

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 AJUSTADO<sup>1</sup> DE R\$ 166 MILHÕES EM 2021, CRESCIMENTO DE 47% SOBRE 2020
- ✓ MARGEM BRUTA AJUSTADA<sup>2</sup> DE 36,7% NO 4T21 E EM 2021
- ✓ MARGEM LÍQUIDA AJUSTADA<sup>1</sup> 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 Ajustado<sup>2</sup> atingiu R\$ 110 milhões no 4T21 e R\$ 378 milhões em 2021, marcas recordes para a Companhia.
- Margem EBITDA Ajustada<sup>2</sup> 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 Ajustado<sup>1</sup> de R\$ 51 milhões no 4T21, resultando em uma Margem Líquida Ajustada<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis no valor de R\$ 6 milhões no 4T21.

<sup>2</sup> 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 ( <i>Cash Burn</i> ) <sup>1</sup> .....	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.

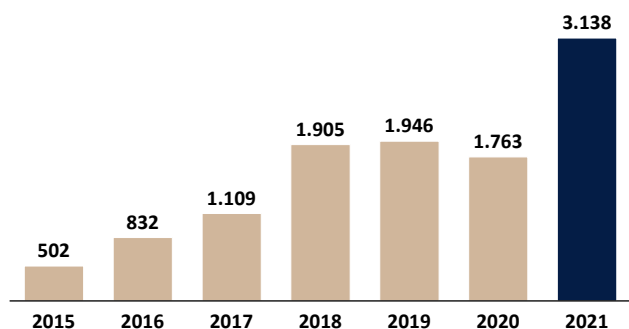
A despeito de todas as dificuldades inerentes a esse tipo de cenário, conseguimos atravessar esse período turbulento de maneira sólida e eficiente, pautada em muito trabalho, criatividade e comprometimento dos nossos times. **Dessa maneira, conseguimos transformar um ano extremamente desafiador no melhor 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.

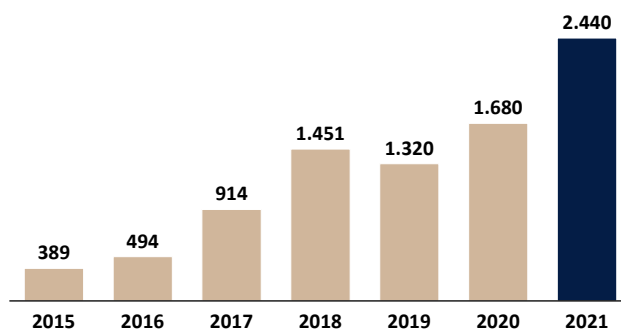
O sucesso obtido em termos de lançamentos também foi observado em termos de vendas. Mais uma vez, alcançamos valores nunca antes atingidos nessa métrica, quando analisamos o segmento de incorporação imobiliária – foi o 6º recorde nos últimos 7 trimestres. No 4T21, as vendas líquidas somaram R\$ 668 milhões, 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:

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



Evolução Vendas  
(VGV 100% - R\$ milhões)



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 Ajustada<sup>1</sup> 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 Ajustado<sup>1</sup> de R\$ 110 milhões no trimestre e de R\$ 378 milhões no ano, ambos recordes absolutos; (iv) Lucro Líquido Ajustado<sup>2</sup> atingindo R\$ 166 milhões em 2021, representando um crescimento de 47% sobre 2020; e (v) Margem Líquida Ajustada<sup>2</sup> 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 Ajustado<sup>1</sup> do 4T21 foi de R\$ 179 milhões, representando uma Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> 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 Ajustado<sup>1</sup> atingiu R\$ 110 milhões no 4T21, crescimento de 9% sobre o 3T21 e de 12% sobre o 4T20, com Margem EBITDA Ajustada<sup>1</sup> 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 Ajustado<sup>2</sup>, considerando as despesas não recorrentes que ocorreram em função da operação de cessão de parte de nossa carteira de recebíveis. Nesse contexto, o Lucro Líquido Ajustado atingiu R\$ 51 milhões no trimestre, representando uma Margem Líquida Ajustada<sup>2</sup> de 10,5% no período e um ROE anualizado ajustado<sup>2</sup> 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 ajustada<sup>3</sup>/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.

<sup>1</sup> Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

<sup>2</sup> Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis no valor de R\$ 6 milhões no 4T21.

<sup>3</sup> 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)
<b>Indicadores Financeiros</b>								
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 <sup>1</sup> (R\$ mil)	178.911	163.040	157.440	9,7%	13,6%	651.180	533.325	22,1%
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	36,7%	36,0%	37,0%	0,8 p.p.	-0,3 p.p.	36,7%	35,5%	1,1 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>1</sup> (R\$ mil)	109.761	100.666	98.195	9,0%	11,8%	378.226	273.563	38,3%
Margem EBITDA Ajustada <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup> (R\$ mil)	50.945	47.184	40.569	8,0%	25,6%	165.923	113.073	46,7%
Margem Líquida Ajustada <sup>2</sup>	10,5%	10,4%	9,5%	0,1 p.p.	0,9 p.p.	9,3%	7,5%	1,8 p.p.
<b>Lançamentos</b>								
<b>VGv Lançado - 100% (R\$ mil)</b>	<b>693.381</b>	<b>1.080.620</b>	<b>697.307</b>	<b>-35,8%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>3.137.984</b>	<b>1.762.850</b>	<b>78,0%</b>
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%
<b>VGv Lançado - % Companhia (R\$ mil)</b>	<b>633.817</b>	<b>927.228</b>	<b>650.259</b>	<b>-31,6%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>2.677.635</b>	<b>1.526.597</b>	<b>75,4%</b>
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%
<b>Unidades Lançadas</b>	<b>3.146</b>	<b>3.764</b>	<b>3.701</b>	<b>-16,4%</b>	<b>-15,0%</b>	<b>13.534</b>	<b>10.043</b>	<b>34,8%</b>
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%
<b>Vendas</b>								
<b>VGv Líquido Contratado - 100% (R\$ mil)</b>	<b>667.758</b>	<b>642.716</b>	<b>522.749</b>	<b>3,9%</b>	<b>27,7%</b>	<b>2.439.934</b>	<b>1.680.302</b>	<b>45,2%</b>
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 <sup>3</sup> (R\$ mil)	5.190	3.414	15.909	52,0%	-67,4%	19.054	23.161	-17,7%
<b>VGv Líq. Contratado - % Comp. (R\$ mil)</b>	<b>537.662</b>	<b>525.002</b>	<b>446.741</b>	<b>2,4%</b>	<b>20,4%</b>	<b>2.017.273</b>	<b>1.407.756</b>	<b>43,3%</b>
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%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>3.146</b>	<b>3.211</b>	<b>2.749</b>	<b>-2,0%</b>	<b>14,4%</b>	<b>12.227</b>	<b>9.061</b>	<b>34,9%</b>
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%
<b>VSO Consolidada - (% VGv)</b>	<b>17%</b>	<b>17%</b>	<b>17%</b>	<b>0 p.p.</b>	<b>0 p.p.</b>	<b>43%</b>	<b>40%</b>	<b>3 p.p.</b>
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.
<b>Outros Indicadores</b>								
ROE Anualizado Ajustado <sup>2</sup>	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 <sup>4</sup> (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) <sup>5</sup>	19.542	-22.700	-28.929	14.735	62.704	14.319	79.765	-10.997
Dívida Líquida Ajustada <sup>4</sup> / 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

<sup>1</sup> Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

<sup>2</sup> Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis no valor de R\$ 6 milhões no 4T21.

<sup>3</sup> Legado: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial desenvolvidos no modelo antigo.

<sup>4</sup> Ajuste por saldo de contratos de operações de swap de juros.

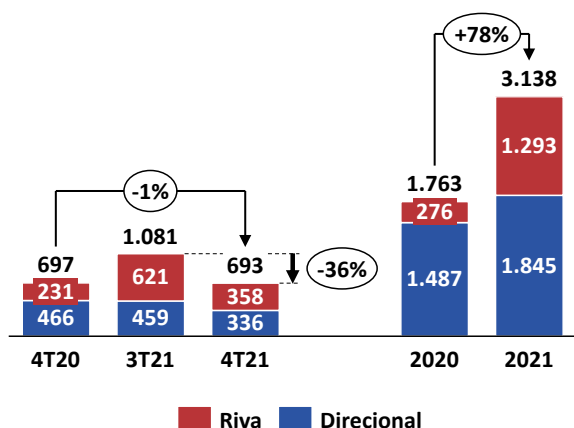
<sup>5</sup> Geração de Caixa (Cash Burn): variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

LANÇAMENTOS

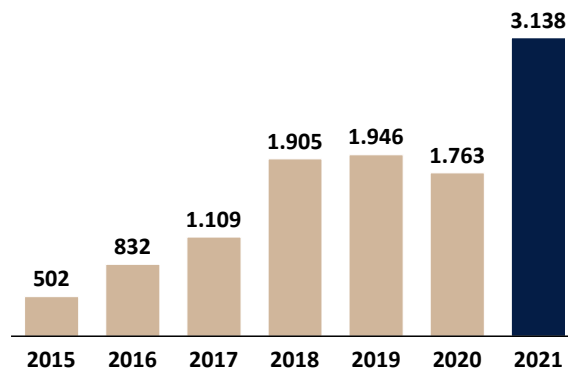
No 4T21, a Direcional realizou o lançamento de 10 novos empreendimentos/etapas, somando um VGV total de R\$ 693 milhões (R\$ 634 milhões % Companhia), volume em linha com o registrado no 4T20 e 36% menor que no 3T21. Houve equilíbrio no mix de lançamentos, com Riva representando um pouco mais da metade 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.

Lançamentos  
(VGV 100% - R\$ milhões)



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



A tabela abaixo fornece maiores informações a respeito dos Lançamentos do 4T21 e do ano de 2021:

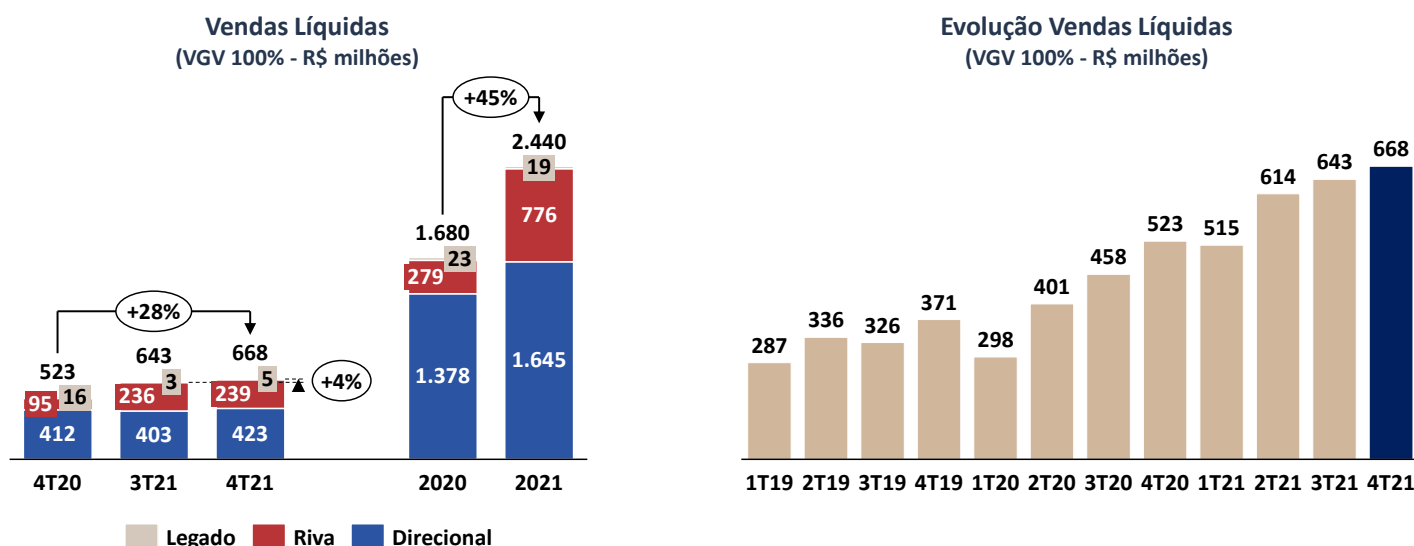
Lançamentos	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2021 (d)	2020 (e)	Δ % (d/e)
<b>VGV Lançado - 100% (R\$ mil)</b>	<b>693.381</b>	<b>1.080.620</b>	<b>697.307</b>	<b>-35,8%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>3.137.984</b>	<b>1.762.850</b>	<b>78,0%</b>
Direcional	335.827	459.356	465.813	-26,9%	-27,9%	1.845.200	1.486.620	24,1%
Riva	357.554	621.265	231.494	-42,4%	54,5%	1.292.784	276.231	368,0%
<b>VGV Lançado - % Companhia (R\$ mil)</b>	<b>633.817</b>	<b>927.228</b>	<b>650.259</b>	<b>-31,6%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>2.677.635</b>	<b>1.526.597</b>	<b>75,4%</b>
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%
<b>Unidades Lançadas</b>	<b>3.146</b>	<b>3.764</b>	<b>3.701</b>	<b>-16,4%</b>	<b>-15,0%</b>	<b>13.534</b>	<b>10.043</b>	<b>34,8%</b>
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.
<b>Preço Médio (R\$/unidade)</b>	<b>220.401</b>	<b>287.094</b>	<b>188.410</b>	<b>-23,2%</b>	<b>17,0%</b>	<b>231.859</b>	<b>175.530</b>	<b>32,1%</b>
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:

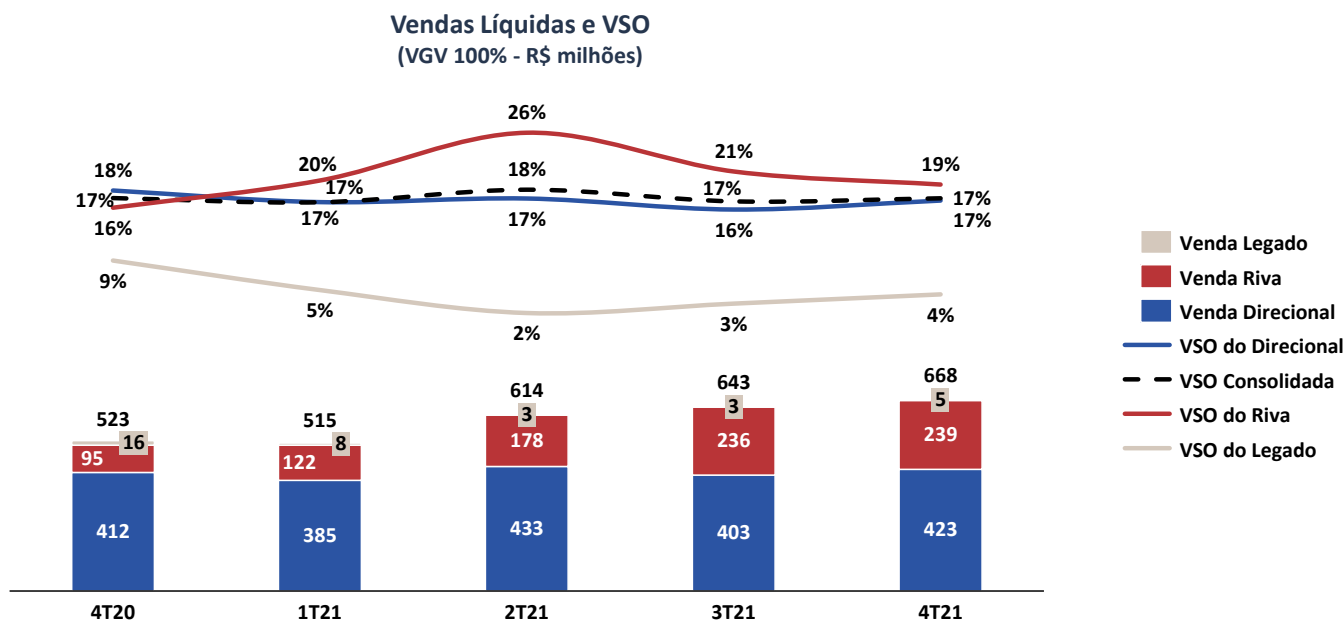
Vendas Líquidas Contratadas	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2021 (d)	2020 (e)	Δ % (d/e)
<b>VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ mil)</b>	<b>667.758</b>	<b>642.716</b>	<b>522.749</b>	<b>3,9%</b>	<b>27,7%</b>	<b>2.439.934</b>	<b>1.680.302</b>	<b>45,2%</b>
Direcional	423.415	402.842	412.117	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 <sup>1</sup>	5.190	3.414	15.909	52,0%	-67,4%	19.054	23.161	-17,7%
<b>VGV Líquido Contratado - % Companhia (R\$ mil)</b>	<b>537.662</b>	<b>525.002</b>	<b>446.741</b>	<b>2,4%</b>	<b>20,4%</b>	<b>2.017.273</b>	<b>1.407.756</b>	<b>43,3%</b>
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%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>3.146</b>	<b>3.211</b>	<b>2.749</b>	<b>-2,0%</b>	<b>14,4%</b>	<b>12.227</b>	<b>9.061</b>	<b>34,9%</b>
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%
<b>VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV</b>	<b>17%</b>	<b>17%</b>	<b>17%</b>	<b>0 p.p.</b>	<b>0 p.p.</b>	<b>43%</b>	<b>40%</b>	<b>3 p.p.</b>
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.

<sup>1</sup> 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.

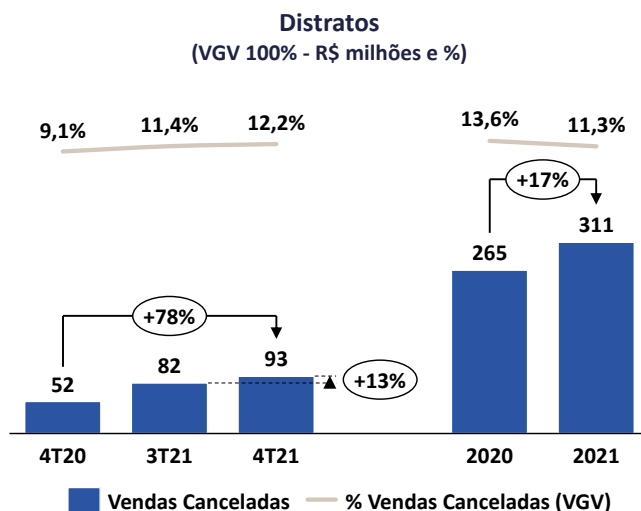


Distratos

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 <sup>1</sup>	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.

<sup>1</sup> No VGV distrato, desconsideram-se as transferências de crédito de clientes da unidade originalmente adquirida para outra unidade de nosso estoque.

ESTOQUE

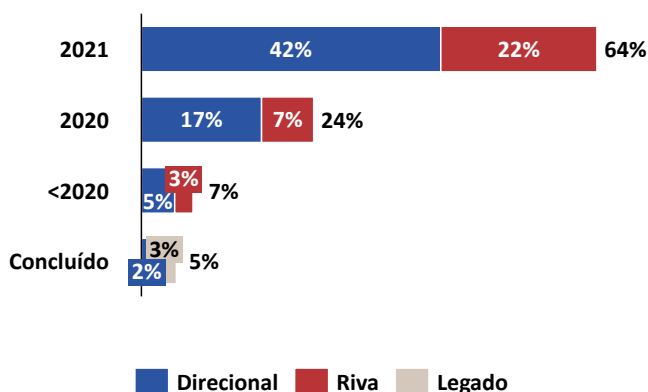
A Direcional encerrou 2021 com 14.627 unidades em estoque, totalizando VGV de R\$ 3,3 bilhões (R\$ 2,7 bilhões % Companhia).

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.

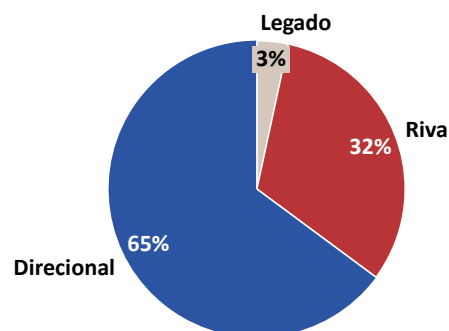
Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.063	1.031	0	3.094	1.737	787	0	2.523
% Total	63%	32%	0%	95%	65%	30%	0%	95%
Concluído (R\$ milhões)	49	3	110	163	43	3	93	139
% Total	2%	0%	3%	5%	2%	0%	4%	5%
<b>Total (R\$ milhões)</b>	<b>2.113</b>	<b>1.034</b>	<b>110</b>	<b>3.257</b>	<b>1.779</b>	<b>790</b>	<b>93</b>	<b>2.662</b>
% Total	65%	32%	3%	100%	67%	30%	4%	100%
<b>Total Unidades</b>	<b>10.772</b>	<b>3.548</b>	<b>307</b>	<b>14.627</b>	<b>10.772</b>	<b>3.548</b>	<b>307</b>	<b>14.627</b>
% 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.

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

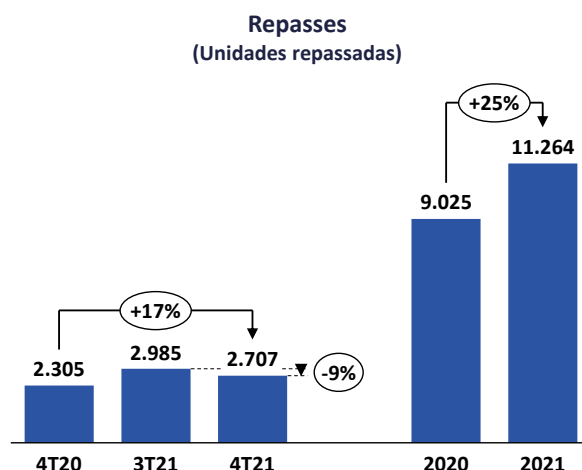


Abertura do Estoque  
(%VGV - 100%)



## 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 <sup>1</sup>	Terrenos 2021	VGV % Cia. 2021	Unidades
VGV Total	24.799	6.776	(3.138)	(1.631)	26.807	24.701	151.744

<sup>1</sup> 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%.

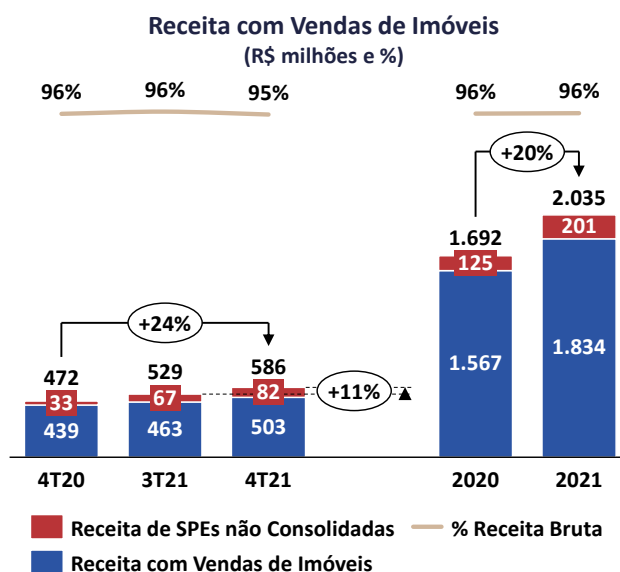
Receita Bruta (R\$ mil)	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2021 (d)	2020 (e)	Δ % (d/e)
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>528.064</b>	<b>480.773</b>	<b>459.165</b>	<b>9,8%</b>	<b>15,0%</b>	<b>1.915.273</b>	<b>1.638.763</b>	<b>16,9%</b>
Com vendas de imóveis	503.290	462.751	438.683	8,8%	14,7%	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.

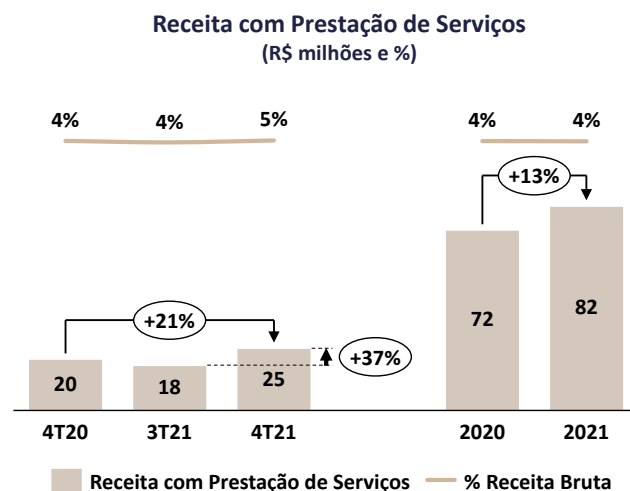




### Receita com Prestação de Serviços

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.



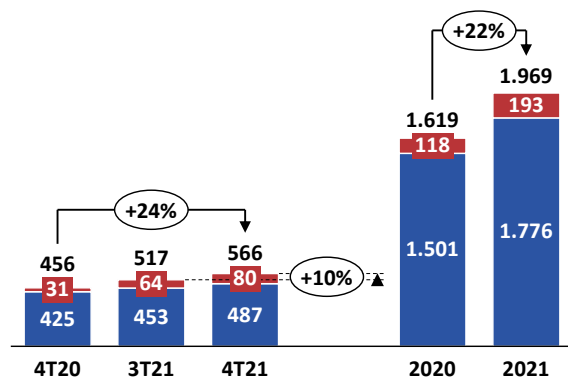
### Receita Operacional Líquida

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.

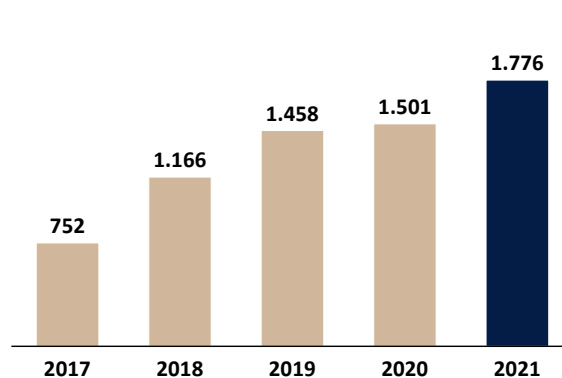
É importante ressaltar que foi observada, no decorrer dos últimos trimestres, uma mudança significativa no *mix* de vendas, com maior representatividade de unidades mais próximas do lançamento, em detrimento de unidades concluídas ou em estágio de obra mais avançado. Com isso, verificou-se uma menor aceleração de receita apropriada em um primeiro momento e, 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 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)



■ Receita de SPEs não Consolidadas ■ Receita Líquida

## Lucro Bruto

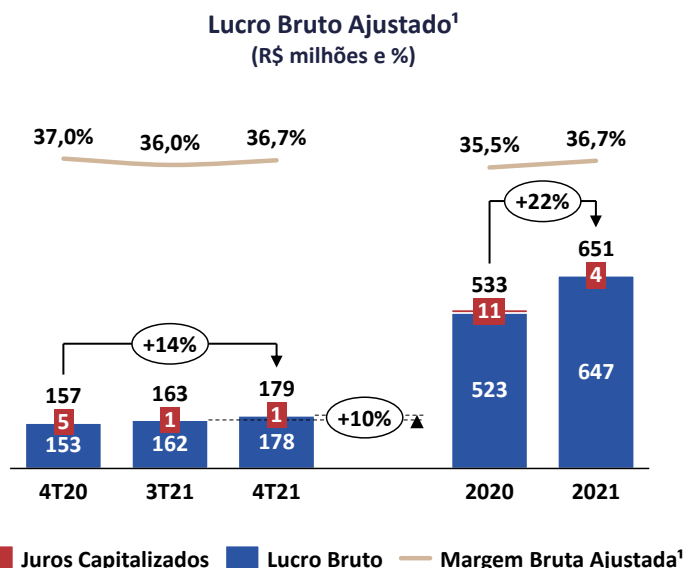
O Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup> alcançou R\$ 179 milhões no 4T21, crescimento de 10% sobre o 3T21 e de 14% na comparação ao 4T20. Assim, a Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> do período foi de 36,7%.

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.

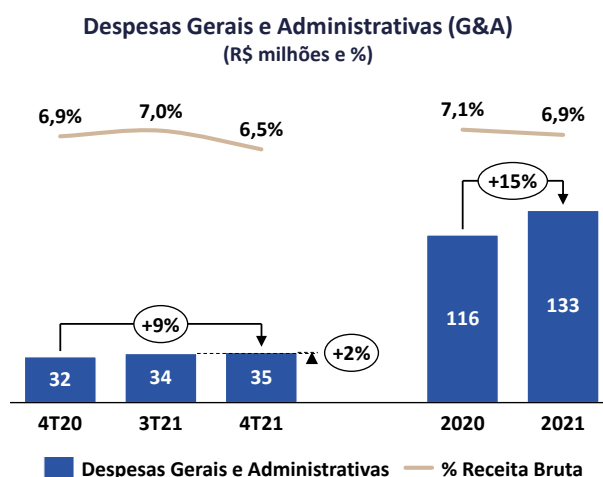
<sup>1</sup> Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.



## 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.



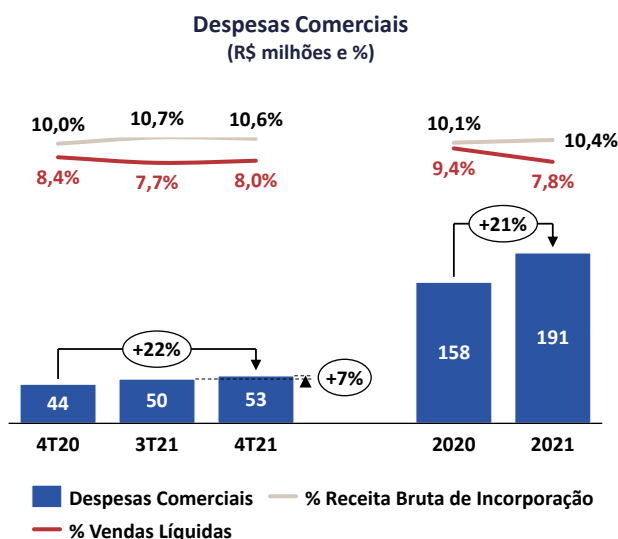
## Despesas Comerciais

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 Ajustado<sup>1</sup>, 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 Ajustada<sup>1</sup> 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%
<b>EBITDA</b>	<b>108.492</b>	<b>99.840</b>	<b>93.370</b>	<b>8,7%</b>	<b>16,2%</b>	<b>374.152</b>	<b>262.809</b>	<b>42,4%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>22,3%</b>	<b>22,0%</b>	<b>22,0%</b>	<b>0 p.p.</b>	<b>0 p.p.</b>	<b>21,1%</b>	<b>17,5%</b>	<b>4 p.p.</b>
(+) Custo financiamento à produção	1.269	826	4.825	53,6%	-73,7%	4.074	10.756	-62,1%
<b>EBITDA ajustado<sup>1</sup></b>	<b>109.761</b>	<b>100.666</b>	<b>98.195</b>	<b>9,0%</b>	<b>11,8%</b>	<b>378.226</b>	<b>273.564</b>	<b>38,3%</b>
<b>Margem EBITDA ajustada<sup>1</sup></b>	<b>22,5%</b>	<b>22,2%</b>	<b>23,1%</b>	<b>0 p.p.</b>	<b>-1 p.p.</b>	<b>21,3%</b>	<b>18,2%</b>	<b>3 p.p.</b>

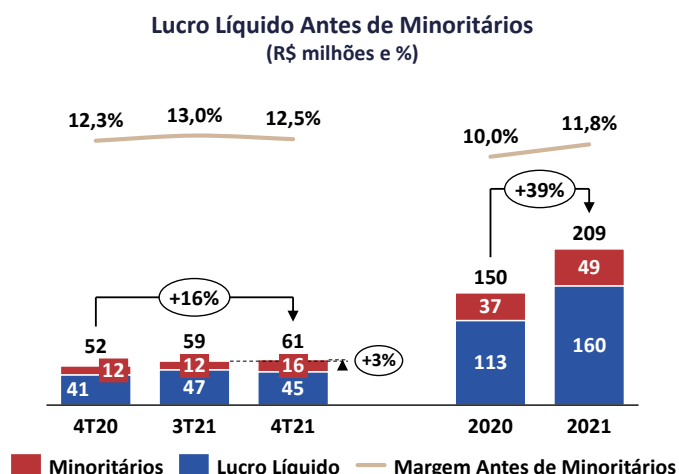
<sup>1</sup> EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

## Resultado antes de participantes minoritários

O Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") foi de R\$ 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

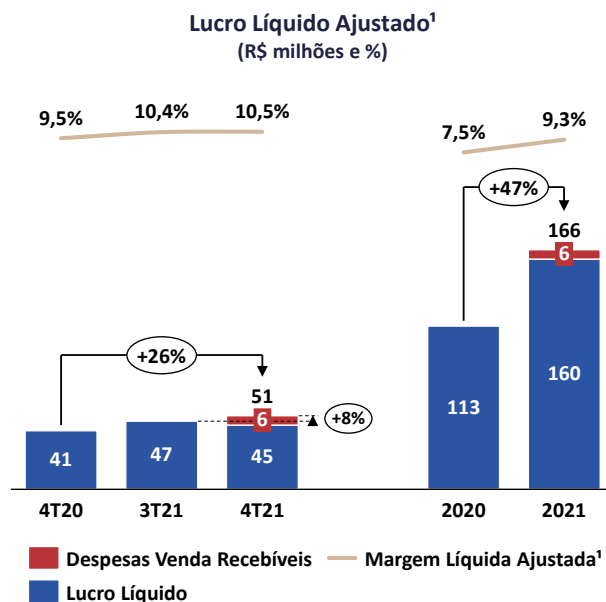
A Direcional registrou um Lucro Líquido contábil de R\$ 45 milhões no 4T21. Esse resultado mostra um crescimento de 10% na comparação com o 4T20. Em relação ao 3T21, o valor foi 6% menor. Com isso, a Margem Líquida do período foi de 9,1%.

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 Ajustado<sup>1</sup> 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 Ajustada<sup>1</sup> foi de 10,5% no período e o ROE anualizado ajustado<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> Lucro Líquido e Margem Líquida ajustados: excluindo as despesas não recorrentes com operação de cessão de recebíveis.



## Resultado a Apropriar de Incorporação

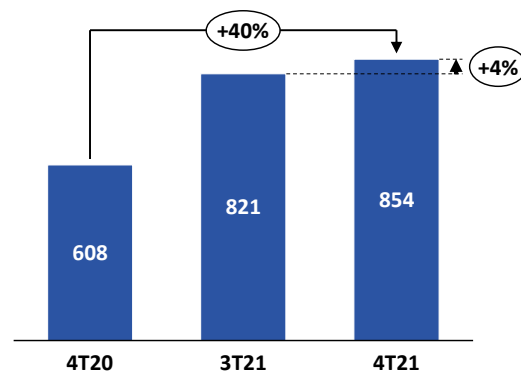
Ao fim do 4T21, a Receita a Apropriar (REF) consolidada foi de R\$ 857 milhões. Desse total, considerando apenas o segmento de incorporação, a receita a apropriar totalizou R\$ 854 milhões, um crescimento de 4% na comparação com o 3T21 e de 40% em relação ao 4T20.

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 Incorrer	-524	-501	-363	4,7%	44,5%
<b>Resultado a Apropriar Incorporação</b>	<b>330</b>	<b>320</b>	<b>246</b>	<b>3,2%</b>	<b>34,5%</b>
<b>Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)</b>	<b>38,7%</b>	<b>39,0%</b>	<b>40,4%</b>	<b>-0,3 p.p.</b>	<b>-1,7 p.p.</b>

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%
<b>Total</b>	<b>1.049.160</b>	<b>934.763</b>	<b>926.929</b>	<b>12,2%</b>	<b>13,2%</b>

Contas a Receber

O saldo contábil de Contas a Receber<sup>1</sup> 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 Receber<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup> (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%
<b>Total</b>	<b>476.346</b>	<b>536.650</b>	<b>375.444</b>	<b>-11,2%</b>	<b>26,9%</b>
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 <sup>2</sup>	89	107	77	-17,2%	15,8%

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 Ajustada<sup>2</sup> 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.

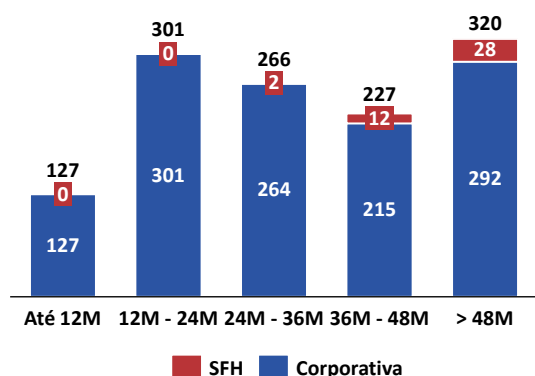
A tabela e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento, bem como seu cronograma de amortização.

Endividamento (R\$ mil)	4T21 (a)	3T21 (b)	4T20 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
<b>Empréstimos e Financiamentos</b>	<b>1.241.402</b>	<b>1.201.201</b>	<b>1.031.168</b>	<b>3,3%</b>	<b>20,4%</b>
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%
<b>Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras</b>	<b>1.049.160</b>	<b>934.763</b>	<b>926.929</b>	<b>12,2%</b>	<b>13,2%</b>
Dívida Líquida <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	195.910	266.238	97.234	-26,4%	101,5%
<b>Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido</b>	<b>13,4%</b>	<b>19,6%</b>	<b>7,3%</b>	<b>-6,2 p.p.</b>	<b>6,2 p.p.</b>
<b>Empréstimos e Financiamentos por indexador</b>	<b>1.241.402</b>	<b>1.201.201</b>	<b>1.031.168</b>	<b>3,3%</b>	<b>20,4%</b>
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%

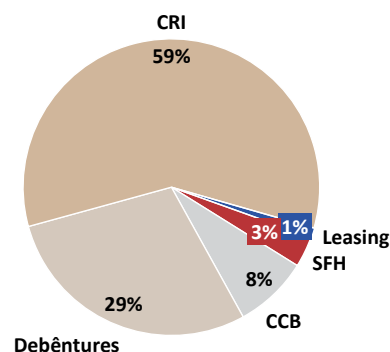
<sup>1</sup> Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa.

<sup>2</sup> 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)



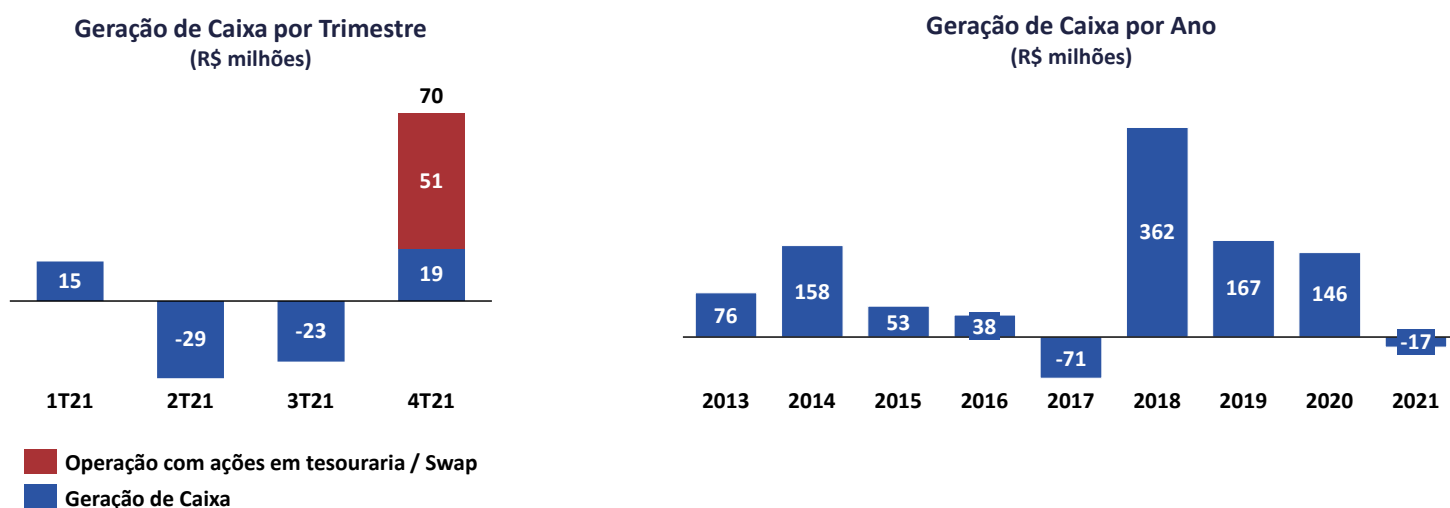
### Geração de Caixa (*Cash Burn*)<sup>1</sup>

No 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.



<sup>1</sup> 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

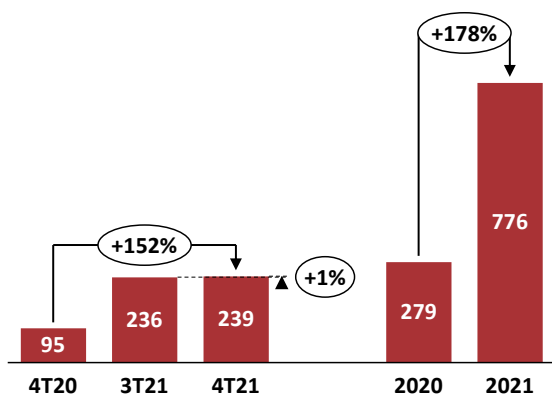
A assertividade da estratégia de crescimento da Riva ficou mais uma vez evidenciada no 4T21. A subsidiária com atuação focada no segmento de média-baixa renda lançou mais 5 empreendimentos no trimestre, totalizando um VGV de R\$ 358 milhões (R\$ 298 milhões % Companhia). No ano de 2021, o volume lançado no segmento alcançou R\$ 1,3 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia), um crescimento de 368% em relação a 2020.



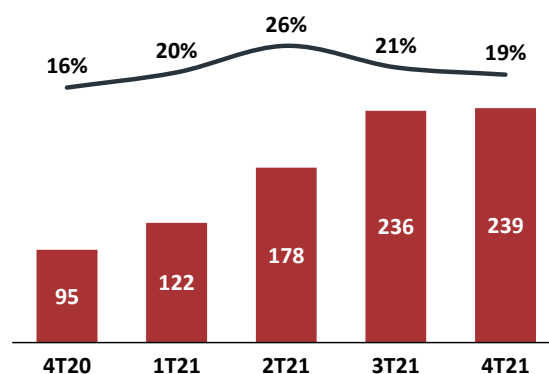
As vendas líquidas no 4T21 atingiram R\$ 239 milhões, superando marginalmente o 3T21, e marcando o **melhor trimestre da Riva em termos de vendas**. Em relação ao 4T20, o crescimento foi de 152%. Com isso, a VSO do trimestre foi de 19%, apesar do alto volume de lançamentos dos últimos períodos, mostrando 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)



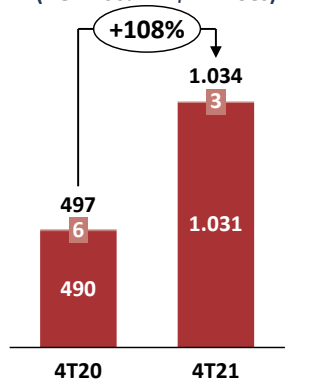
Evolução das Vendas Líquidas e VSO (VGV 100% - R\$ milhões)



■ Vendas Líquidas — VSO

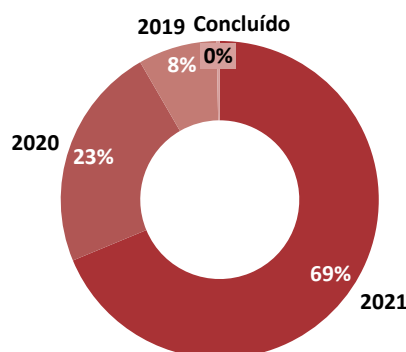
No encerramento do exercício, o VGV em estoque do segmento totalizou R\$ 1 bilhão, dos quais menos de 1% é referente a produtos concluídos.

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](https://www.youtube.com/watch?v=xN8cy-_hkIY)**CONTATOS**

Equipe de RI

(31) 3431-5509 | (31) 3431-5511

[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)	31/12/2021	31/12/2020	Δ %
<b>Ativo circulante</b>			
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%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>2.856.340</b>	<b>2.666.332</b>	<b>7%</b>
<b>Ativo não circulante</b>			
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%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>2.823.279</b>	<b>2.435.077</b>	<b>16%</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>5.679.619</b>	<b>5.101.409</b>	<b>11%</b>

Balanco Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/12/2021	31/12/2020	Δ %
<b>Passivo circulante</b>			
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%
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>496.841</b>	<b>572.132</b>	<b>-13%</b>
<b>Passivo não circulante</b>			
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	-
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>3.723.998</b>	<b>3.189.279</b>	<b>17%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
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%
	<b>1.299.877</b>	<b>1.226.312</b>	<b>6%</b>
Participação dos não controladores	158.903	113.686	40%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>1.458.780</b>	<b>1.339.998</b>	<b>9%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>5.679.619</b>	<b>5.101.409</b>	<b>11%</b>



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%
<b>Receita bruta</b>	<b>528.064</b>	<b>480.773</b>	<b>459.165</b>	<b>9,8%</b>	<b>15,0%</b>	<b>1.915.273</b>	<b>1.638.763</b>	<b>16,9%</b>
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-41.093	-27.411	-33.851	49,9%	21,4%	-138.893	-138.041	0,6%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>486.971</b>	<b>453.362</b>	<b>425.314</b>	<b>7,4%</b>	<b>14,5%</b>	<b>1.776.380</b>	<b>1.500.723</b>	<b>18,4%</b>
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%
<b>Lucro bruto</b>	<b>177.642</b>	<b>162.214</b>	<b>152.615</b>	<b>9,5%</b>	<b>16,4%</b>	<b>647.106</b>	<b>522.569</b>	<b>23,8%</b>
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%
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>-82.812</b>	<b>-75.378</b>	<b>-71.158</b>	<b>9,9%</b>	<b>16,4%</b>	<b>-324.241</b>	<b>-301.206</b>	<b>7,6%</b>
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%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>-24.161</b>	<b>-19.676</b>	<b>-20.117</b>	<b>22,8%</b>	<b>20,1%</b>	<b>-78.542</b>	<b>-40.120</b>	<b>95,8%</b>
<b>Resultado antes do imposto de renda e CSLL</b>	<b>70.669</b>	<b>67.160</b>	<b>61.339</b>	<b>5,2%</b>	<b>15,2%</b>	<b>244.323</b>	<b>181.243</b>	<b>34,8%</b>
IR e CSLL - corrente e diferido	-9.904	-8.255	-9.178	20,0%	7,9%	-35.563	-31.110	14,3%
<b>Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs</b>	<b>60.764</b>	<b>58.905</b>	<b>52.161</b>	<b>3,2%</b>	<b>16,5%</b>	<b>208.760</b>	<b>150.133</b>	<b>39,0%</b>
Participantes em SCPs e SPEs	-16.239	-11.721	-11.592	38,5%	40,1%	-49.256	-37.060	32,9%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>44.526</b>	<b>47.184</b>	<b>40.569</b>	<b>-5,6%</b>	<b>9,8%</b>	<b>159.504</b>	<b>113.073</b>	<b>41,1%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>36,5%</b>	<b>35,8%</b>	<b>35,9%</b>	<b>0,7 p.p.</b>	<b>0,6 p.p.</b>	<b>36,4%</b>	<b>34,8%</b>	<b>1,6 p.p.</b>
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>36,7%</b>	<b>36,0%</b>	<b>37,0%</b>	<b>0,8 p.p.</b>	<b>-0,3 p.p.</b>	<b>36,7%</b>	<b>35,5%</b>	<b>1,1 p.p.</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>9,1%</b>	<b>10,4%</b>	<b>9,5%</b>	<b>-1,3 p.p.</b>	<b>-0,4 p.p.</b>	<b>9,0%</b>	<b>7,5%</b>	<b>1,4 p.p.</b>

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (RS Mil)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
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
Variação 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 (decrécimo) 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
(Decrécimo) 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
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<b>103.610</b>	<b>285.348</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Acréscimo (Decrécimo) 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
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento</b>	<b>-100.947</b>	<b>-30.684</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Alienação de ações em tesouraria	50.715	0
Dividendos pagos	-100.147	-120.364
Recuperação 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
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento</b>	<b>-10.278</b>	<b>-56.890</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>-7.615</b>	<b>197.774</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
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.