os mesmos não estão relacionados com nenhum caso.

Mais detalhes sobre a performance ambiental da Direcional e dos projetos elegíveis encontram-se no Quadro 2.

Quadro 2 - Análise da performance socioambiental do projeto

Gestão socioambiental

●●●○ Satisfatório

• Licenças e autorizações ambientais:

Projeto A

Os empreendimentos foram protocolados na prefeitura e aguardam alvará para a construção. Em paralelo, programas ambientais ainda estão sendo desenvolvidos junto com os demais estudos ambientais para a obtenção das devidas licenças ambientais (simplificada).

Conforme informações e documentos fornecidos pela Direcional, o antigo proprietário do terreno realizou a Compensação por supressão da vegetação com a doação de 2000 mudas, sendo 800 para paisagismo urbano, 200 frutíferas e 1000 nativas do cerrado. Porém, será necessário emitir uma nova Autorização de Supressão da Vegetação para a construção da rede de infraestrutura,

que está sendo providenciada pela empresa. Nenhuma informação adicional foi fornecida, dado o caráter incipiente do projeto.

Projeto B

A empresa possui alvará para parte do empreendimento e está aguardando a liberação dos demais alvarás, respectivos aos demais lotes residenciais. Complementarmente, a Direcional possui Licença de Instalação do empreendimento, conforme apresentado no quadro 3. Todos os documentos estão válidos.

Quadro 3 – Licenças e Autorizações Ambientais – Projeto B

Licença/Autorização	Documento válido?	Escopo	Número	Emissão	Validade
Licença de Instalação (LI)	Sim	Autoriza a instalação do empreendimento	nº 18/2018	22/08/2018	22/08/2024
Alvará de Construção	Sim	Licença de Execução para Construção	nº 1556/2021	12/08/2021	12/08/2026
Alvará de Construção	Sim	Licença de Execução para Construção	nº 580/2022	14/03/2022	14/03/2027

Projeto C

A Direcional possui Licença Prévia somente para o parcelamento do solo. Nesta LP, está previsto que a empresa apresente informações referentes à construção de uma bacia de retenção, para atenuar os efeitos de grandes volumes de água nos corpos d'água do entorno, proveniente do sistema de drenagem que será implantado no local.

Complementarmente, a empresa possui Outorga para o despejo de água de drenagem do empreendimento, conforme informações apontadas no Quadro 4. A Direcional deve apresentar à Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal (Adasa-DF) um projeto executivo que contenha o dimensionamento das estruturas de coleta, transporte e a estrutura final de lançamento no leito do rio. Além disso, fica a cargo da empresa realizar a avaliação do ponto de lançamento e o impacto na qualidade de água no corpo receptor.

Quadro 4 – Licenças e Autorizações Ambientais – Projeto C

Licença/Autorização	Documento válido?	Escopo	Número	Emissão	Validade
Licença Prévia (LP)	Sim	Autoriza o parcelamento do solo	nº 4/2022	25/02/2022	25/02/2027
Outorga	Sim	Despejo de água de drenagem	nº 93/2021	20/05/2021	20/05/2024

Projeto D

A Direcional possui licenças de instalação válidas para a instalação do empreendimento Projeto D. Ainda, possui licenças ambientais únicas, que autorizaram a perfuração de três poços artesianos em formato tubular, conforme apresentadas no quadro 5.

Quadro 5 – Licenças e Autorizações Ambientais – Projeto D

Licença/Autorização	Documento válido?	Escopo	Número	Emissão	Validade
Licença de Instalação (LI)	Sim	Autoriza a instalação do empreendimento	nº 002/2022	25/01/2022	25/01/2024
Licença de Instalação (LI)	Sim	Autoriza a instalação do empreendimento	nº 133/2021	12/01/2021	12/01/2023
Licença de Instalação (LI)	Sim	Autoriza a instalação do empreendimento	nº 018/2020	19/11/2020	19/11/2022
Licença Ambiental Única (LAU)	Não	Autoriza perfuração de poço tubular	nº 133/2021	03/03/2022	25/03/2022
Licença Ambiental Única (LAU)	Não	Autoriza perfuração de poço tubular	nº 134/2021	03/03/2022	25/03/2022
Licença Ambiental Única (LAU)	Não	Autoriza perfuração de poço tubular	nº 135/2021	03/03/2022	25/03/2022

A Licença de Instalação prevê como condicionante a apresentação de Alvará de Construção dentro de um período máximo de sessenta dias, após a emissão da LI, e a aprovação das instalações hidrossanitárias pela concessionária. Conforme a empresa, o alvará está previsto para sair em Maio de 2022. Além disso, a Direcional deverá realizar a doação de 11.489 mudas para a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade.

- Sistema de Gestão Ambiental (SGA) e Certificados:**

Nenhum dos empreendimentos possui Sistema de Gestão Ambiental e Certificados. A empresa está desenvolvendo seu primeiro Relatório de Sustentabilidade, referente ao ano de 2021. A publicação deve ocorrer ainda em 2022.

Ambiental



- Interferência em áreas legalmente protegidas:**

Nenhum empreendimento possui interferência em áreas legalmente protegidas, conforme análises apresentadas nas figuras 3 e 4 (páginas 18 e 19). No entanto, o Projeto C se localiza ao lado da APA do Planalto Central, próximo à Zona de Uso Sustentável (ZUS). A APA do Planalto Central possui plano de manejo que prevê áreas urbanas nestas zonas, com restrições relativas à impermeabilização máxima do solo de 50% e medidas que protejam o local de erosão e assoreamento. Mesmo assim, possui em sua Licença Prévia de parcelamento do solo, requisitos para a construção de uma bacia de retenção e para elaboração de projeto de drenagem com estudos de dimensionamento e de viabilidade ambiental condizente com as características do local.

- Interferência na biodiversidade local:**

Como dito anteriormente, o Projeto C se localiza ao lado da APA do Planalto Central, próximo à Zona de Uso Sustentável (ZUS). Entre as condicionantes da Licença Prévia do empreendimento, está incluída a obrigatoriedade de apresentar um programa de monitoramento de fauna voltado à raposa do campo (*Lycalopex vetulus*) e ao gato do mato (*Leopardus Lgrinus*), especificamente. Além disso, consta que deve ser realizado o monitoramento de herpetofauna e avifauna, por no

mínimo 5 anos contados do início das obras, a ser aprovado antes da Licença de Instalação. Conforme a empresa, o atendimento à respectiva condicionante está em andamento.

A empresa apresentou relatório de Caracterização Ambiental do Projeto D, que identifica que o local não possui vegetação nativa remanescente e que as espécies foram afugentadas do local, com as interferências antrópicas. Na Licença de Instalação, uma das condicionantes é a doação de 11.489 mudas. Conforme a empresa, essa condicionante ainda não foi cumprida e o prazo final de cumprimento vai até o final da vigência da LMI (Licença Municipal de Instalação).

Nenhum outro documento referente a interferência na biodiversidade local dos demais projetos foi fornecido pela Direcional. Contudo, a empresa informa que realiza todos os estudos exigidos pela legislação de forma a garantir o manejo da fauna e flora quando necessário, além de reposição da vegetação com plantio de mudas no próprio terreno e em seu entorno imediato. Como evidência, foi enviado a caracterização ambiental do empreendimento de Manaus.

- **Resíduos:**

A Direcional conta com software de gestão de resíduos para ter uma gestão eficiente da geração de resíduos em seus canteiros de obras, com lançamento e acompanhamento mensal. No intuito de garantir todo o processo de monitoramento do resíduo, a empresa adota a verificação dos locais onde ocorre a destinação e avalia as licenças legais para a atividade e/ou tipo de resíduo. Além disso, a empresa adota ações que visam reduzir a geração de resíduos, como o uso de formas para concreto reutilizáveis, a substituição de alvenaria convencional por paredes de gesso acartonado (Dry-wall) e aquisição de portas e demais produtos de madeira exclusivamente provenientes de reflorestamento.

O Projeto B e o Projeto D possuem Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos para Construção Civil (PGRSCC), com aspectos técnicos de como deve ser realizada a segregação e a gestão dos resíduos. Complementarmente, o plano abrange como deve ser feito o direcionamento para iniciativas visando minimizar a geração de resíduos e o desperdício e maximizar o aproveitamento dos materiais, incluindo a necessidade de sensibilização dos funcionários. Contudo, o Projeto A e o Projeto C ainda não possuem este documento. A empresa aponta que o mesmo se encontra em fase preliminar, visto que as obras ainda não iniciaram. Porém, cabe ressaltar que, conforme apontado pela empresa, todos os resíduos gerados obedecem às diretrizes do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), acompanhados desde a geração a destinação final.

- **Recursos Hídricos e Efluentes:**

Os recursos hídricos para a realização das obras são, preferencialmente, de concessionárias locais. Contudo, em algumas obras a empresa possui poços artesianos que contam com emissão de outorgas. Todos os efluentes líquidos são transportados, tratados e destinados por empresas credenciadas nos órgãos ambientais estaduais. Para todo o transporte de resíduos a empresa emite um Manifesto de Transporte (MTR). Os MTRs são acompanhados via sistema informatizado, desde a geração até a destinação final. Nenhuma informação adicional foi compartilhada dado o *status* incipiente dos projetos.

- **Emissões Atmosféricas e GEE:**

Na Política de Saúde, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente, a empresa se compromete a garantir a melhoria contínua dos processos, promover conscientização ambiental com o objetivo de racionalizar o consumo de recursos naturais e minimizar a emissão de poluentes e de gases de efeito estufa. Contudo, a empresa não possui inventário de emissões de GEE e não apresenta quais são as atividades para minimizar a emissão de GEE. Segundo ela, a companhia está participando do trabalho de Gases de Efeito Estufa, do Projeto Ferramenta de Cálculo de Emissões de GEE na Construção, do Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP), juntamente com a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC). Esse trabalho, conforme informado pela Direcional, visa incentivar e orientar as incorporadoras a utilizar a ferramenta desenvolvida, denominada CeCarbon, para mensurar e monitorar a quantidade de emissões de GEE.

Até o momento da escrita deste parecer, a Direcional estava na fase de inserção das informações na plataforma CeCarbon, a fim de obter um relatório de suas emissões. De acordo com as informações fornecidas, há a expectativa de que o processo perdure ao longo de 2022.

Comunidades

●●●○ Satisfatório

• Saúde e Segurança da Comunidade:

Segundo o site da empresa, a Direcional atua com responsabilidade em todos os projetos realizados, tendo como valores o comprometimento e o respeito ao ser humano. A empresa conta com um Canal de Denúncias em caso de ocorrência de violações e não cumprimento das sanções impostas no Código de Conduta, para a comunicação do público interno e externo, reclamações, sugestões ou dúvidas de moradores do entorno do empreendimento.

Durante as obras de construção civil de cada empreendimento são realizadas diversas medidas para minimizar e/ou mitigar os impactos socioambientais negativos na comunidade local, como o uso de aspersão de água com caminhão pipa durante serviços que envolvem movimentação de terra para impedir que a poeira se espalhe no bairro, lavagem das ruas do entorno do canteiro de obras em dias críticos em que caminhões possam derramar algum resíduo ou terra, lavagem das rodas de caminhões e máquinas na saída da portaria do canteiro de obras para minimizar o carregamento de resíduos, poeira e terra para fora da obra, enclausuramento de equipamentos para minimização de ruídos, escolha de equipamentos menos ruidosos, medição para controle de ruído durante as obras e garantia de cumprimento dos horários de funcionamento do canteiro de obras conforme legislação local.

A empresa não apresentou nenhum outro documento específico aos projetos elegíveis.

Impacto em comunidades tradicionais:

Os projetos não causarão impactos em comunidades tradicionais, em territórios quilombola ou indígena e em projetos de assentamento, conforme análises feitas nas figuras 3 e 4 (páginas 18 e 19, respectivamente).

• Reassentamento involuntário:

Não há evidência de realização de reassentamento involuntário associado aos empreendimentos.

• Impacto em sítios arqueológicos e culturais:

Conforme ilustrado nas figuras 3 e 4 (páginas 18 e 19, respectivamente), não foram observados sítios arqueológicos próximos dos empreendimentos.

Trabalhadores

●●●○ Confortável

• Condições de Trabalho e Gestão da Relação com os Trabalhadores:

A Direcional possui um Código de Conduta que inclui fornecedores e prestadores de serviços. Em seu código, a Direcional reconhece as entidades sindicais como representantes legais dos colaboradores. Um dos preceitos do Código é que todos os colaboradores sejam tratados de forma justa e digna, com total repúdio à práticas preconceituosas, discriminatórias ou vexatórias no ambiente de trabalho, seja por raça, cor, sexo, idade, religião, nacionalidade, descendência, cidadania, deficiência física, status social ou econômico e escolaridade, práticas abusivas, como assédio sexual, assédio moral, intimidações, ridicularizações, esvaziamento de atividades, isolamento ou qualquer outra forma de ameaças.

A Direcional possui procedimentos específicos disponíveis na Central de Serviços Compartilhados (CSC), a serem realizados antes da contratação de qualquer Terceiro. Os fornecedores e prestadores de serviços devem obedecer à legislação nacional, não podem constar no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP) ou no Cadastro Nacional de

Empresas Declaradas Inidôneas e Suspensas (CEIS), não podem explorar direta ou indiretamente mão-de-obra infantil ou escrava e devem se comprometer com as práticas de responsabilidade social em sua cadeia produtiva. Todos os contratos com fornecedores devem ter essas obrigações inseridas, de forma que o fornecedor declare que atende a tais premissas.

A companhia realiza auditorias nas obras dos empreendimentos, que são realizadas por empresa terceira. As auditorias, acompanhadas de fotos e inspeções, visam acompanhar a saúde dos trabalhadores e cumprimentos da legislação. O Relatório de Auditoria enviado pela Direcional atesta 100% de conformidade. Não foram informados indicadores de acidentes e/ou doenças ocupacionais.

A SITAWI verificou que a Direcional, nem suas principais fornecedoras, não constam na “lista suja” mais recente²⁴ publicada pelo Ministério do Trabalho, que cadastra empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo.

- **Proteção da Mão-de-Obra**

Os riscos operacionais relacionados a inadequação ou falha nos processos internos, associados a área de suprimentos, saúde e segurança do trabalho, meio ambiente, gestão de pessoas e construção e incorporação dos empreendimentos imobiliários são abordados na Política de Controles Internos e Gerenciamento de Riscos. Esta determina que é responsabilidade da Auditoria Interna da Companhia monitorar o ambiente interno e a efetividade do gerenciamento de riscos e propor ao Comitê de Auditoria as melhorias necessárias ao controle de riscos. Em paralelo, a empresa possui a Política de Saúde, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente. Com base nela, a empresa se compromete a garantir a melhoria contínua dos processos, integrar os indicadores de Segurança do Trabalho, Saúde e Meio Ambiente ao público alvo da organização, priorizar a capacitação de seus trabalhadores, reduzir o índice de acidentes e incentivar as ações em benefício do bem-estar dos seus trabalhadores.

A empresa faz uso de software para registro e monitoramento de inspeções das obras, além de elaborar relatórios de auditoria afim de verificar a conformidade com os aspectos legais da área de saúde e segurança com os trabalhadores e em seus empreendimentos. Por meio de sistema próprio, a empresa monitora a realização de treinamentos de segurança para a admissão e orientação técnica dos trabalhadores, faz o controle de exames periódicos e de atestados de saúde. Além disso, todos os acidentes de trabalho são registrados e reportados ao governo, conforme determinado em obrigações trabalhistas. As equipes de SESMT (Serviço Especializado em Segurança e Medicina do Trabalho) de cada uma das obras também são registradas.

Segundo a Direcional, antes de serem mobilizados, os colaboradores terceirizados precisam apresentar, em sistema informatizado, uma lista de documentos (DRG), dentre os quais o PCMSO, treinamentos e certificados obrigatórios. Toda a documentação é analisada pela equipe do SESMT e apenas após aprovação o trabalhador estará apto a entrar no canteiro de obras. A mesma metodologia vale para os exames e treinamentos periódicos necessários.

A companhia conta com uma série de documentos relacionados à proteção de mão de obra e ao bem-estar dos trabalhadores. Um deles trata da definição de controle de EPIs (Equipamentos de Proteção Individual) e EPCs (Equipamentos de Proteção Coletiva). Além disso, existem outras políticas da empresa que tratam de trabalhos em altura, espaços confinados, bloqueios e sinalizações, todos visando a segurança dos trabalhadores envolvidos nas obras dos empreendimentos. Por meio de inspeções de SMS e análises preliminares de risco (APR), a empresa busca eliminar acidentes e garantir a saúde e integridade de seus colaboradores.

O documento de Instrução de Trabalho discorre sobre diretrizes e dimensionamentos para canteiros de obras, traçando normas para todas as áreas de cada um dos projetos. São

²⁴ Publicada em 05/04/2022.

descritas 11 áreas, cada uma com suas próprias características e normas: área de vivência, escritório de obra, sala de treinamento, mobiliário, almoxarifado, central de carpintaria, central de armação, central de concreto, laboratórios, oficina mecânica e borracharia. Também é ressaltado que cada obra deverá contar com equipe de limpeza, além de fornecimento de água potável e iluminação externa para as áreas de vivência.

A empresa conta com diretrizes para a elaboração de PCMATs (Programa de Condições e Meio Ambiente de Trabalho), PPRAs (Programa de Prevenção de Riscos Ambientais) e PCMSOs (Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional) para todas as suas obras. O documento que contém tais diretrizes, chamado de Instrução do Sistema de Gestão, apresenta normas para a composição, avaliação e revisão de cada um dos documentos, além das responsabilidades de cada uma das áreas envolvidas. A SITAWI obteve acesso parcial aos documentos de segurança dos empreendimentos avaliados.

Por fim, a empresa possui um documento que orienta a formação de uma Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA) para cada um de seus projetos. Os representantes são designados por meio de processo eleitoral, com voto secreto e liberdade de inscrição para todos os empregados. A comissão tem como objetivo principal identificar os riscos do processo de trabalho e elaborar um mapa de riscos, sempre com participação efetiva do maior número de colaboradores possível.

IV. Pesquisa de Controvérsias da Direcional

Foi realizada uma pesquisa em diversos veículos de informação, além de entrevistas com a empresa, para verificar casos controversos relacionados às operações da companhia e suas práticas ASG. Concluímos que a Direcional esteve envolvida em poucos casos severos nos últimos cinco anos, relacionados a questões sociais e de governança. No entanto, foram identificadas controvérsias de alta severidade ocorridas nos últimos 10 anos, associadas a questões ambientais, transitando desde as ações judiciais à condenações e indenizações.

O nível de responsividade da Direcional às controvérsias avaliadas foi considerado adequado para resolução de algumas delas, uma vez que a empresa, dentro do escopo das alegações, tem realizado ações necessárias a fim de remediar os danos causados ou justificar os fatos com provas e perícias. Destaca-se que para classificar o nível de severidade foram consultadas as respostas da empresa para as controvérsias identificadas em entrevista com a mesma. Detalhes sobre os casos encontram-se no Quadro 9.

Quadro 9 – Levantamento de controvérsias da empresa

Ambiental	Nível de Severidade	Responsividade
2011/2014: Direcional Engenharia Ltda. em conjunto com a União, a Superintendência de Habitação do Amazonas (Suhab) e com a Caixa Econômica Federal (CEF) foram condenadas devido a crime ambiental referente à construção em Área de Preservação Permanente (APP), poluindo e contaminando o Igarapé de Acará e o Balneário Dona Conceição ²⁵ .	Muito Significativo: Entre novembro e dezembro de 2010, o Ministério Público Federal do Amazonas recebeu denúncias em relação à poluição do Igarapé de Acará e contaminação das águas do Balneário Dona Conceição, ambas causadas pela construção de um conjunto habitacional. Após as denúncias irem a público, o Instituto Ambiental de Proteção do Amazonas (Ipaam) realizou uma vistoria no local, confirmando as problemáticas previamente denunciadas através de um relatório de fiscalização que ratificou o assoreamento do local. O MPF/AM entrou com uma ação civil pública a fim de responsabilizar todas as empresas envolvidas no que tange ao dano ambiental, cobrando medidas para a recuperação ambiental de toda área degradada sob pena de multa diária equivalente a aproximadamente R\$ 5 mil, além de indenização por danos morais coletivos devido ao fato de que um meio ambiente equilibrado e utilização dos serviços ecossistêmicos é de direito de	Defensiva: Conforme informado pela empresa, o processo ainda não teve decisão (sentença). Quando questionada sobre o caso, a empresa alegou que foi demonstrado o cumprimento das premissas do Plano de Recuperação de Área Degradada, “de forma que não teria sido a Direcional a responsável pela nova degradação verificada no Igarapé do Acará”. Segundo informação compartilhada pela companhia, “o processo aguarda realização de perícia visando comprovar a insubsistência dos fatos relatados em detrimento da Direcional”. O principal ponto da defesa é a alegação de “ilegitimidade passiva (uma vez que, cumprido o PRAD e recuperada a área que teria sido afetada pelo empreendimento imobiliário do conjunto habitacional, empreendimentos terceiros seriam os responsáveis por nova degradação verificada no Igarapé do Acará”. Ainda, segundo a companhia, “os danos havidos já foram

²⁵ Para mais informações, acessar: <https://pr-am.jusbrasil.com.br/noticias/113722949/mpf-am-quer-reparacao-de-danos-ambientais-causados-pela-construcao-do-conjunto-habitacional-viver-melhor>

	todos, dessa forma, a multa foi estipulada em 10 milhões.	reparados, dentro do PRAD e foi satisfeita a obrigação que cabia à Direcional”.
2021: Ação judicial contra a Direcional Engenharia Ltda. em conjunto com a União, a Superintendência da Zona Franca de Manaus (Suframa), a Universidade Federal do Amazonas (Ufam) e a ASCC Incorporação e Comércio Ltda. foi aberta devido a impactos ambientais causados em razão da construção de um empreendimento imobiliário residencial em Manaus. ²⁶	Muito Significativo: Em meados de 2012, o Ministério Público Federal do Amazonas (MPF/AM) abriu uma ação civil pública contra a Direcional Engenharia Ltda., a União, a Superintendência da Zona Franca de Manaus (Suframa), a Universidade Federal do Amazonas (Ufam) e a ASCC Incorporação e Comércio Ltda. por impactos ambientais infringidos nos entornos da Ufam. A ação foi aberta devido a um prévio inquérito civil público constatar a assolação de aproximadamente 264 mil m² de mata nativa através da permissão do Conselho de Administração da Suframa, acarretando em desmatamento e dano à fauna silvestre local, além do não cumprimento da licença ambiental. Isto posto, em pedido à Justiça Federal, o MPF requereu a condenação das empresas já citadas, além do pagamento de indenização. Dentre os requerimentos, foi pedido a futura recuperação das áreas danificadas e, caso não fosse possível a recuperação integral, haveria a possibilidade de optar por medidas ambientais compensatórias ou o pagamento de multas em relação às áreas degradadas.	Defensiva: Conforme informado pela empresa, o processo ainda não teve decisão (sentença), visto que está na etapa de realização de perícia “visando comprovar a inexistência dos fatos relatados em detrimento da Direcional”. A empresa aponta que “antes da perícia, o Juiz havia determinado que o IPAAM (Instituto de Proteção Ambiental do Amazonas) esclarecesse se todo o passivo ambiental foi recuperado/compensado e se houve execução do PRAD, com vistas a avaliar a permanência da necessidade da prova técnica e das provas testemunhas. IPAAM manifestou apresentando relatório favorável à Direcional”. A empresa compartilhou que, para sua defesa, tem alegado que não ficou claro que a área em questão pertenceria a UFAM, que “a petição inicial não comprova o dano alegado ao meio ambiente” e que a condenação está sendo feita considerando “danos interinos e residuais, sem a indicação dos fatos e fundamentos dos referidos danos”. A empresa alega que demonstraram “que foram cumpridas todas as regras ambientais estipuladas, que a Direcional não é a dona da área, esta foi doada à SUFRAMA, que não ocorreu qualquer dano que pudesse necessitar o resgate”.
Social	Nível de Severidade	Responsividade

²⁶ Para mais informações, acessar: <https://mpf.jusbrasil.com.br/noticias/141011100/mpf-am-exige-na-justica-compensacao-de-impactos-ambientais-de-construcao-de-residencial>

2021: Ação judicial contra a Direcional Engenharia Ltda. em conjunto à Companhia de Águas e Esgotos de Rondônia (Caerd) e ao Banco do Brasil S/A. foi aberta devido a problemas estruturais no conjunto habitacional “Orgulho do Madeira”, em Porto Velho²⁷.	Significativo: O Ministério Público de Rondônia (MP-RO) juntamente com a Defensoria Pública do Estado (DPE-RO) abriu uma ação contra a Direcional Engenharia Ltda., a Companhia de Águas e Esgotos de Rondônia (Caerd) e o Banco do Brasil S/A. em razão de problemas estruturais em um conjunto habitacional em Rondônia. Verificaram-se rachaduras, infiltrações, mofo na parede e problemáticas relacionadas à saneamento básico, afetando significativamente o conforto e segurança dos moradores. Por conseguinte, diante dos “vícios estruturais e construtivos”, o Ministério Público e a Defensoria Pública de Rondônia requerem uma indenização de R\$ 500 mil por danos morais coletivos.	Defensiva: O processo está em fase inicial, aguardando produção de prova, segundo informado pela Direcional. A companhia alega que há um Parecer Técnico, elaborado pela equipe técnica do MPRO, que confirmou “que o empreendimento “Orgulho do Madeira” não possui a devida manutenção pelos moradores e que há uma dívida de taxa condominial expressiva, fatos que geraram os supostos danos ventilados”. A empresa adicionalmente informa que “a obra foi entregue em etapas, entre 2016 e 2019, e inexistem quaisquer vícios estruturais, tanto assim que, em 2022, as unidades permanecem habitadas”.
Governança	Nível de Severidade	Responsividade
2013/2019: Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. foi multada por irregularidade em doação de campanha, indo contra a norma na qual permite doações até 2% do valor bruto em relação ao faturamento da companhia²⁸.	Significativo: Em 2019, o Tribunal Regional Eleitoral do Distrito Federal sentenciou a Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. a uma multa de aproximadamente a cinco vezes o excedente em relação ao valor legal que poderia ser doado (companhia doou R\$ 250 mil enquanto poderia ter doado apenas R\$ 25 mil).	Remediativa: Conforme informado pela Direcional, a Companhia não realiza mais nenhuma doação para campanha eleitoral, conforme legislação em vigor. A companhia reconhece que “ultrapassou o limite de doação permitido, tendo em vista seu faturamento bruto” e, por isto, foi condenada ao pagamento de multa. A Direcional aponta que “a empresa se equivocou no cálculo do valor possível para doação, tendo interpretado que o limite se referiria ao faturamento econômico do Grupo, o que ensejou a controvérsia”. A empresa alega que apesar da condenação em multa, não houve má-fé e/ou dolo. Segundo informações compartilhadas, “a decisão do processo transitou em julgado”. Atualmente, a Direcional aguarda a devolução dos autos de primeira instância para dar

²⁷ Para mais informações, acessar: <https://g1.globo.com/ro/rondonia/noticia/2021/11/11/mp-e-dpe-pedem-r-500-mil-em-indenizacao-por-problemas-estruturais-no-orgulho-do-madeira-em-porto-velho.ghtml>

²⁸ Para mais informações, acessar: <https://tre-df.jusbrasil.com.br/noticias/100463113/tre-df-mantem-multa-imposta-a-empresa-por-irregularidade-em-doacao-de-campanha>

Maio/2022



		início ao pagamento da multa estabelecida no processo.

Anexo I - Método

A análise da SITAWI é baseada em uma metodologia proprietária, fundamentada em standards reconhecidos internacionalmente. Ela é composta de duas etapas:

- 1) Avaliação da Emissão – avaliar se a aplicação dos recursos possui potencial de impacto ambiental positivo, condizente com a condição de Título Sustentável. Para isso, comparamos a emissão aos quatro componentes dos *Green Bond Principles (GBP)* e *Social Bond Principles (SBP)*.
 - Uso dos Recursos (Use of Proceeds): propósito da emissão e alinhamento desse com as categorias dos Green Bond Principles, Social Bond Principles, Climate Bonds Taxonomy e European Union Taxonomy;
 - Processo de Seleção e Avaliação de Projetos (Process for Project Evaluation and Selection): procedimentos utilizados na escolha dos ativos e projetos investidos, alinhamento desses com a estratégia da empresa e garantia de benefícios socioambientais associados;
 - Gestão dos Recursos (Management of Proceeds): procedimento para gestão financeira dos recursos captados, para garantir a destinação para atividades elegíveis como verdes ou sociais;
 - Relato (Reporting): Divulgação de informações sobre controle e alocação de recursos, bem como dos impactos positivos esperados das operações financiadas com os recursos.
- 2) Performance ASG da Empresa – avaliamos a empresa operadora do projeto de acordo com melhores práticas de sustentabilidade por meio de standards reconhecidos internacionalmente, como GRI²⁹ e outros. Nesse contexto, os principais aspectos analisados são:
 - Políticas e práticas para medição, prevenção, mitigação e compensação dos riscos ASG de suas atividades;
 - Contribuição da empresa para o desenvolvimento sustentável e mitigação das mudanças climáticas;
 - Controvérsias³⁰ que a empresa está envolvida.

Legendas

Nível da Asseguração

Níveis de asseguração	
Razoável	Uma avaliação na qual o risco de asseguração é aceitavelmente baixo dentro das circunstâncias do engajamento realizado. A conclusão é expressa de uma forma que transmite a opinião do profissional sobre o resultado da avaliação em relação aos critérios observados.

²⁹Para mais Informações, acessar: <https://www.globalreporting.org/Pages/default.aspx>

³⁰ O conceito de controvérsia é baseado na publicação "CONTROVÉRSIAS ASG 2017" (<https://www.sitawi.net/publicacoes/controvercias-asg-2017/>). Que define controvérsias como fatos divulgados em veículos de mídia, manifestações de outros grupos de interesse, como grupos de trabalhadores e movimentos sociais, bem como decisões de órgãos fiscalizadores e reguladores.

Limitado

Uma avaliação na qual o risco de asseguração do engajamento realizado é maior do que para um nível de asseguração razoável, porém ainda assim capaz de embasar os principais argumentos utilizados na análise.

Nível de performance do projeto/empresa

●●●● Superior

A empresa ou o projeto possui as melhores práticas naquela dimensão, se tornando referência para outras empresas no desempenho ASG por meio da busca de inovação e melhoria contínua, contribuindo assim de maneira relevante para o desenvolvimento sustentável, inclusive com compromissos de manter essa contribuição no longo prazo.

●●●○ Confortável

O projeto ou a empresa cumpre os requisitos mínimos de conformidade com a legislação no tema específico, além de estar alinhado com padrões internacionais de sustentabilidade (ex: IFC Performance Standards e GRI), contribuindo de forma ampla para o desenvolvimento sustentável.

●●○○ Satisfatório

O projeto ou a empresa cumpre os requisitos mínimos de conformidade com a legislação no tema específico.

●○○○ Insuficiente

O projeto ou a empresa não cumpre os requisitos mínimos de conformidade com a legislação no tema específico.

○○○○ Crítico

A empresa ou projeto não apresenta evidências de seu desempenho na dimensão específica.

Controvérsias

Nível de Severidade e Responsividade relacionado a controvérsias

Nível de Severidade	
Pouco Significativo	Descumpra a lei e/ou afeta negativamente os <i>stakeholders</i> , mas não causa danos ou causa dano mínimo que não necessitam de remediação.
Significativo	Descumpra a lei e/ou afeta negativamente os <i>stakeholders</i> , sendo o nível de dificuldade e custo de remediação medianos.
Crítico	Descumpra a lei e afeta negativamente os <i>stakeholders</i> , sendo os danos irremediáveis ou com remediação difícil ou custosa.
Responsividade	
Proativa	Além da empresa agir de maneira remediativa diante de uma controvérsia, ela adota medidas que vão além da sua obrigação. Adicionalmente, a empresa realiza procedimentos sistemáticos para evitar que o problema ocorrido se repita.

Remediativa	A empresa realiza as ações necessárias para correção dos danos e se comunica adequadamente com os stakeholders impactados.
Defensiva	A empresa realiza ações insuficientes para correção dos danos ou emite comunicado sem realização de ações corretivas.
Não-responsiva	Não há qualquer ação ou comunicação da empresa em relação à controvérsia.

Anexo II – Principais diretrizes e premissas do Programa Casa Verde e Amarela

O processo de aquisição da compra do imóvel por parte do cliente inicia com a busca do mesmo junto às construtoras ou bancos financiadores. A Direcional afirma que assessoram o cliente durante todo o processo, orientando-os sobre as condições de pagamento (taxas de juros, subsídios, parcelas) e os critérios de elegibilidade para a aquisição do imóvel. Sobre a elegibilidade, verifica-se a renda através de análises de crédito junto às instituições financeiras (banco financiador), e informações adicionais definidas no regulamento do Programa Casa Verde e Amarela.

Vale destacar que todo o processo de compra e venda, assim como a verificação dos critérios de elegibilidade e exclusão do comprador, deve seguir as premissas do Programa. Conforme a Lei nº 14.118, “é vedada a concessão de subvenções econômicas com a finalidade de aquisição de unidade habitacional por pessoa física que:

- Seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em qualquer parte do País;
- Seja proprietária, promitente compradora ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e de habitabilidade definido pelas regras da administração municipal, e dotado de abastecimento de água, de solução de esgotamento sanitário e de atendimento regular de energia elétrica, em qualquer parte do País; ou
- Tenha recebido, nos últimos 10 (dez) anos, benefícios similares oriundos de subvenções econômicas concedidas com o orçamento geral da União e com recursos do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS”.

Ainda, os benefícios do programa não se aplicam às famílias que se enquadrem em uma ou mais das seguintes hipóteses:

- “Tenha tido propriedade de imóvel residencial de que se tenha desfeito, por força de decisão judicial, há pelo menos 5 (cinco) anos;
- Tenha tido propriedade em comum de imóvel residencial, desde que dele se tenha desfeito, em favor do coadquirente, há pelo menos 5 (cinco) anos;
- Tenha propriedade de imóvel residencial havida por herança ou doação, em condomínio, desde que a fração seja de até 40% (quarenta por cento), observada a regulamentação específica da fonte de recurso que tenha financiado o imóvel;
- Tenha propriedade de parte de imóvel residencial, em fração não superior a 40% (quarenta por cento);
- Tenha tido propriedade anterior, em nome do cônjuge ou do companheiro do titular da inscrição, de imóvel residencial do qual se tenha desfeito, antes da união do casal, por meio de instrumento de alienação devidamente registrado no cartório competente; e
- Tenha propriedade de imóvel residencial gravado com cláusula de usufruto vitalício e tenha renunciado a esse usufruto”¹³.

A Direcional também precisa cumprir uma série de regras que se enquadram nas premissas de valor de venda, qualidade do produto, tamanho das unidades habitacionais. Também, está sujeita às seguintes diretrizes:

Maio/2022



- Garantir condições de acessibilidade e de disponibilidade de unidades adaptáveis e acessíveis ao uso por pessoas com deficiência, com a mobilidade reduzida ou idosas, nos termos da Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), e da Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003 (Estatuto do Idoso), respectivamente;
- Garantir condições de sustentabilidade social, econômica e ambiental da solução implantada, dada preferência a materiais de construção oriundos de reciclagem, incluídos os provenientes de rejeitos de mineração; e
- Obrigatoriedade de elaboração e execução de plano de arborização e paisagismo.

Social Bond Principles Form

Social Bond Program

External Review Form

Section 1. Basic Information

Issuer name: True Securitizadora S.A., backed by receivables from Direcional Engenharia S.A

Review provider's name: SITAWI

Completion date of this form: 06/05/2022

Publication date of review publication: 06/05/2024 (estimated)

Section 2. Review overview

SCOPE OF REVIEW

The review assessed the following elements and confirmed their alignment with the SBP:

☒ Use of Proceeds	☒ Process for Project Evaluation and Selection
☒ Management of Proceeds	☒ Reporting

ROLE(S) OF REVIEW PROVIDER

☒ Consultancy (incl. 2nd opinion)	☐ Certification
☐ Verification	☐ Rating
☐ Other (<i>please specify</i>):	

EXECUTIVE SUMMARY OF REVIEW

According to SITAWI, the issuance is aligned with the Social Bond Principles and thus eligible to market as a Social Bond. The proceeds will be used to finance social housing construction, focused on people mostly in social class C (household income below BRL 4,000.00). The proceeds will be directed to people who meet the eligibility household income criteria, in line with the target population concept of the Social Bond Principles and according to the "Casa Verde e Amarela" Program criteria, a Brazilian federal program that subsidizes affordable housing for vulnerable people.

The issuance amounts to R\$ 250,000,000.00 (two hundred and fifty million BRL). Direcional expects to offer housing for more than 5,000 families with the proceeds.

The CRI term is 10 years. Direcional expects to allocate the proceeds in up to 48 months. Proceeds temporarily non-allocated will be invested in low-risk financial instruments.

Information on the allocation of proceeds and social impact indicators will be disclosed annually on the company's website. Additionally, Direcional is committed to releasing the Pre-Issuance Opinion and Post-Issuance Opinion (SPOs) on its website. The financial and social indicators, as well as compliance with the eligibility criteria of the target population, will be verified by SITAWI within 24 months of the issuance.

Section 3. Detailed review

1. USE OF PROCEEDS

Overall comment on section: According to SITAWI, the issuance is aligned with the Social Bond Principles and thus eligible to market as a Social Bond. The proceeds will be used to finance social housing construction, focused on people mostly in social class C (household income below BRL 4,000.00). The proceeds will be directed to people who meet the eligibility household income criteria, in line with the target population concept of the Social Bond Principles and according to the “Casa Verde e Amarela” Program criteria, a Brazilian federal polity that subsidizes social affordable housing for vulnerable people. The issuance amounts to R\$ 250,000,000.00 and will be exclusively directed to the target population.

Use of proceeds categories as per SBP:

☐ Affordable basic infrastructure	☐ Access to essential services
☒ Affordable housing	☐ Employment generation (through SME financing and microfinance)
☐ Food security	☒ Socioeconomic advancement and empowerment
☐ Unknown at issuance but currently expected to conform with SBP categories, or other eligible areas not yet stated in SBPs	☐ Other (<i>please specify</i>):

2. PROCESS FOR PROJECT EVALUATION AND SELECTION

Overall comment on section (if applicable): The social objectives of the bond are aligned with the issuer's business strategy once Direcional has been operating with social housing since 2009. The proceeds will benefit more than 5,000 families with a household income of up to R\$4,000.00 (people mostly in social class C). The projects include units adapted for people with disabilities, people with reduced mobility or the elderly. In addition, the projects will be located in areas with access to basic sanitation (drinking water, garbage collection) and close to social infrastructures, such as schools, hospitals, pharmacies and markets. Also, the projects will be located close to adequate road infrastructure (streets, bus stops, bicycle paths), in areas with adequate lighting and with good access to internet and telephone connections. The project evaluation and selection process is based on the criteria defined in Casa Verde e Amarela Program.

Evaluation and selection

☒ Defined and transparent criteria for projects eligible for Social Bonds	☒ Documented process to determine that projects fit within defined categories
☒ Summary criteria for project evaluation and selection are publicly available	☐ Other (<i>please specify</i>):

Information on Responsibilities and Accountability

Maio/2022



- ☒ Evaluation / Selection criteria subject to external advice or verification
- ☐ In-house assessment
- ☐ Other (please specify):

3. MANAGEMENT OF PROCEEDS

Overall comment on section (if applicable): The issuance amounts to R\$250,000,000.00 and the proceeds will only be used for future expenses. The CRI will be the only external funding source for the eligible projects in addition. The term is 10 years.

Direcional has never accessed funding from other social bonds as well as the projects have never been financed by other thematic issuances. The proceeds will not be segregated in the company's treasury, but Direcional has defined low-risk financial instruments for the temporary allocation of proceeds.

Tracking of proceeds:

- ☐ Social Bond proceeds are segregated or tracked by the issuer in a systematic manner
- ☒ Disclosure of intended types of temporary investment instruments for unallocated proceeds
- ☐ Other (please specify):

Additional disclosure:

- ☒ Allocations to future investments only
- ☐ Allocation to individual disbursements
- ☐ Disclosure of portfolio balance of unallocated proceeds
- ☐ Allocations to both existing and future investments
- ☐ Allocation to a portfolio of disbursements
- ☐ Other (please specify):

4. REPORTING

Overall comment on section (if applicable): Information about the proceeds allocation and social impact indicators will be disclosed annually until the proceeds are allocated. All such information will be published on the company's website. Direcional is committed to releasing the Pre-Issuance Opinion and Post-Issuance Opinion (SPOs). The financial and social indicators, as well as the compliance with the eligibility criteria of the target population, will be verified by SITAWI within 24 months after the issuance. The financial indicators will be (i) Proceeds allocated to the target population (BRL and %) and (ii) Proceeds not yet allocated (BRL, per financial instrument). The social indicators will be (i) the target population's household income average (BRL), (ii) properties' average price (BRL), (iii) the number of buildings constructed with the issuance proceeds (#), (iv) the number of buildings constructed for People with Disabilities (#).

Use of proceeds reporting:

- ☒ Project-by-project
- ☒ On a project portfolio basis

Maio/2022



☐ Linkage to individual bond(s)

☐ Other (please specify):

Information reported:

☒ Allocated amounts

☐ SB financed share of total investment

☒ Other (please specify): *Proceeds not yet allocated (BRL, per financial instrument)*

Frequency:

☒ Annual

☐ Semi-annual

☐ Other:

Impact reporting:

☐ Project-by-project

☒ On a project portfolio basis

☐ Linkage to individual bond(s)

☐ Other (please specify):

Frequency:

☒ Annual

☐ Semi-annual

☐ Other (please specify):

Information reported (expected or ex-post):

☒ Operations financed with the social bonds

☒ Target population features

☒ Other ESG indicators: (i) the target population's household income average (BRL), (ii) properties' average price (BRL); (iii) the number of buildings constructed with the issuance proceeds (#), (iv) the number of buildings constructed for People with Disabilities (#).

Means of Disclosure

☐ Information published in financial report

☒ Information published in sustainability report

☐ Information published in ad hoc documents

☒ Company's website

☐ Reporting reviewed (if yes, please specify which parts of the reporting are subject to external review):

Where appropriate, please specify name and date of publication in the useful links section.

USEFUL LINKS (e.g. to review provider methodology or credentials, to issuer's documentation, etc.)

<https://ri.direcional.com.br/>

ABOUT ROLE(S) OF REVIEW PROVIDERS AS DEFINED BY THE SBP/SBP

(i) Consultant Review: An issuer can seek advice from consultants and/or institutions

☒ PARECER INDEPENDENTE – TÍTULO SOCIAL DA DIRECIONAL ENGENHARIA S.A. | 39

with recognized expertise in environmental sustainability or other aspects of the issuance of a Sustainability Bond, such as the establishment/review of an issuer's Sustainability Bond. "Second opinions" may fall into this category.

- (ii) Verification: An issuer can have its Sustainability Bond, associated Sustainability Bond Framework, or underlying assets independently verified by qualified parties, such as auditors. In contrast to certification, verification may focus on alignment with internal standards or claims made by the issuer. Evaluation of the environmentally sustainable features of underlying assets may be termed verification and may reference external criteria.
- (iii) Certification: An issuer can have its Sustainability Bond or associated Sustainability Bond framework or Use of Proceeds certified against an external green assessment standard. An assessment standard defines criteria, and alignment with such criteria is tested by qualified third parties / certifiers.
- (iv) Rating: An issuer can have its Sustainability Bond or associated Sustainability Bond framework rated by qualified third parties, such as specialized research providers or rating agencies. Sustainability Bond ratings are separate from an issuer's ESG rating as they typically apply to individual securities or Sustainability Bond frameworks / programmes.