



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 AJUSTADA<sup>1</sup> DE 36,0% NO 1T22, EM LINHA COM O 1T21
- ✓ EBITDA AJUSTADO<sup>1</sup> 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 Ajustada<sup>1</sup> 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
EMPREENDIMENTOS 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 ( <i>Cash Burn</i> ) <sup>1</sup> .....	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

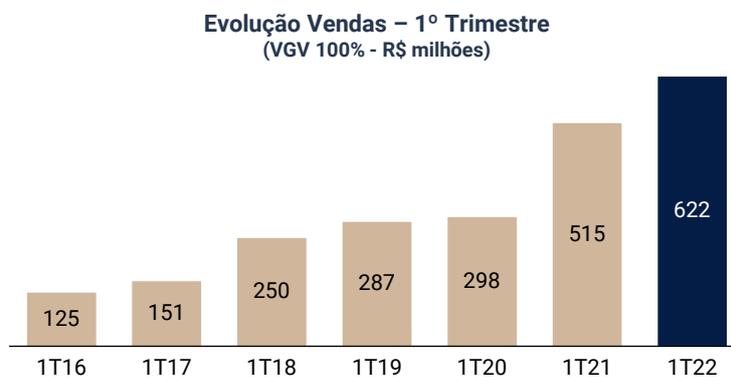
Seguindo a tendência dos últimos anos, 2022 começou mostrando que riscos e incertezas devem continuar fazendo parte da realidade global. Durante o primeiro trimestre, assistimos com atenção aos desdobramentos do conflito entre Rússia e Ucrânia, que trouxe à tona elementos de maior tensão e volatilidade 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.



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.

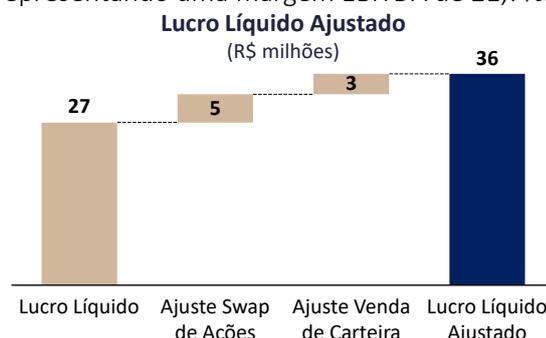
Levando em conta também as receitas geradas através da atividade das SPEs não consolidadas no balanço da Direcional (controladas em conjunto), o volume total de receita líquida, somando a receita desses projetos à receita contábil, foi de R\$ 514 milhões no trimestre (+18% sobre o 1T21) e R\$ 2,0 bilhões 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 ajustado<sup>1</sup> do 1T22 totalizou R\$ 168 milhões, um incremento de 13% quando comparado ao 1T21, representando uma margem bruta ajustada<sup>1</sup> 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 ajustado<sup>1</sup> do 1T22 atingiu R\$ 97 milhões, valor 25% superior ao indicador do 1T21, com uma margem EBITDA ajustada<sup>1</sup> 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 ajustada<sup>2</sup> 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)
<b>Indicadores Financeiros</b>					
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 <sup>1</sup> (R\$ mil)	168.298	178.911	148.955	-5,9%	13,0%
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	36,0%	36,7%	36,0%	-0,8 p.p.	0,0 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>1</sup> (R\$ mil)	97.033	109.761	77.803	-11,6%	24,7%
Margem EBITDA Ajustada <sup>1</sup>	20,7%	22,5%	18,8%	-1,8 p.p.	1,9 p.p.
Lucro Líquido Ajustado <sup>2</sup> (R\$ mil)	35.632	50.945	27.106	-30,1%	31,5%
Margem Líquida Ajustada <sup>2</sup>	7,6%	10,5%	6,5%	-2,8 p.p.	1,1 p.p.
<b>Lançamentos</b>					
<b>VGV Lançado - 100% (R\$ mil)</b>	<b>599.069</b>	<b>693.381</b>	<b>577.060</b>	<b>-13,6%</b>	<b>3,8%</b>
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%
<b>VGV Lançado - % Companhia (R\$ mil)</b>	<b>557.281</b>	<b>633.817</b>	<b>454.230</b>	<b>-12,1%</b>	<b>22,7%</b>
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%
<b>Unidades Lançadas</b>	<b>2.831</b>	<b>3.146</b>	<b>2.471</b>	<b>-10,0%</b>	<b>14,6%</b>
Direcional	2.136	1.909	2.009	11,9%	6,3%
Riva	695	1.237	462	-43,8%	50,4%
<b>Vendas</b>					
<b>VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ mil)</b>	<b>621.942</b>	<b>667.758</b>	<b>514.964</b>	<b>-6,9%</b>	<b>20,8%</b>
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 <sup>3</sup> (R\$ mil)	2.803	5.190	7.747	-46,0%	-63,8%
<b>VGV Líq. Contratado - % Comp. (R\$ mil)</b>	<b>507.991</b>	<b>537.662</b>	<b>438.944</b>	<b>-5,5%</b>	<b>15,7%</b>
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%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>2.945</b>	<b>3.146</b>	<b>2.702</b>	<b>-6,4%</b>	<b>9,0%</b>
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%
<b>VSO Consolidada - (% VGV)</b>	<b>16%</b>	<b>17%</b>	<b>17%</b>	<b>-1 p.p.</b>	<b>-1 p.p.</b>
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.
<b>Outros Indicadores</b>					
	<b>1T22</b>	<b>4T21</b>	<b>3T21</b>	<b>2T21</b>	<b>1T21</b>
ROE Anualizado Ajustado <sup>2</sup>	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 <sup>4</sup> (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) <sup>5</sup>	-34.406	19.542	-22.700	-28.929	14.735
Dívida Líquida Ajustada <sup>4</sup> / 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.

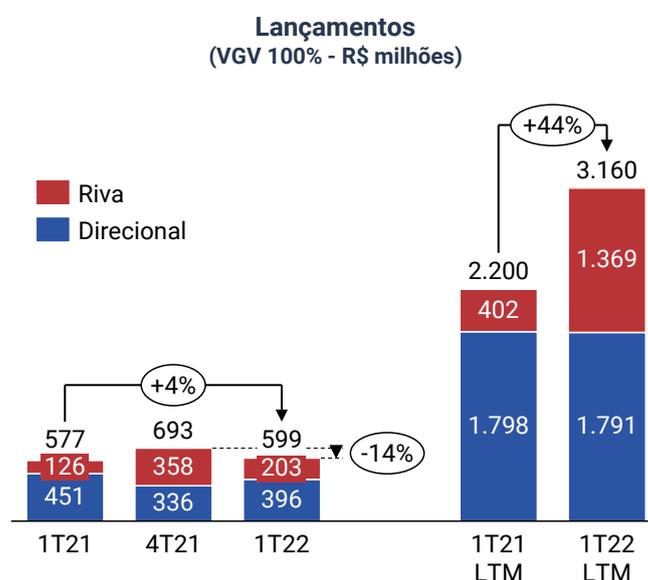
5 - Geração de Caixa (Cash Burn): variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

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:

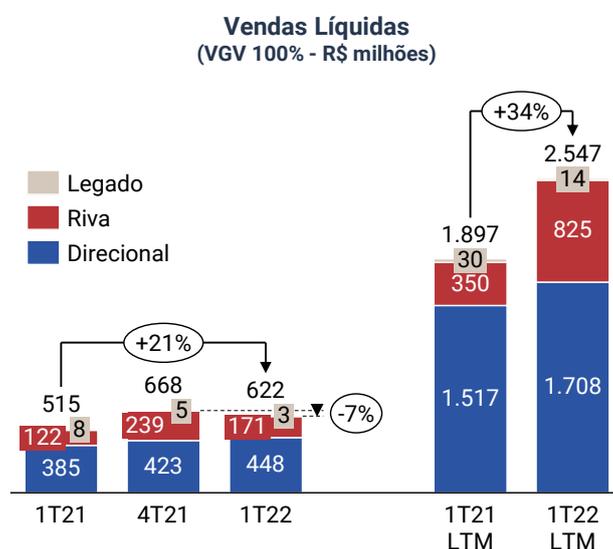
Lançamentos	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
<b>VGV Lançado - 100% (R\$ mil)</b>	<b>599.069</b>	<b>693.381</b>	<b>577.060</b>	<b>-13,6%</b>	<b>3,8%</b>
Direcional	396.445	335.827	450.862	18,1%	-12,1%
Riva	202.623	357.554	126.197	-43,3%	60,6%
<b>VGV Lançado - % Companhia (R\$ mil)</b>	<b>557.281</b>	<b>633.817</b>	<b>454.230</b>	<b>-12,1%</b>	<b>22,7%</b>
Direcional	354.658	335.827	328.032	5,6%	8,1%
Riva	202.623	297.990	126.197	-32,0%	60,6%
<b>Unidades Lançadas</b>	<b>2.831</b>	<b>3.146</b>	<b>2.471</b>	<b>-10,0%</b>	<b>14,6%</b>
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.
<b>Preço Médio (R\$/unidade)</b>	<b>211.610</b>	<b>220.401</b>	<b>233.533</b>	<b>-4,0%</b>	<b>-9,4%</b>
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% na *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)
<b>VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ mil)</b>	<b>621.942</b>	<b>667.758</b>	<b>514.964</b>	<b>-6,9%</b>	<b>20,8%</b>
Direcional	447.912	423.415	385.068	5,8%	16,3%
Riva	171.226	239.152	122.150	-28,4%	40,2%
Legado <sup>1</sup>	2.803	5.190	7.747	-46,0%	-63,8%
<b>VGV Líquido Contratado - % Companhia (R\$ mil)</b>	<b>507.991</b>	<b>537.662</b>	<b>438.944</b>	<b>-5,5%</b>	<b>15,7%</b>
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%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>2.945</b>	<b>3.146</b>	<b>2.702</b>	<b>-6,4%</b>	<b>9,0%</b>
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%
<b>VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV</b>	<b>16%</b>	<b>17%</b>	<b>17%</b>	<b>-1 p.p.</b>	<b>-1 p.p.</b>
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.

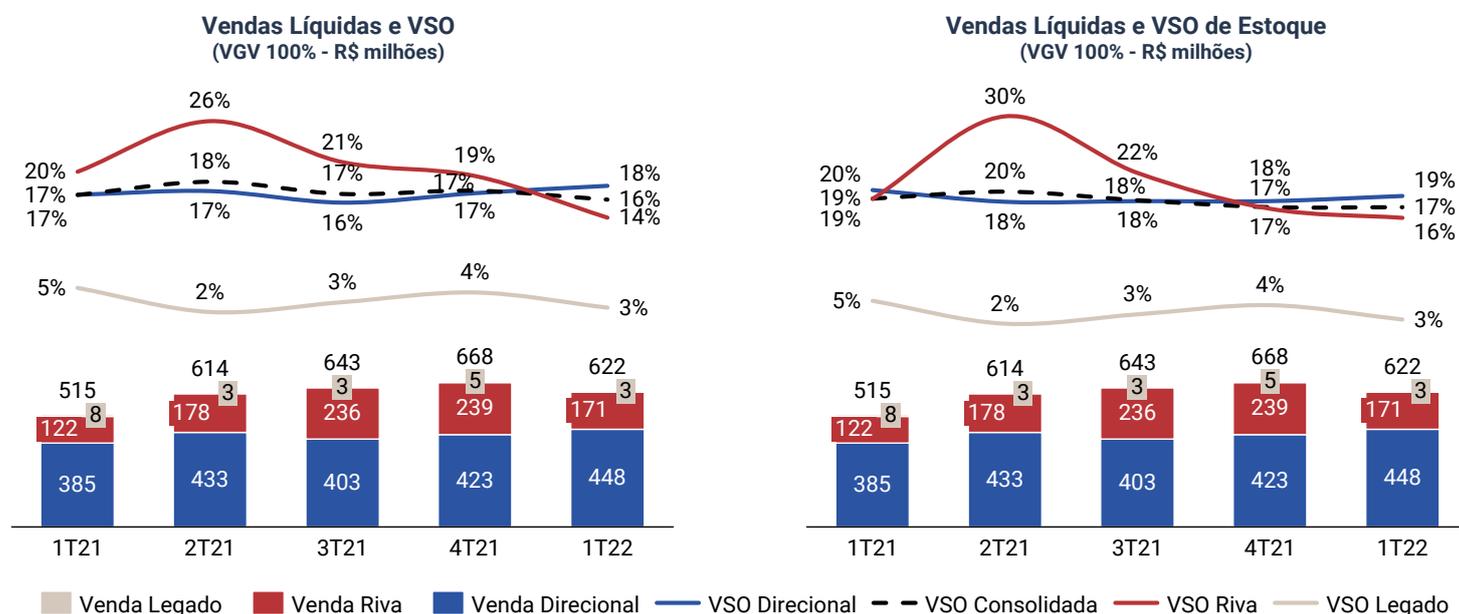
1 - Legado: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial, desenvolvidos no modelo antigo.



**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. Conseqüentemente, 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%.

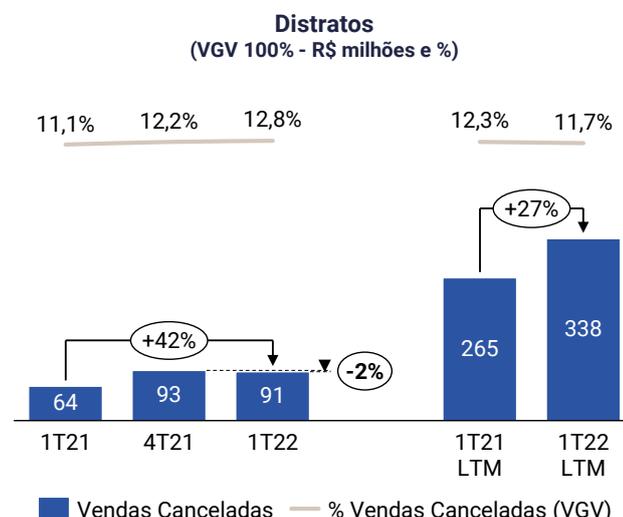


**Distratos**

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 <sup>1</sup>	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.

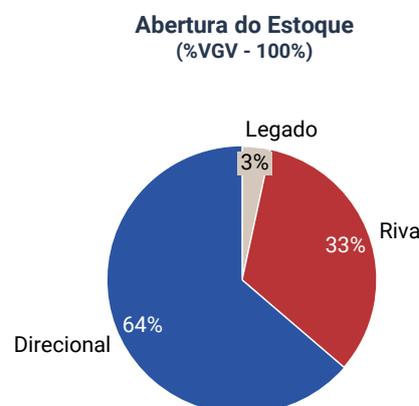
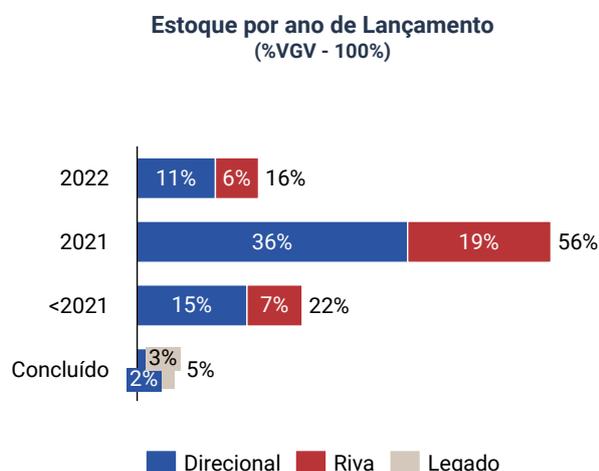
## ESTOQUE

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.**

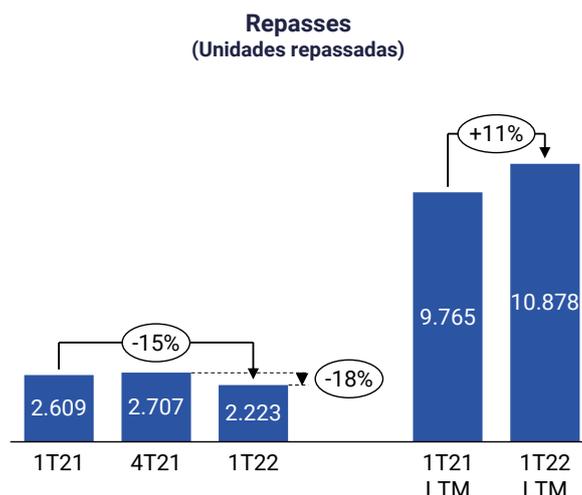
Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.046	1.078	0	3.124	1.697	857	0	2.554
% Total	62%	33%	0%	94%	62%	32%	0%	94%
Concluído (R\$ milhões)	61	14	111	186	55	14	95	164
% Total	2%	0%	3%	6%	2%	1%	4%	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 no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões)	Terrenos 2021	Aquisições 1T22	Lançamentos 1T22	Ajustes <sup>1</sup>	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)
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>488.974</b>	<b>528.064</b>	<b>443.882</b>	<b>-7,4%</b>	<b>10,2%</b>
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%

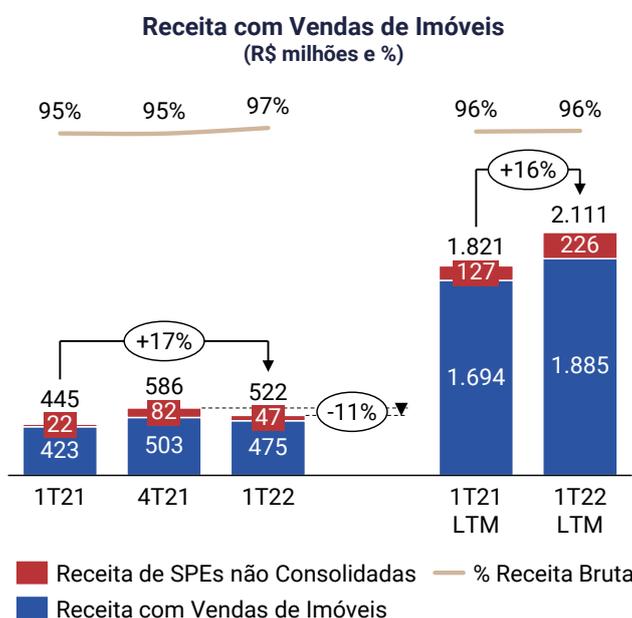
Receita com Vendas de Imóveis

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).



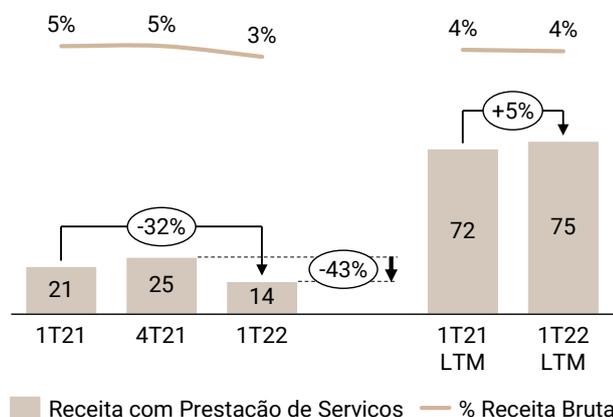


### Receita com Prestação de Serviços

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 com Prestação de Serviços  
(R\$ milhões e %)



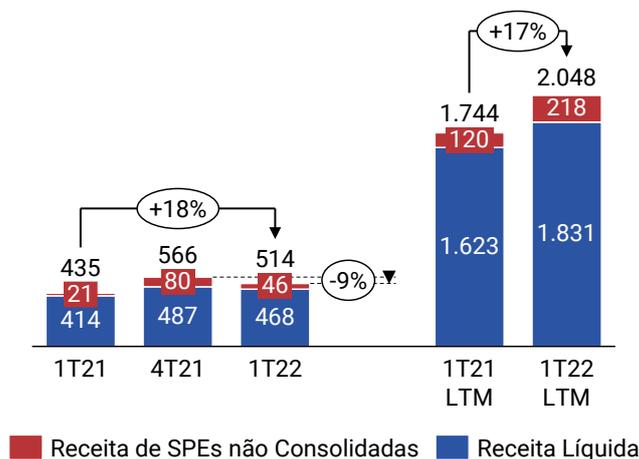
### Receita Operacional Líquida

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, 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.

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).

Receita Líquida  
(R\$ milhões)



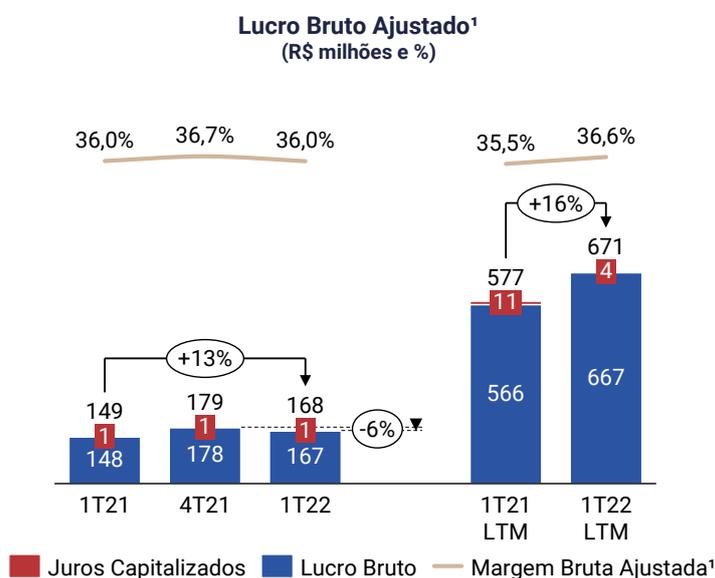


## Lucro Bruto

O Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup> do 1T22 foi de R\$ 168 milhões, representando um crescimento de 13% na comparação com o 1T21. Assim, a Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> 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.

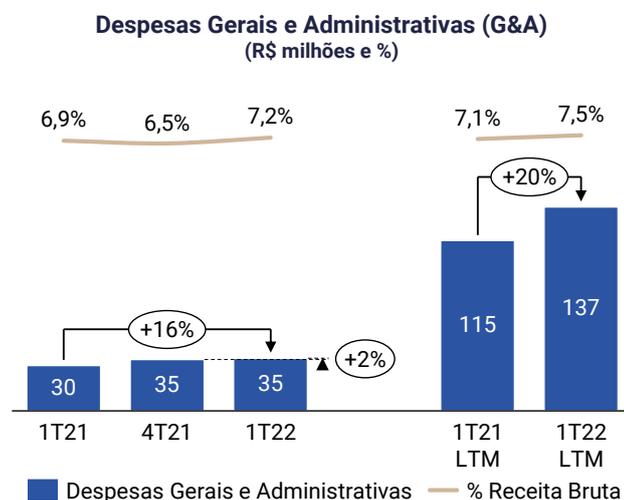


1 - Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

## 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%.

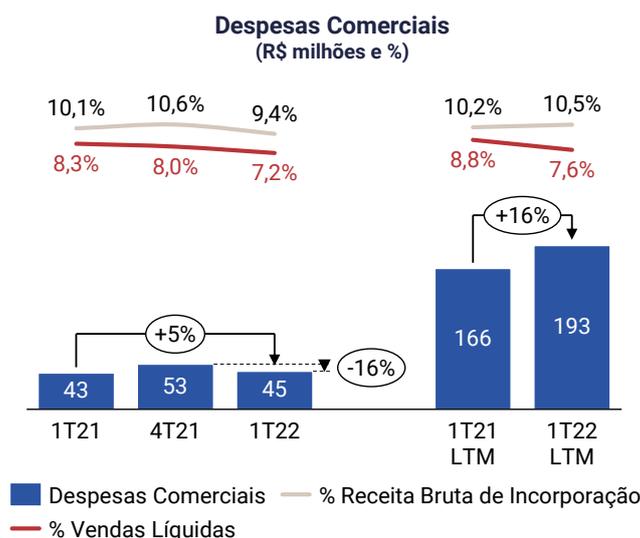


## Despesas Comerciais

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.



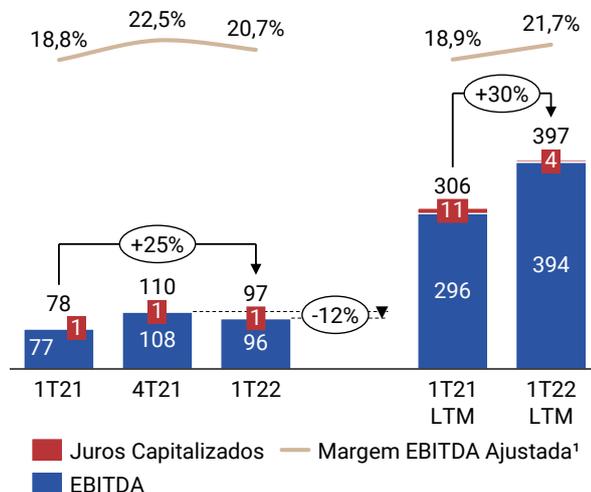
EBITDA

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 Ajustado<sup>1</sup>, 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 Ajustada<sup>1</sup> 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.

EBITDA Ajustado<sup>1</sup>  
(R\$ milhões e %)



Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>27.431</b>	<b>44.526</b>	<b>27.106</b>	<b>-38,4%</b>	<b>1,2%</b>
(+) 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%
<b>EBITDA</b>	<b>95.893</b>	<b>108.492</b>	<b>76.516</b>	<b>-11,6%</b>	<b>25,3%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>20,5%</b>	<b>22,3%</b>	<b>18,5%</b>	<b>-2 p.p.</b>	<b>2 p.p.</b>
(+) Custo financiamento à produção	1.140	1.269	1.287	-10,2%	-11,4%
<b>EBITDA ajustado<sup>1</sup></b>	<b>97.033</b>	<b>109.761</b>	<b>77.803</b>	<b>-11,6%</b>	<b>24,7%</b>
<b>Margem EBITDA ajustada<sup>1</sup></b>	<b>20,7%</b>	<b>22,5%</b>	<b>18,8%</b>	<b>-2 p.p.</b>	<b>2 p.p.</b>

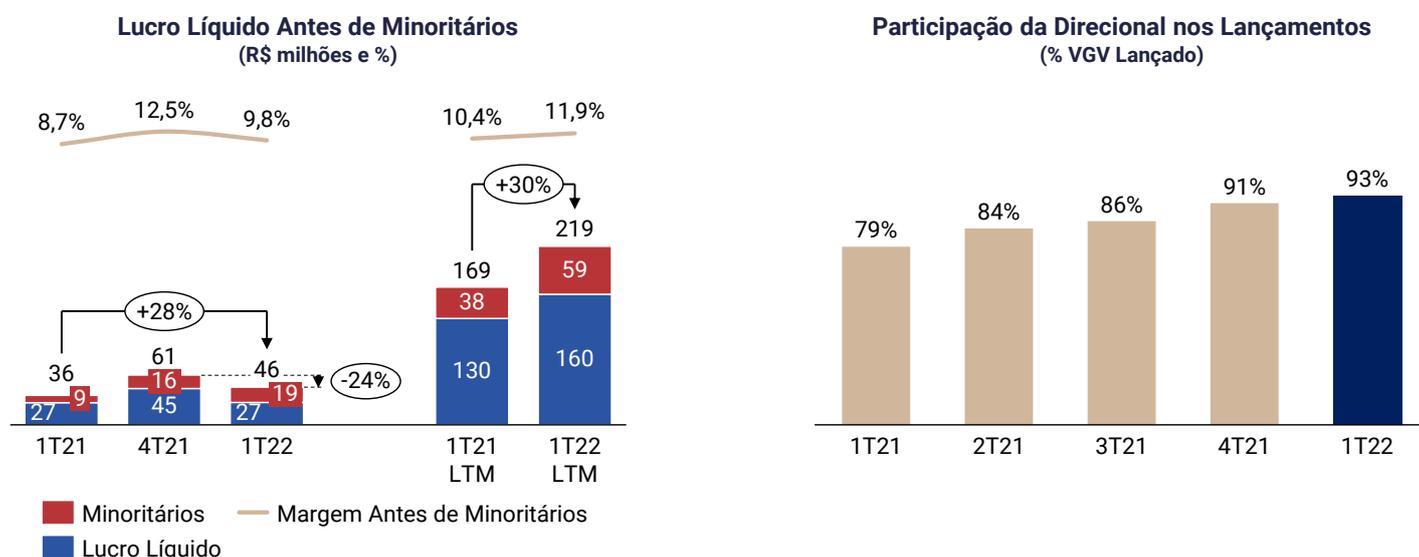
1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

**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.

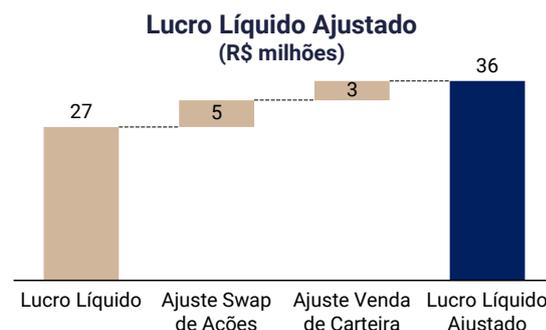
Vale ressaltar que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar a expansão da Companhia no início do ciclo de crescimento, permitindo maior diluição das despesas.



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.

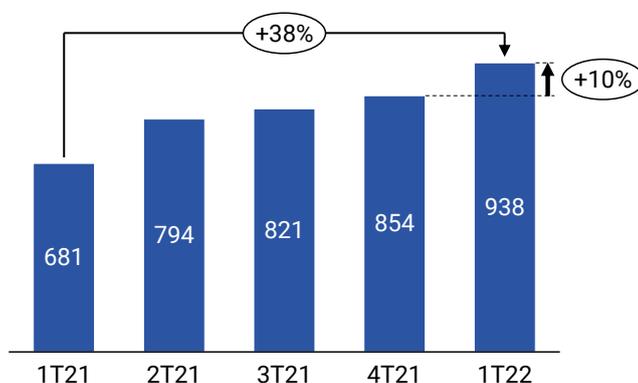


## Resultado a Apropriar de Incorporação

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 Incurrer	-573	-524	-414	9,4%	38,4%
<b>Resultado a Apropriar Incorporação</b>	<b>365</b>	<b>330</b>	<b>267</b>	<b>10,5%</b>	<b>36,6%</b>
<b>Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)</b>	<b>38,9%</b>	<b>38,7%</b>	<b>39,2%</b>	<b>0,3 p.p.</b>	<b>-0,3 p.p.</b>

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%
<b>Total</b>	<b>1.060.253</b>	<b>1.049.160</b>	<b>974.980</b>	<b>1,1%</b>	<b>8,7%</b>

Contas a Receber

O saldo contábil de Contas a Receber<sup>1</sup> 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 Receber<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup> (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%
<b>Total</b>	<b>533.588</b>	<b>476.346</b>	<b>429.358</b>	<b>12,0%</b>	<b>24,3%</b>
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 <sup>2</sup>	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 Ajustada<sup>2</sup> 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.

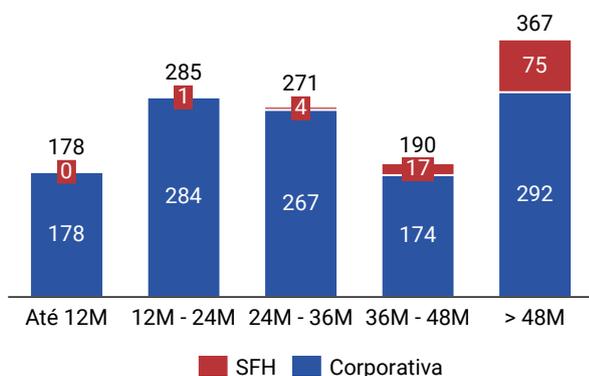
A tabela e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento, bem como seu cronograma de amortização.

Endividamento (R\$ mil)	1T22 (a)	4T21 (b)	1T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
<b>Empréstimos e Financiamentos</b>	<b>1.290.949</b>	<b>1.241.402</b>	<b>1.077.179</b>	<b>4,0%</b>	<b>19,8%</b>
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%
<b>Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras</b>	<b>1.060.253</b>	<b>1.049.160</b>	<b>974.980</b>	<b>1,1%</b>	<b>8,7%</b>
Dívida Líquida <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	230.343	195.910	104.208	17,6%	121,0%
<b>Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido</b>	<b>15,4%</b>	<b>13,4%</b>	<b>7,7%</b>	<b>2,0 p.p.</b>	<b>7,7 p.p.</b>
<b>Empréstimos e Financiamentos por indexador</b>	<b>1.290.949</b>	<b>1.241.402</b>	<b>1.077.179</b>	<b>4,0%</b>	<b>19,8%</b>
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%

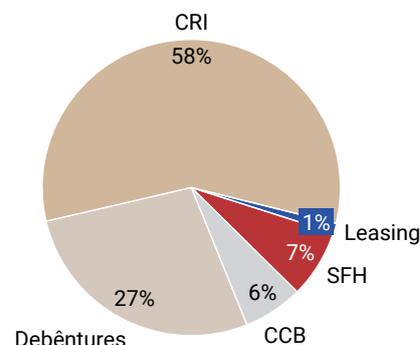
1 - Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa.

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)<sup>1</sup>

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.

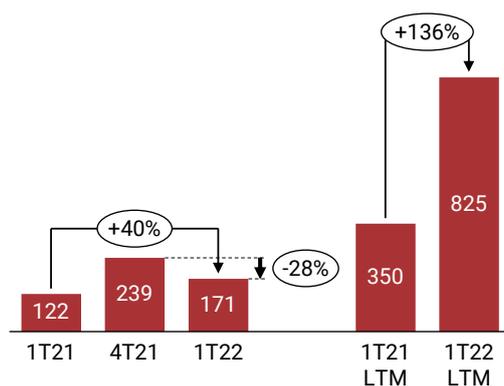
As vendas líquidas atingiram R\$ 171 milhões no 1T22 (R\$ 135 milhões % Companhia), crescimento de 40% em relação ao 1T21, e queda de 28% sobre o 4T21.

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.

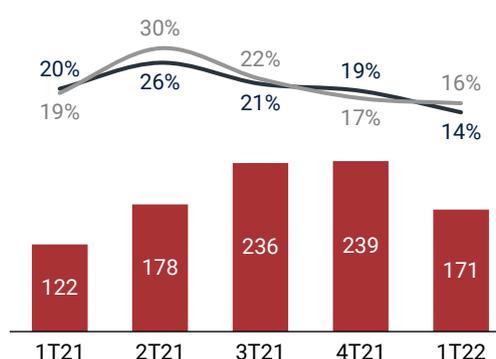
No 1T22 LTM, as vendas líquidas cresceram 136% em relação ao VGV vendido no 1T21 LTM, chegando a R\$ 825 milhões no período (R\$ 640 milhões % Companhia).



**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=YCdti-oh11C8>**CONTATOS**

Equipe de RI

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

[ri@direcional.com.br](mailto:ri@direcional.com.br)  
[www.direcional.com.br/ri](http://www.direcional.com.br/ri)[www.direcional.com.br](http://www.direcional.com.br)Rua dos Otoni, 177 - 10º andar  
Belo Horizonte - MG  
CEP: 30.150-270



## BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/03/2022	31/12/2021	Δ %
<b>Ativo circulante</b>			
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%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>3.034.808</b>	<b>2.856.340</b>	<b>6%</b>
<b>Ativo não circulante</b>			
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%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>2.782.864</b>	<b>2.823.279</b>	<b>-1%</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>5.817.672</b>	<b>5.679.619</b>	<b>2%</b>

Balanco Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/03/2022	31/12/2021	Δ %
<b>Passivo circulante</b>			
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%
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>622.224</b>	<b>496.841</b>	<b>25%</b>
<b>Passivo não circulante</b>			
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	-
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>3.704.261</b>	<b>3.723.998</b>	<b>-1%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
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%
	<b>1.328.213</b>	<b>1.299.877</b>	<b>2%</b>
Participação dos não controladores	162.974	158.903	3%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>1.491.187</b>	<b>1.458.780</b>	<b>2%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>5.817.672</b>	<b>5.679.619</b>	<b>2%</b>

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%
<b>Receita bruta</b>	<b>488.974</b>	<b>528.064</b>	<b>443.882</b>	<b>-7,4%</b>	<b>10,2%</b>
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-20.880	-41.093	-29.997	-49,2%	-30,4%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>468.094</b>	<b>486.971</b>	<b>413.885</b>	<b>-3,9%</b>	<b>13,1%</b>
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-300.936	-309.329	-266.217	-2,7%	13,0%
<b>Lucro bruto</b>	<b>167.158</b>	<b>177.642</b>	<b>147.668</b>	<b>-5,9%</b>	<b>13,2%</b>
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%
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>-85.450</b>	<b>-82.812</b>	<b>-83.320</b>	<b>3,2%</b>	<b>2,6%</b>
Despesas financeiras	-62.142	-62.343	-29.111	-0,3%	113,5%
Receitas financeiras	36.308	38.182	8.829	-4,9%	311,2%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>-25.834</b>	<b>-24.161</b>	<b>-20.282</b>	<b>6,9%</b>	<b>27,4%</b>
<b>Resultado antes do imposto de renda e CSLL</b>	<b>55.874</b>	<b>70.669</b>	<b>44.066</b>	<b>-20,9%</b>	<b>26,8%</b>
IR e CSLL - corrente e diferido	-9.805	-9.904	-7.956	-1,0%	23,2%
<b>Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs</b>	<b>46.069</b>	<b>60.764</b>	<b>36.110</b>	<b>-24,2%</b>	<b>27,6%</b>
Participantes em SCPs e SPEs	-18.638	-16.239	-9.004	14,8%	107,0%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>27.431</b>	<b>44.526</b>	<b>27.106</b>	<b>-38,4%</b>	<b>1,2%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>35,7%</b>	<b>36,5%</b>	<b>35,7%</b>	<b>-0,8 p.p.</b>	<b>0,0 p.p.</b>
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>36,0%</b>	<b>36,7%</b>	<b>36,0%</b>	<b>-0,8 p.p.</b>	<b>0,0 p.p.</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>5,9%</b>	<b>9,1%</b>	<b>6,5%</b>	<b>-3,3 p.p.</b>	<b>-0,7 p.p.</b>

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (RS Mil)	31/03/2022	31/03/2021
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
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
(Decrécimo) 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
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<b>23.995</b>	<b>24.607</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Acréscimo (Decrécimo) 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
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento</b>	<b>23.678</b>	<b>51.589</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
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
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento</b>	<b>-18.039</b>	<b>-6.282</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>29.634</b>	<b>69.914</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
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	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.