



Belo Horizonte, 07 de agosto de 2023 - 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 2º trimestre de 2023 (2T23). 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 2T23

- ✓ DIRECIONAL ALCANÇA LUCRO LÍQUIDO RECORDE DE R\$ 104 MILHÕES, CRESCIMENTO DE 365% SOBRE O 2T22 E DE 78% SOBRE O 1T23.
- ✓ LUCRO LÍQUIDO OPERACIONAL¹ RECORDE DE R\$ 74 MILHÕES, +30% ANTE 2T22 (R\$ 84 MILHÕES INCLUINDO RESULTADO COM SWAP DE AÇÕES).
- ✓ MARGEM BRUTA AJUSTADA² DE 36,5% NO 2T23.
- ✓ ROE ANUALIZADO AJUSTADO¹ DE 21% NO TRIMESTRE.

DESTAQUES

- Grupo Direcional supera R\$ 1 bilhão em Vendas Brutas em um trimestre pela primeira vez na história, crescendo 15% sobre o 1T23 e 13% sobre o 2T22.
- Recorde de Lançamentos no 2T23: R\$ 1,5 bilhão, um crescimento de 84% em relação ao mesmo período do ano anterior.
- Receita Líquida totalizou R\$ 605 milhões no 2T23 e R\$ 1,2 bilhão no 1S23.
- No 2T23, o EBITDA Ajustado³ atingiu R\$ 134 milhões, um crescimento de 11% sobre o 1T23.
- Margem Líquida Operacional¹ de 12,4% no trimestre, um incremento de 260 bps na comparação com o 2T22.

1 - Lucro Líquido Operacional e Margem Líquida Operacional: ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis, resultado de swap de ações e resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Despesas e Receitas".

2 - Margem Bruta Ajustada: ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

3 - EBITDA Ajustado: ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis e resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Despesas e Receitas".

ÍNDICE

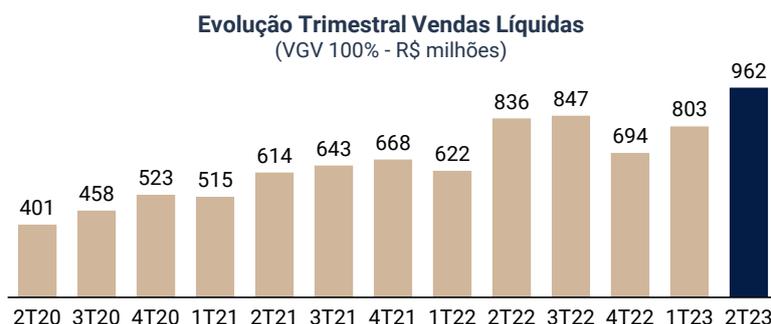
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
PRINCIPAIS INDICADORES	6
LANÇAMENTOS	7
VENDAS CONTRATADAS	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	9
Distratos	9
ESTOQUE	10
REPASSES	11
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES	11
BANCO DE TERRENOS	11
Aquisições de Terrenos	11
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	12
Receita Operacional Bruta	12
Receita com Vendas de Imóveis	12
Receita com Prestação de Serviços	13
Receita Líquida	13
Lucro Bruto	14
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	15
Despesas Comerciais	15
Resultado de Equivalência Patrimonial	16
Outras Receitas e Despesas Operacionais	16
EBITDA	16
Resultado Financeiro	17
Participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários")	18
Lucro Líquido	18
Resultado a Apropriar de Incorporação	19
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL	20
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	20
Contas a Receber	20
Endividamento	21
Geração de Caixa	22
FOLLOW-ON	22
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO	24
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA	25
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA (TRIMESTRES AJUSTADOS)	26
GLOSSÁRIO	27

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com grande satisfação que apresentamos os resultados do segundo trimestre de 2023, que confirmam nossa bem-sucedida trajetória de crescimento e ampliação da rentabilidade, reforçando a nossa convicção no modelo de negócios e de gestão da Companhia.

No 2T23, fizemos **o maior VGV lançado de nossa história para um trimestre: R\$ 1,5 bilhão** (R\$ 1,1 bilhão % Companhia), sendo cerca de 60% desse valor referente a empreendimentos sob a marca Direcional e 40% sob a marca Riva, representando mais de 5,2 mil novas unidades habitacionais. Vale também destacar que aproximadamente 90% das unidades lançadas nesse trimestre estão precificadas abaixo do novo teto do programa MCMV. Dessa maneira, seguimos otimistas com a assertividade dos nossos produtos, tanto no segmento econômico, quanto no médio padrão.

O período foi marcante também no que se refere às vendas. **Pela primeira vez, superamos a marca de R\$ 1 bilhão de Vendas Brutas em um trimestre.** Em termos de VGV líquido contratado, foram R\$ 962 milhões (R\$ 734 milhões % Companhia) – outro recorde absoluto –, representando um crescimento de 20% sobre o 1T23 e de 15% sobre o 2T22. Vale destacar a contribuição da Riva, que somou R\$ 380 milhões (R\$ 266 milhões % Companhia), também o melhor trimestre de sua história, um incremento de 63% em relação ao 1T23 e de 61% ante o 2T22. Considerando o 1º semestre de 2023 (1S23), as Vendas Líquidas atingiram R\$ 1,8 bilhão (R\$ 1,4 bilhão % Companhia), volume 21% superior ao 1S22. No gráfico a seguir, é possível observar a notável evolução no VGV líquido contratado ao longo dos últimos períodos, até culminar no recorde do 2T23.



Vimos a Receita Líquida também atingir seu maior patamar trimestral no 2T23, R\$ 605 milhões, um crescimento de 9% sobre o 1T23. No 1S23, a linha totalizou R\$ 1,2 bilhão, representando um aumento de 10% frente ao mesmo período de 2022. Ainda assim, vale dizer que parte significativa das vendas reportadas vieram de empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia. Nesse contexto, o impacto no resultado da Direcional não se dá no nível da Receita, mas sim, na linha de Resultado de Equivalência Patrimonial, uma vez que se tratam de SPEs que são controladas em conjunto com sócios. Assim, importantes produtos do nosso portfólio – como aqueles em sociedade com a Lucio Incorporadora, ou aqueles das SPEs que vendemos participação no 4T22 e agora no 2T23 – não influenciam diretamente a nossa receita, apesar de estarem nos números reportados de venda.

Para ilustrar a Receita Líquida considerando também os projetos não consolidados, observou-se um volume total de R\$ 809 milhões no 2T23, o que perfaz um crescimento de 18% sobre o 1T23. No acumulado do semestre, teríamos o correspondente a R\$ 1,5 bilhão, valor 23% superior ao 1S22. Por essa razão, o Resultado de Equivalência Patrimonial do 2T23 atingiu R\$ 12 milhões, crescendo 77% em relação ao 1T23 e 146% em comparação ao 2T22. No 1S23, a rubrica cresceu 123% sobre o 1S22, passando de 8 milhões para R\$ 19 milhões.

O Lucro Bruto Ajustado¹ do trimestre foi de R\$ 221 milhões, com Margem Bruta Ajustada¹ de 36,5% – um incremento de 20 bps em relação ao 1T23 e de 120 bps em relação ao 2T22. O atingimento corrobora, mais uma vez, o que costumamos destacar em nossas Mensagens há várias publicações: nosso foco em eficiência e rentabilidade nos permitem conduzir o negócio de um jeito cada vez mais sólido e assertivo.

No decorrer do trimestre, realizamos a reapresentação das demonstrações financeiras dos exercícios de 2020, 2021 e 2022. Faz-se necessário detalhar a mudança estrutural que nos fez revisar essas publicações. A alteração deveu-se ao modo com que são apropriados ao resultado os encargos financeiros oriundos das operações de cessão de recebíveis, ocorridas entre o ano de

2020 e dezembro de 2022. Em alinhamento ao novo entendimento, parte das despesas decorrentes da operação, que anteriormente eram reconhecidas na linha de Despesas Financeiras, passaram a compor a linha de Custos – nas notas explicativas das demonstrações financeiras, o valor insere-se na rubrica de Juros Capitalizados. Além disso, a apropriação desses valores ao resultado passou a ser feita seguindo o fluxo das vendas de cada projeto – deixando de ser realizada de acordo com o prazo de liquidação da carteira cedida, e causando uma significativa redução do prazo de apropriação dessas despesas.

Assim, o reconhecimento de uma parte considerável das despesas que afetariam o resultado da Companhia de maneira diferida nos próximos anos tem sido acelerado e, conseqüentemente, tem causado maior impacto nos resultados presentes. Diante disso, entendemos que a Margem Bruta Ajustada¹ reflete um indicador mais adequado para a análise da nossa rentabilidade do que a margem contábil, uma vez que essa última pode estar considerando valores não recorrentes que, na realidade, não guardam muita relação com a eficiência operacional do *core business*.

Outro evento ocorrido no 2T23 que vale destaque é a conclusão de nova alienação de participações societárias de algumas SPes, em operação semelhante à realizada em 2022, que tem como objetivo capturar valor para a Companhia com o desinvestimento de projetos com elevado volume de capital empregado, em especial, aqueles cujos terrenos haviam sido adquiridos com pagamento em caixa. Considerando as condições atuais de mercado e o grande *pipeline* de projetos em prospecção, acreditamos existir oportunidade para reinvestimento desse capital a taxas de retorno sensivelmente superiores, principalmente, em projetos cuja compra do terreno é realizada com pagamento em permuta.

Em termos de Despesas Gerais e Administrativas (G&A), houve um total de R\$ 43 milhões no 2T23, uma representatividade de 6,9% sobre a Receita Bruta. Por sua vez, as Despesas Comerciais alcançaram R\$ 54 milhões, com representatividade de 8,8% em relação à Receita Bruta de Incorporação no período. Nesse caso, conforme explicamos na última publicação, houve uma redução significativa nessa rubrica no 1T23, em função, principalmente, do descasamento temporal entre as vendas nos últimos dias do trimestre e o pagamento do comissionamento – parte dessas despesas acabaram não impactando, portanto, o resultado do 1T23, tendo sido reconhecidas durante o 2T23. Ainda assim, as Despesas Comerciais do 1S23 somaram R\$ 97 milhões, em linha com o 1S22, mas com uma representatividade sobre a Receita Bruta de Incorporação caindo de 9,2% para 8,3%, uma relevante diluição de 90 *bps* no período comparativo.

As Outras Receitas e Despesas Operacionais encerraram o trimestre com valor positivo de R\$ 9 milhões, tendo sido impactadas de maneira não recorrente por eventos que geraram resultado positivo líquido de R\$ 28 milhões, conforme explicado abaixo neste relatório. Com isso, desconsiderando esse impacto positivo não recorrente, a rubrica teria somado um valor negativo de R\$ 19 milhões no 2T23. Por fim, vale mencionar que acreditamos haver oportunidade de redução da representatividade dessa rubrica por meio de ganho de eficiência e/ou diluição em relação ao crescimento da receita, assim como em outras despesas.

Sendo assim, o EBITDA ajustado² do 2T23 atingiu R\$ 134 milhões, valor 11% acima do 1T23 e 13% superior ao apresentado no 2T22, com Margem EBITDA Ajustada² de 22,2% no período. No 1S23, a métrica totalizou R\$ 255 milhões, crescendo 19% sobre o 1S22. Nesse caso, a Margem EBITDA Ajustada² foi de 21,9%. O resultado evidencia a resiliência operacional e a capacidade de captura de eficiência e margem com o ganho de escala do Grupo Direcional.

Novamente, destacamos também a redução da linha referente a Participantes em SCPs e SPes (acionistas minoritários em projetos), que passou de R\$ 14 milhões no 1T23 para R\$ 10 milhões no 2T23, um decréscimo de 28%. Desse modo, a linha converge cada vez mais para patamares que acreditamos que devam ser mais próximos do recorrente.

Com isso, o Grupo Direcional apresentou um Lucro Líquido contábil de R\$ 104 milhões no 2T23, 78% acima do observado no trimestre anterior e 365% acima do registrado no 2º trimestre de 2022. No entanto, levando em consideração também o resultado ajustado pelos efeitos não recorrentes identificados nos números do trimestre, o Lucro Líquido Operacional³ do 2T23 foi de R\$ 74 milhões, um crescimento de 6% sobre o 1T23 e de 30% sobre o 2T22. Nesse contexto, a Margem Líquida Operacional³ atingiu 12,3% no trimestre, representando 260 *bps* de incremento sobre o mesmo trimestre do ano anterior. Nesse contexto, o ROE Anualizado Ajustado³ atingiu o patamar de 21% no 2T23.

No encerramento do trimestre, a nossa Dívida Líquida Ajustada⁴ foi de R\$ 268 milhões, com índice de alavancagem (medido pela Dívida Líquida Ajustada⁴ sobre o Patrimônio Líquido) de 16,6%, preservando o caráter conservador de nossa estrutura de capital, dimensionada adequadamente para a execução de nosso planejamento.

Ainda que este tenha sido um trimestre cheio de destaques, certamente um dos pontos altos foi a conclusão da nossa oferta pública de distribuição primária de ações. Foi o primeiro *follow-on* do setor desde 2020, executado brilhantemente por uma equipe incansável e por instituições parceiras de longa data. Ao final da emissão, captamos cerca de R\$ 429 milhões, que irão



permitir ao Grupo Direcional entregar um crescimento ainda maior, sempre com o respaldo de uma estrutura de capital equilibrada e responsável.

O público alvo da oferta foi composto por investidores profissionais, conforme definição da Resolução CVM 30/21, mas contou também com direito de prioridade para todos os acionistas com posição em custódia na primeira data de corte do cronograma da emissão, de modo a assegurar a participação dos titulares de ações da Companhia, observado o limite de subscrição proporcional. A alta taxa de adesão da oferta prioritária e o exercício de lote complementar – ocorrido em função da forte demanda que observamos ao longo de todas as rodadas de apresentação da Companhia para os investidores – cancelam ainda mais o sucesso da oferta. Gostaríamos de agradecer a todos os envolvidos e, em especial, aos nossos milhares de acionistas que acreditam no Grupo Direcional e no nosso modo de conduzir o negócio, buscando sempre a excelência.

Não podemos deixar de comentar sobre as importantes alterações do programa MCMV, com a aprovação de nova legislação para o programa, e com as novas regras aprovadas pelo Conselho Curador do FGTS, com destaque para (i) o aumento do preço teto dos imóveis destinados aos clientes da Faixa 3 para o valor de R\$ 350 mil em todo o país, impactando de forma relevante nosso estoque de unidades e banco de terrenos, que passaram a ser elegíveis ao programa em quase sua totalidade, inclusive para a Riva; (ii) a reorganização do recorte geográfico que impacta no preço teto das unidades para as Faixas 1 e 2, com aumento significativo deste teto em diversas regiões metropolitanas em que atuamos, em especial, nas regiões Norte e Nordeste; (iii) a redução da taxa de juros em algumas faixas de renda; e (iv) o aumento do teto do subsídio de R\$ 47 mil para R\$ 55 mil por unidade.

Outro marco importantíssimo que alcançamos, já após o encerramento do 2º trimestre, foi a publicação do nosso segundo Relatório Anual de Sustentabilidade, que traz nossas ações e a nossa visão a respeito da agenda sustentável, referente ao exercício de 2022 e em conformidade com as normas GRI (*Global Reporting Initiative*), na opção Essencial. Entendemos que o relatório deve ser um canal aberto de comunicação com todos os nossos *stakeholders*, dando maior transparência e detalhamento a respeito das diversas práticas que vão além da operação em si, sempre tendo como base o propósito de sermos um importante agente de transformação e desenvolvimento social do nosso país, através daquilo que sabemos fazer há mais de quatro décadas. Convidamos você a conhecer o nosso relatório, [clikando aqui](#).

Gostaríamos de terminar essa carta agradecendo a todos que participaram deste resultado e reforçar nossa confiança no ambiente de nosso mercado de atuação. Acreditamos ser uma das empresas melhores preparadas para capturar as oportunidades deste mercado.

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

2 - Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis e resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Despesas e Receitas".

3 - Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis, resultado de swap de ações e resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Despesas e Receitas".

4 - Ajuste por saldo de contratos de operações de swap de juros.

PRINCIPAIS INDICADORES

	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S23 (d)	1S22 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	605,4	557,3	586,1	8,6%	3,3%	1.162,7	1.054,2	10,3%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	205,2	197,8	182,8	3,7%	12,2%	403,0	347,8	15,9%
<i>Margem Bruta</i>	33,9%	35,5%	31,2%	-1,6 p.p.	2,7 p.p.	34,7%	33,0%	1,7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	221,1	202,4	207,2	9,2%	6,7%	423,5	375,5	12,8%
<i>Margem Bruta Ajustada¹</i>	36,5%	36,3%	35,4%	0,2 p.p.	1,2 p.p.	36,4%	35,6%	0,8 p.p.
EBITDA Ajustado ² (R\$ milhões)	134,2	121,0	118,3	10,9%	13,5%	255,2	215,3	18,5%
<i>Margem EBITDA Ajustada²</i>	22,2%	21,7%	20,2%	0,5 p.p.	2,0 p.p.	21,9%	20,4%	1,5 p.p.
Lucro Líquido Operacional ³ (R\$ milhões)	74,2	69,8	56,9	6,2%	30,3%	144,0	92,7	55,4%
<i>Margem Líquida Operacional³</i>	12,3%	12,5%	9,7%	-0,3 p.p.	2,5 p.p.	12,4%	8,8%	3,6 p.p.
Lançamentos								
VGV Lançado - 100% (R\$ milhões)	1.456,6	611,2	790,4	138,3%	84,3%	2.067,8	1.389,4	48,8%
Direcional (R\$ milhões)	880,3	477,2	489,6	84,5%	79,8%	1.357,6	886,0	53,2%
Riva (R\$ milhões)	576,3	134,0	300,8	330,2%	91,6%	710,3	503,4	41,1%
VGV Lançado - % Companhia (R\$ milhões)	1.088,9	610,5	703,7	78,4%	54,8%	1.699,4	1.260,9	34,8%
Direcional (R\$ milhões)	711,2	476,5	467,2	49,3%	52,2%	1.187,7	821,8	44,5%
Riva (R\$ milhões)	377,7	134,0	236,5	181,9%	59,7%	511,7	439,1	16,5%
Unidades Lançadas	5.268	2.762	3.261	90,7%	61,5%	8.030	6.092	31,8%
Direcional	3.507	2.476	2.436	41,6%	44,0%	5.983	4.572	30,9%
Riva	1.761	286	825	515,7%	113,5%	2.047	1.520	34,7%
Vendas								
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	962,5	803,4	835,7	19,8%	15,2%	1.765,9	1.457,6	21,1%
Direcional (R\$ milhões)	581,8	570,2	600,5	2,0%	-3,1%	1.152,0	1.048,5	9,9%
Riva (R\$ milhões)	380,3	234,0	235,6	62,5%	61,4%	614,3	406,8	51,0%
Legado ⁴ (R\$ milhões)	0,4	-0,8	-0,5	-146,2%	-183,8%	-0,4	2,3	-118,9%
VGV Líq. Contratado - % Comp. (R\$ milhões)	733,9	642,9	674,2	14,2%	8,9%	1.376,8	1.182,2	16,5%
Direcional (R\$ milhões)	467,7	463,2	493,7	1,0%	-5,3%	931,0	865,7	7,5%
Riva (R\$ milhões)	265,8	180,0	180,6	47,6%	47,2%	445,8	315,1	41,5%
Legado (R\$ milhões)	0,4	-0,4	-0,1	-194,6%	-509,7%	0,0	1,4	-101,5%
Unidades Contratadas	3.575	3.246	3.920	10,1%	-8,8%	6.821	6.865	-0,6%
Direcional	2.458	2.532	3.118	-2,9%	-21,2%	4.990	5.465	-8,7%
Riva	1.116	716	804	55,9%	38,8%	1.832	1.396	31,2%
Legado	1	-2	-2	-150,0%	-150,0%	-1	4	-125,0%
VSO Consolidada - (% VGV)	18%	17%	20%	1 p.p.	-3 p.p.	28%	31%	-3 p.p.
VSO Direcional - (% VGV)	17%	19%	23%	-2 p.p.	-6 p.p.	29%	35%	-5 p.p.
VSO Riva - (% VGV)	18%	13%	17%	5 p.p.	1 p.p.	26%	26%	0 p.p.
VSO Legado - (% VGV)	1%	-3%	0%	4 p.p.	1 p.p.	-2%	2%	-4 p.p.
Outros Indicadores								
ROE Anualizado Ajustado ³	21%	21%	17%	18%	16%	11%	16%	16%
Caixa, Equivalentes e Aplicações (R\$ milhões)	1.113,2	1.071,9	1.187,4	1.179,8	959,1	1.060,3	1.049,2	934,8
Dívida Bruta (R\$ milhões)	1.444,6	1.383,7	1.389,8	1.477,5	1.174,5	1.290,9	1.241,4	1.201,2
Dívida Líquida Ajustada ⁵ (R\$ milhões)	268,2	289,9	193,4	291,6	216,0	230,3	195,9	266,2
Patrimônio Líquido Total (R\$ milhões)	1.610,6	1.511,0	1.449,7	1.525,4	1.534,4	1.491,2	1.458,8	1.356,5
Geração de Caixa ⁶ (R\$ milhões)	21,7	7,8	98,2	-5,6	19,9	-34,4	19,6	-22,7
Dívida Líquida Ajustada ⁵ / Patrimônio Líquido	16,7%	19,2%	13,3%	19,1%	14,1%	15,4%	13,4%	19,6%
Estoque - VGV 100% (R\$ milhões)	4.582,8	4.042,6	4.203,2	3.693,2	3.266,0	3.310,4	3.257,2	3.178,0
LandBank - VGV 100% (R\$ milhões)	35.133,5	32.505,3	32.458,5	28.896,9	28.204,0	27.797,9	26.806,7	25.474,5
LandBank (Milhares de unidades)	179,7	169,8	170,7	158,1	156,1	156,0	151,7	147,7

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

2 - Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis e resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Despesas e Receitas".

3 - Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis, resultado de swap de ações e resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Despesas e Receitas".

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

5 - Ajuste por saldo de contratos de operações de swap de juros.

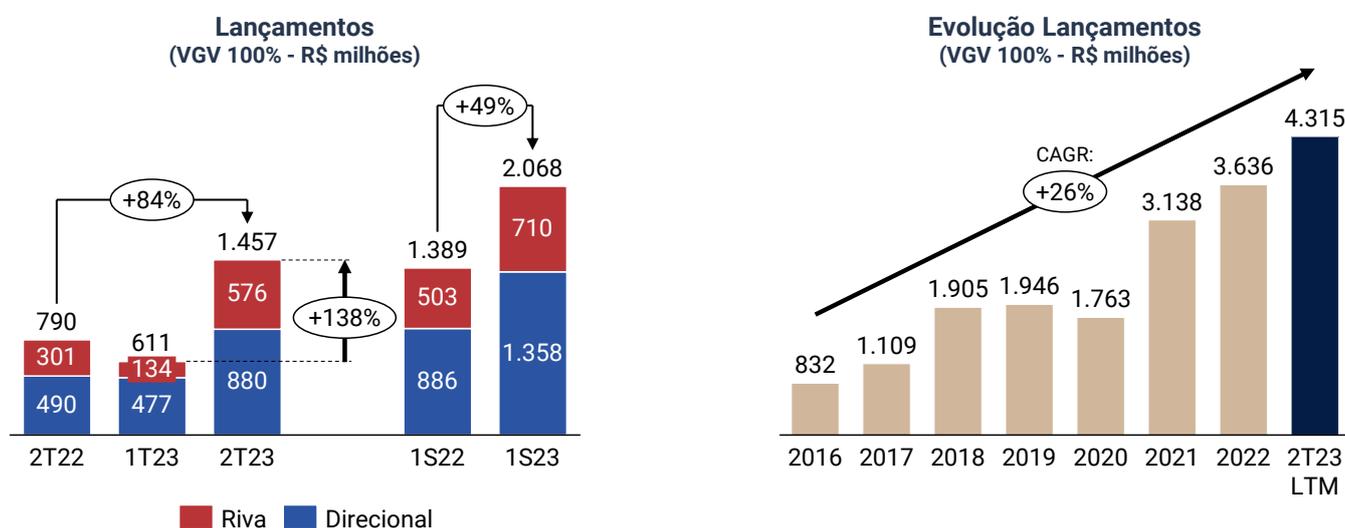
6 - Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

LANÇAMENTOS

O Grupo Direcional lançou um total de 15 empreendimentos/etapas no 2º trimestre de 2023 (2T23), representando um VGV de R\$ 1,5 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia), volume 138% superior ao total lançado no 1T23 e 84% superior ao 2T22. Diante disso, o Grupo registrou o melhor trimestre em termos de VGV lançado em toda a sua história.

No período, os empreendimentos sob a marca Direcional representaram 60% do total, em termos de VGV, enquanto aqueles sob a marca Riva responderam por 40%. Também vale destacar que 90% das unidades lançadas estão precificadas abaixo do novo teto do programa MCMV, qual seja R\$ 350 mil.

Considerando o acumulado do 1º semestre de 2023 (1S23), os Lançamentos somaram R\$ 2,1 bilhões (R\$ 1,7 bilhão % Companhia), um crescimento de 49% em relação ao mesmo período de 2022 (1S22). Vale destacar também o VGV lançado no período de 12 meses encerrados no 2T23 (2T23 LTM), que totalizou R\$ 4,3 bilhões (R\$ 3,6 bilhões % Companhia), evidenciando o expressivo crescimento ao longo dos últimos anos.



A tabela abaixo fornece maiores informações a respeito dos Lançamentos do 2T23 e do 1S23:

Lançamentos	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S23 (d)	1S22 (e)	Δ % (d/e)
VGVLançado - 100% (R\$ milhões)	1.456,6	611,2	790,4	138,3%	84,3%	2.067,8	1.389,4	48,8%
Direcional	880,3	477,2	489,6	84,5%	79,8%	1.357,6	886,0	53,2%
Riva	576,3	134,0	300,8	330,2%	91,6%	710,3	503,4	41,1%
VGVLançado - % Companhia (R\$ milhões)	1.088,9	610,5	703,7	78,4%	54,8%	1.699,4	1.260,9	34,8%
Direcional	711,2	476,5	467,2	49,3%	52,2%	1.187,7	821,8	44,5%
Riva	377,7	134,0	236,5	181,9%	59,7%	511,7	439,1	16,5%
Unidades Lançadas	5.268	2.762	3.261	90,7%	61,5%	8.030	6.092	31,8%
Direcional	3.507	2.476	2.436	41,6%	44,0%	5.983	4.572	30,9%
Riva	1.761	286	825	515,7%	113,5%	2.047	1.520	34,7%
% Companhia Médio	74,8%	99,9%	89,0%	-25 p.p.	-14 p.p.	82,2%	90,8%	-9 p.p.

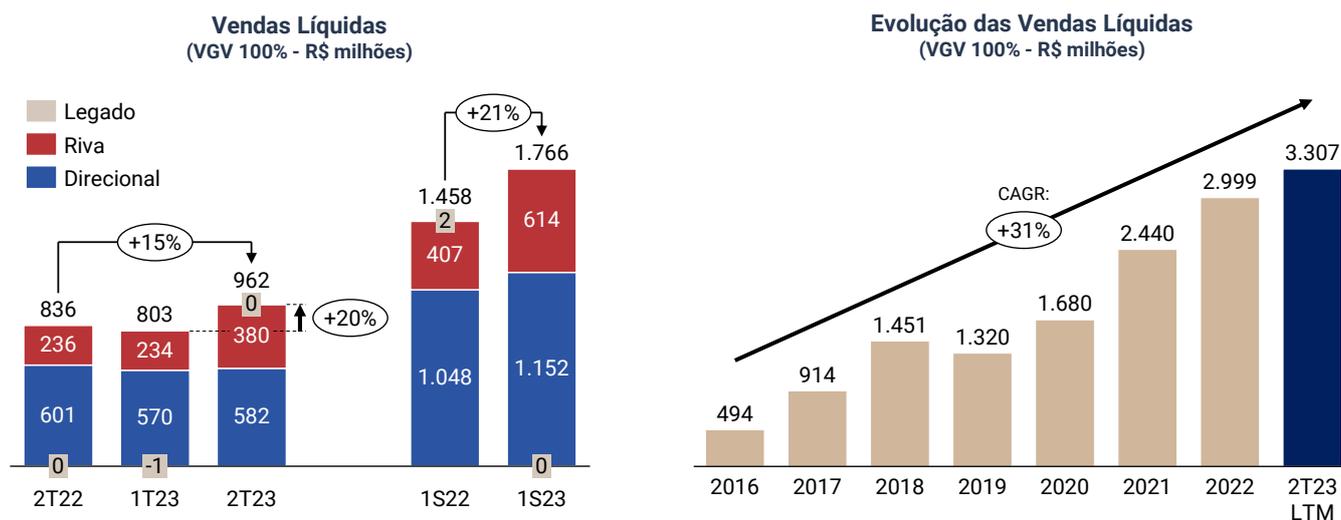
VENDAS CONTRATADAS

No 2T23, pela primeira vez em sua história, o Grupo Direcional superou a marca de **R\$ 1 bilhão em Vendas Brutas em um trimestre**, representando um crescimento de 15% sobre o trimestre anterior e de 13% sobre o mesmo período de 2022.

Por sua vez, as Vendas Líquidas contratadas totalizaram R\$ 962 milhões (R\$ 734 milhões % Companhia). Com isso, houve crescimento de 20% em relação ao 1T23 e de 15% em confronto ao 2T22. Mais uma vez, **a Direcional registrou recorde absoluto em Vendas Líquidas para um trimestre**. Vale ressaltar que o mês de maio foi o melhor mês de vendas da história do Grupo Direcional. Além disso, destaca-se também a contribuição da Riva no período, que alcançou R\$ 380 milhões (R\$ 266 milhões % Companhia) em Vendas Líquidas, também configurando-se como o melhor trimestre da história do segmento, um incremento de 63% ante o 1T23 e de 61% ante o 2T22.

Analisando o 1S23, o VGV líquido contratado somou R\$ 1,8 bilhão (R\$ 1,4 bilhão % Companhia), um crescimento de 21% em relação ao mesmo período de 2022. Nesse contexto, os empreendimentos sob a marca Direcional tiveram representatividade de cerca de 65% do total vendido, enquanto o segmento Riva contou com 35% no período.

Levando em consideração o 2T23 LTM, as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 3,3 bilhões (R\$ 2,6 bilhões % Companhia), endossando a franca evolução das operações do Grupo ano após ano.



A tabela abaixo consolida as informações de Vendas Líquidas contratadas no 2T23 e 1S23:

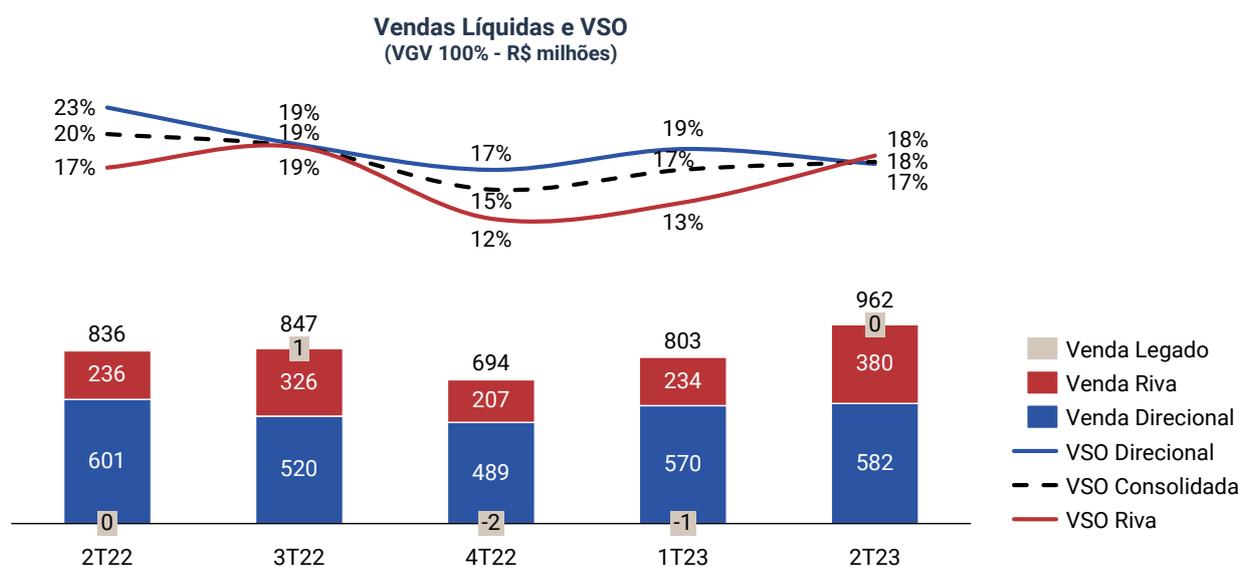
Vendas Líquidas Contratadas	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S23 (d)	1S22 (e)	Δ % (d/e)
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	962.5	803.4	835.7	19.8%	15.2%	1.765.9	1.457.6	21.1%
Direcional	581,8	570,2	600,5	2,0%	-3,1%	1.152,0	1.048,5	9,9%
Riva	380,3	234,0	235,6	62,5%	61,4%	614,3	406,8	51,0%
Legado ¹	0,4	-0,8	-0,5	-146,2%	-183,8%	-0,4	2,3	-118,9%
VGV Líquido Contratado - % Companhia (R\$ milhões)	733.9	642.9	674.2	14.2%	8.9%	1.376.8	1.182.2	16.5%
Direcional	467,7	463,2	493,7	1,0%	-5,3%	931,0	865,7	7,5%
Riva	265,8	180,0	180,6	47,6%	47,2%	445,8	315,1	41,5%
Legado	0,4	-0,4	-0,1	-194,6%	-509,7%	0,0	1,4	-101,5%
Unidades Contratadas	3.575	3.246	3.920	10,1%	-8,8%	6.821	6.865	-0,6%
Direcional	2.458	2.532	3.118	-2,9%	-21,2%	4.990	5.465	-8,7%
Riva	1.116	716	804	55,9%	38,8%	1.832	1.396	31,2%
Legado	1	-2	-2	-150,0%	-150,0%	-1	4	-125,0%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	18%	17%	20%	1 p.p.	-3 p.p.	28%	31%	-3 p.p.
Direcional	17%	19%	23%	-2 p.p.	-6 p.p.	29%	35%	-5 p.p.
Riva	18%	13%	17%	5 p.p.	1 p.p.	26%	26%	0 p.p.
Legado	1%	-3%	0%	4 p.p.	1 p.p.	-2%	2%	-4 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, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta), alcançou 18% no 2T23 na visão consolidada, representando um incremento de 1 p.p. em relação ao trimestre anterior, a despeito do volume recorde de Lançamentos no trimestre.

A análise do indicador por segmento mostra que os projetos da Direcional (excluindo o Legado) apresentaram uma VSO de 17% no trimestre, enquanto a VSO dos produtos Riva alcançou 18% no período, vindo de 13% no trimestre anterior.

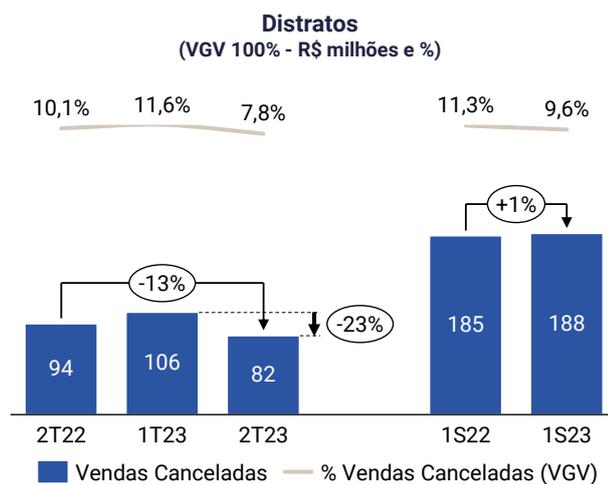


Distratos

O VGV distratado no 2T23 totalizou R\$ 82 milhões (R\$ 68 milhões % Companhia), uma considerável redução de 23% sobre o 1T23 e de 13% sobre o 2T22, mesmo com o crescimento das vendas. Com isso, destaca-se a diluição no percentual de distratos sobre as vendas brutas no trimestre, de 3,8 p.p. em comparação ao 1T23 e de 2,3 p.p. em relação ao 2T22.

No 1S23, os distratos totalizaram R\$ 188 milhões (R\$ 155 milhões % Companhia), volume em linha com o registrado no 1S22, mas com queda de 1,7 p.p. na representatividade sobre vendas brutas, passando de 11,3% para 9,6% no período.

A tabela abaixo detalha informações referentes ao 2T23 e ao 1S23:



Distratos ¹	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S23 (d)	1S22 (e)	Δ % (d/e)
Distratos - 100% (R\$ milhões)	-81,7	-105,9	-94,1	-22,9%	-13,2%	-187,6	-185,1	1,3%
VGV Bruto Contratado (100%)	1.044,2	909,3	929,7	14,8%	12,3%	1.953,4	1.642,7	18,9%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	7,8%	11,6%	10,1%	-3,8 p.p.	-2,3 p.p.	9,6%	11,3%	-1,7 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ milhões)	-68,2	-86,9	-79,7	-21,5%	-14,3%	-155,1	-153,6	1,0%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	802,1	729,8	753,9	9,9%	6,4%	1.531,9	1.335,8	14,7%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	8,5%	11,9%	10,6%	-3,4 p.p.	-2,1 p.p.	10,1%	11,5%	-1,4 p.p.

1 - No VGV distratado, desconsideram-se as transferências de crédito de clientes da unidade originalmente adquirida para outra unidade de nosso estoque.

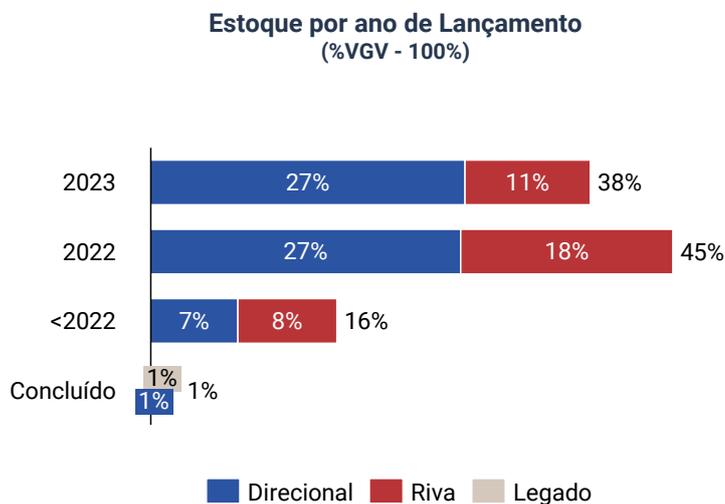
ESTOQUE

No encerramento do 2T23, o Estoque do Grupo Direcional era de 16.923 unidades, representando um VGV de R\$ 4,6 bilhões (R\$ 3,8 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 2% do VGV total refere-se a unidades concluídas, sendo cerca de 1% referente a projetos Direcional exceto Legado.**

Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.799	1.716	0	4.515	2.405	1.338	0	3.743
% Total	61%	37%	0%	99%	63%	35%	0%	99%
Concluído (R\$ milhões)	25	3	40	68	19	2	24	46
% Total	1%	0%	1%	1%	1%	0%	1%	1%
Total (R\$ milhões)	2.824	1.719	40	4.583	2.425	1.340	24	3.789
% Total	62%	38%	1%	100%	64%	35%	1%	100%
Total Unidades	12.086	4.721	116	16.923	12.086	4.721	116	16.923
% Total Unidades	71%	28%	1%	100%	71%	28%	1%	100%

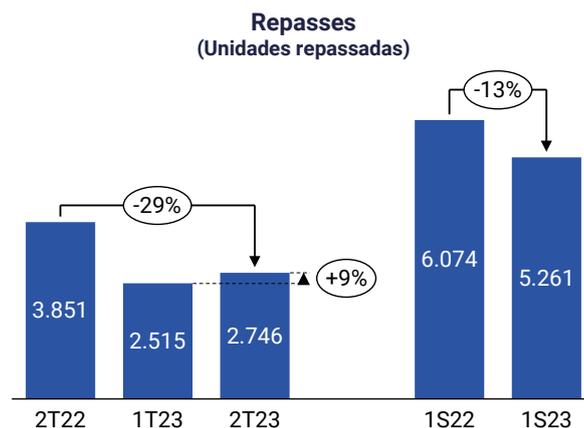
Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre o Estoque e sua segmentação. Cabe destacar que cerca de **83% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2022.**



REPASSES

No segundo trimestre de 2023, o volume de repasses totalizou 2.746 unidades, acréscimo de 9% acima do observado no 1T23. Em comparação com o mesmo período do ano anterior, houve uma redução de 29% no volume de repasses.

Considerando o 1S23, houve um total de 5.261 unidades repassadas, o que representa uma redução de 13% em relação ao 1S22.



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Durante o 2T23, o Grupo Direcional realizou a entrega de 7 empreendimentos/etapas, representando um total de 2.155 unidades, 86% das quais enquadradas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV).

No 1S23, foram entregues 11 empreendimentos/etapas, correspondendo a 3.479 unidades, sendo 91% enquadradas no MCMV.

BANCO DE TERRENOS

Ao final do 2T23, o banco de terrenos do Grupo Direcional totalizou um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 180 mil unidades, representando um VGV de R\$ 35,1 bilhões (R\$ 31,6 bilhões % Companhia).

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 82% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões)	Terrenos 2022	Aquisições 1S23	Lançamentos 1S23	Ajustes ¹	Terrenos 1S23	VGV % Cia. 1S23	Unidades
VGV Total	32.459	5.210	(2.068)	(467)	35.134	31.559	179.670

¹ Ajuste: atualização do preço de venda; distratos e permuta.

Aquisições de Terrenos

Ao longo do 2T23, foram adquiridos 16 terrenos, com um potencial de construção de aproximadamente 21 mil unidades e VGV de R\$ 4,6 bilhões (R\$ 4,1 bilhões % Companhia). O custo médio de aquisição no trimestre foi de 10% do VGV potencial, sendo que 84% do pagamento se dará via permuta.

Considerando as aquisições no 1S23, o VGV potencial totalizou R\$ 5,2 bilhões (R\$ 4,6 bilhões % Companhia), a um custo médio de aquisição de 11% no período, com 83% do pagamento ocorrendo por meio de permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

A Receita Bruta do Grupo Direcional totalizou R\$ 626 milhões no 2T23, um crescimento de 8% em relação ao observado no 1T23 e de 2% sobre o 2T22.

Considerando o 1S23, a Receita Bruta alcançou R\$ 1,2 bilhão, crescimento de 9% sobre o mesmo período de 2022. Em termos de representatividade no *mix*, a linha de receitas com vendas de imóveis foi responsável por 97% do total apropriado, tanto no trimestre, quanto no acumulado do ano.

Receita Bruta (R\$ milhões)	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S23 (d)	1S22 (e)	Δ % (d/e)
Receita Operacional Bruta	625,7	578,2	613,5	8,2%	2,0%	1.203,9	1.102,5	9,2%
Com vendas de imóveis	607,2	558,8	587,9	8,6%	3,3%	1.166,0	1.062,7	9,7%
Com prestação de serviços	18,5	19,3	25,7	-4,2%	-27,9%	37,9	39,9	-5,0%

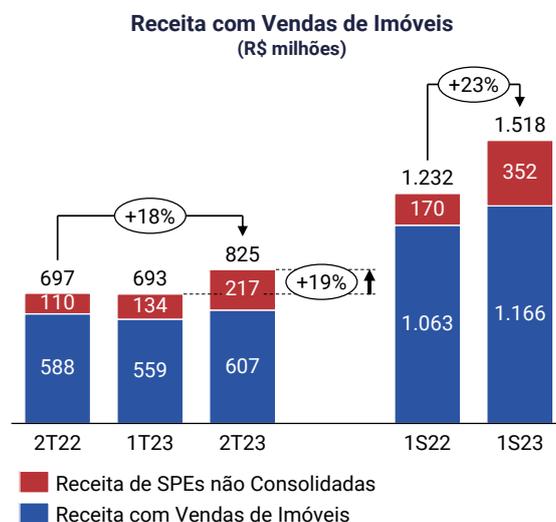
Receita com Vendas de Imóveis

No 2T23, a Receita Bruta com vendas de imóveis, que consolida o montante apropriado pelas vendas de unidades sob as marcas Direcional e Riva, foi de R\$ 607 milhões, um crescimento de 9% sobre o 1T23.

Considerando o 1S23, a Receita Bruta com vendas de imóveis alcançou R\$ 1,2 bilhão, representando um aumento de 10% na comparação com o 1S22.

O desempenho dessa linha é impactado, principalmente, pelo volume de vendas e pela evolução de construção observados no período. Nesse sentido, é válido destacar que as vendas referentes a empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto) não influenciam a linha de receita, mas sim o resultado de equivalência patrimonial.

Somando-se a receita com vendas desses projetos não consolidados à receita com vendas contábil, observa-se um atingimento de R\$ 825 milhões no 2T23, o que representa um crescimento de 19% sobre o 1T23 e de 18% sobre o 2T22. Em relação ao 1S23, o volume total nesse contexto alcançou R\$ 1,5 bilhão, montante 23% superior ao observado no 1S22.

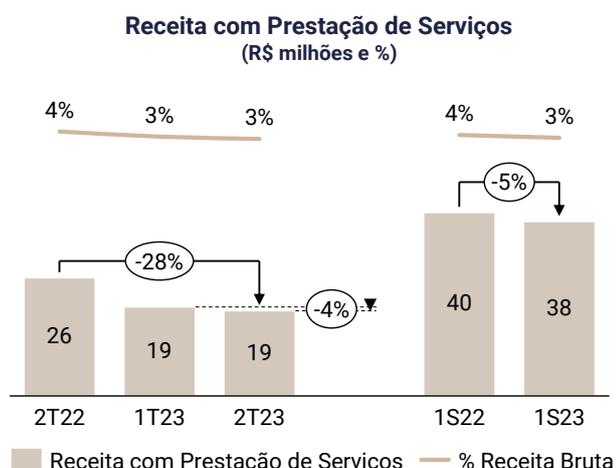




Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta com prestação de serviços, composta, sobretudo, por (i) corretagem sobre vendas realizadas pelas corretoras próprias; e (ii) taxa de administração de obras, alcançou R\$ 19 milhões no 2T23, volume 4% abaixo do observado no 1T23.

Na visão semestral, a Receita Bruta com prestação de serviços totalizou R\$ 38 milhões no 1S23, 5% abaixo do observado no 1S22. A representatividade dessa linha de negócio no *mix* de receita foi de 3%, tanto trimestralmente, quanto semestralmente.

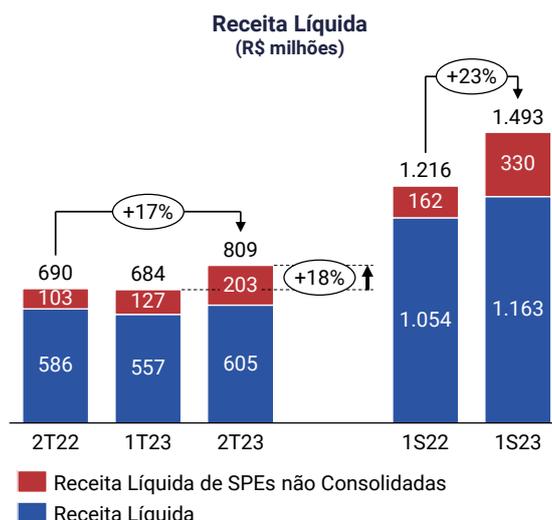


Receita Líquida

A Receita Líquida do Grupo Direcional alcançou R\$ 605 milhões no 2T23, representando um crescimento de 9% na comparação com o trimestre anterior e de 3% quando comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. Esse foi o maior patamar atingido pela Companhia nessa métrica em toda a sua história.

No 1S23, a Receita Líquida totalizou R\$ 1,2 bilhão, crescendo 10% em relação ao 1º semestre de 2022.

Analisando a receita líquida total apropriada nas empresas do Grupo, incluindo as empresas controladas em conjunto ou não controladas, em que a receita líquida não é consolidada nas demonstrações financeiras, sendo apropriado apenas o resultado líquido na rubrica de equivalência patrimonial, houve crescimento de 18% na receita líquida do 2T23 em relação ao 1T23, totalizando R\$ 809 milhões no trimestre. No 1S23, essa receita líquida totalizou R\$ 1,5 bilhão, crescimento de 23% em relação ao mesmo período do ano anterior.

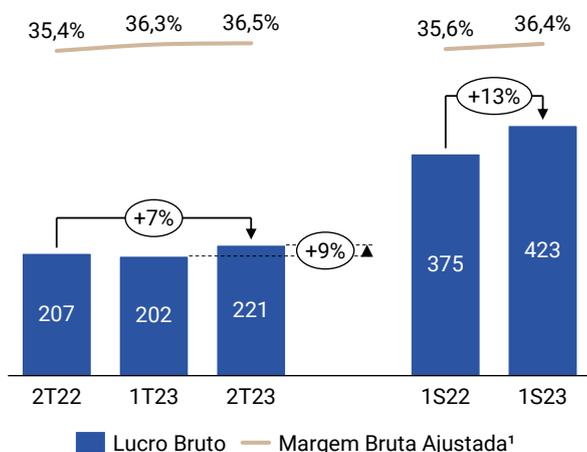


Lucro Bruto

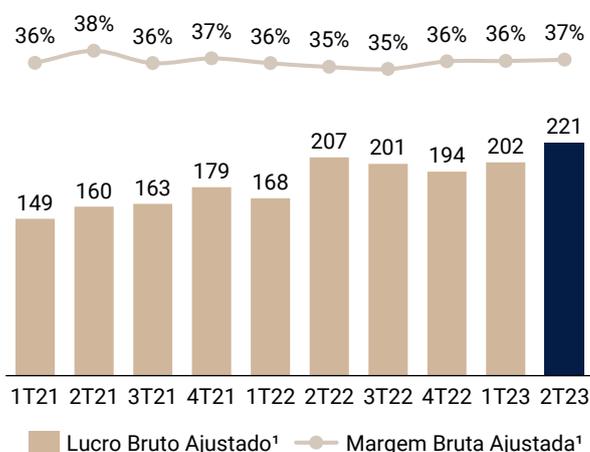
No 2T23, o Lucro Bruto Ajustado¹ alcançou R\$ 221 milhões, montante 9% superior ao 1T23 e 7% superior ao 2T22. Com isso, a Margem Bruta Ajustada¹ do trimestre foi de 36,5%, um incremento de 20 *bps* em relação ao trimestre anterior e de 120 *bps* em comparação ao mesmo período do ano anterior. O resultado evidencia, mais uma vez, a assertividade e a solidez da operação do Grupo Direcional, com destaque para o foco em eficiência e rentabilidade que norteiam a Companhia.

No 1S23, o Lucro Bruto Ajustado atingiu 423 milhões, crescendo 13% em relação ao 1S22. Assim, a Margem Bruta Ajustada do período foi de 36,4%, um ganho de 80 *bps* sobre o 1º semestre de 2022.

Lucro Bruto Ajustado¹
(R\$ milhões e %)



Evolução da Margem Bruta Ajustada¹
(R\$ milhões e %)



Vale ressaltar que a Companhia revisou o critério de apropriação de encargos financeiros decorrentes de operações de cessão de carteira, cujo reconhecimento antes era apropriado nos resultados de acordo com o prazo da cessão, e passou a ser considerado como juros capitalizados, sendo reconhecidos no resultado conforme evolução das vendas dos respectivos projetos, com impacto na aceleração da apropriação destes encargos, uma vez que o prazo médio das carteiras cedidas superam de forma relevante o prazo médio de vendas dos respectivos produtos. Como consequência, a Companhia reapresentou as demonstrações contábeis dos anos de 2020, 2021 e 2022.

Neste trimestre, houve um impacto não recorrente no resultado no valor líquido de R\$ 8,0 milhões, sendo R\$ 10,4 milhões alocadas no custo de imóveis vendidos, conforme tabela abaixo, e reversão de R\$ 2,4 milhões na linha de despesas financeiras.

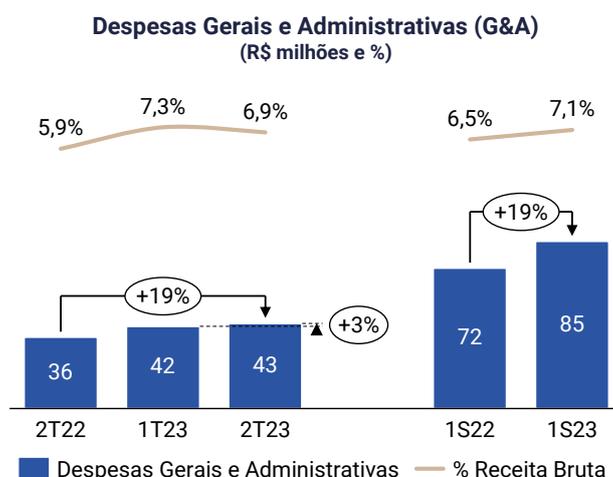
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S23 (d)	1S22 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Bruto do Período	205,2	197,8	182,8	3,7%	12,2%	403,0	347,8	15,9%
(+) Juros capitalizados - Financiamento à Construção	5,5	4,6	2,0	21,6%	172,2%	10,1	3,2	217,9%
(+) Juros Capitalizados - Cessão de Recebíveis	10,4	0,0	22,3	n/a	-53,7%	10,4	24,5	-57,8%
Lucro Bruto Ajustado¹	221,1	202,4	207,2	9,2%	6,7%	423,5	375,5	12,8%
Margem Bruta Ajustada¹	36,5%	36,3%	35,4%	0,2 p.p.	1,2 p.p.	36,4%	35,6%	0,8 p.p.

1 - Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 43 milhões no 2T23, elevação de 3% em relação ao 1T23 e de 19% em relação ao 2T22. A representatividade sobre a Receita Bruta foi de 6,9% no trimestre, uma redução de 40 bps quando comparado ao período anterior.

O G&A somou R\$ 85 milhões no 1º semestre de 2023, crescendo 19% em comparação ao mesmo período de 2022. Nesse caso, a representatividade do G&A sobre a Receita Bruta 7,1% no 1S23.

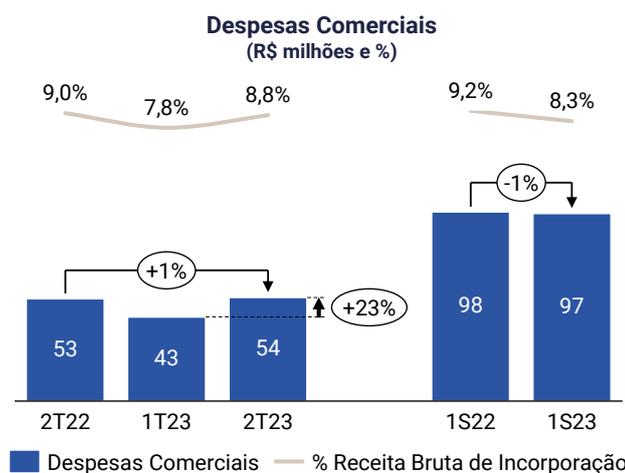


Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais, que são compostas, principalmente, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, totalizaram R\$ 54 milhões no 2T23, em linha com o registrado no 2T22 e 23% acima do observado no 1T23. Nesse sentido, a representatividade dessa linha sobre a Receita Bruta de Incorporação foi de 8,8% no período.

Conforme explicado na última divulgação de resultados, é importante lembrar que, no 1T23, houve uma redução significativa nessa rubrica, devido, sobretudo, à ocorrência de um alto número de vendas nos últimos dias do referido trimestre. Com a diferença temporal entre a venda e o pagamento das comissões, parte dessas despesas não impactou o resultado do 1T23, tendo sido reconhecida durante o 2T23.

No 1S23, as Despesas Comerciais somaram R\$ 97 milhões, montante 1% menor do que o registrado no 1S22. Além da redução no valor absoluto, a representatividade da linha sobre a Receita Bruta de Incorporação caiu de 9,2% para 8,3%, uma relevante diluição de 90 bps no período comparativo.



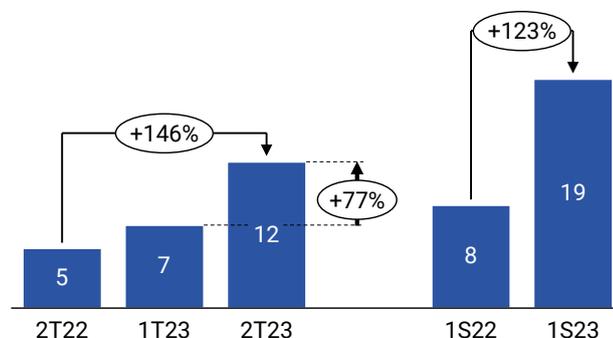


Resultado de Equivalência Patrimonial

No 2T23, houve relevante representatividade de vendas de unidades de projetos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto), e que, portanto, não compõem a linha de receita. Diante disso, o Resultado de Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 12 milhões no trimestre, um crescimento de 77% em relação ao 1T23 e de 146% em relação ao 2T22.

No 1º semestre de 2023, o Resultado de Equivalência Patrimonial atingiu R\$ 19 milhões, representando um crescimento de 123% na comparação com o mesmo período de 2022, quando a linha somou R\$ 8 milhões.

Resultado de Equivalência Patrimonial
(R\$ milhões)



Outras Receitas e Despesas Operacionais

A linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais encerrou o trimestre com um resultado líquido positivo de R\$ 9 milhões. Cabe explicitar que essa linha foi impactada de forma não recorrente pelo montante positivo de R\$ 28 milhões no trimestre, sobretudo em função de resultado positivo pela venda de participações societárias em SPEs no valor de R\$ 52 milhões, reduzido em R\$ 18 milhões referente a despesas não recorrentes relacionadas às SPEs e outros R\$ 6 milhões de despesas jurídicas não recorrentes incorridas nesse trimestre. Desconsiderando esses efeitos não recorrentes, a rubrica teria somado um valor negativo de R\$ 19 milhões no 2T23.

Além do fator exposto acima, outros impactos nessa linha decorreram de: (i) despesas jurídicas recorrentes e afins, no valor de R\$ 7 milhões; (ii) constituições e reversões de provisões, que somaram o montante líquido negativo de R\$ 4 milhões; (iii) despesas relacionadas a empreendimento descontinuados e baixa de investimentos no valor de R\$ 4 milhões relacionada a projetos descontinuados; dentre outros de menor relevância. Vale ressaltar que a Companhia acredita que, apesar de certa volatilidade trimestral, esta rubrica de despesa deveria representar menor peso em relação à receita que o apresentado neste trimestre.

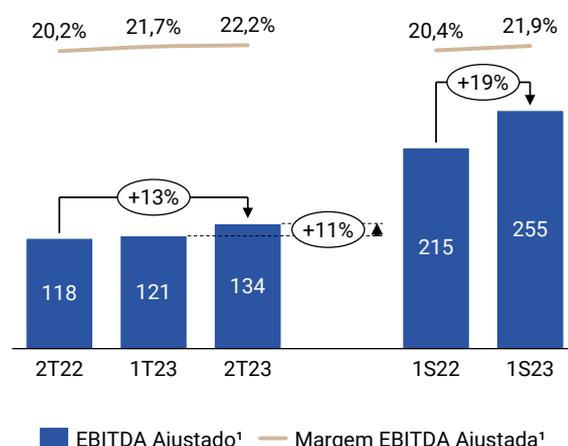
EBITDA

O EBITDA Ajustado¹, que considera o ajuste pelos juros capitalizados na linha de Custos e pelos resultados não recorrentes que impactaram a linha de Outras Receitas e Despesas no 2T23, atingiu R\$ 134 milhões no trimestre, um crescimento de 11% sobre o 1T23 e de 13% sobre o 2T22. A Margem EBITDA Ajustada¹ atingiu 22,2% no período.

Cabe destacar a consistente melhoria da Margem EBITDA Ajustada¹, a qual chancela a resiliência operacional e ganho de escala que a Companhia vem mostrando trimestre após trimestre, com foco contínuo na busca por eficiência.

No 1S23, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 255 milhões, representando um crescimento de 19% em comparação ao 1S22.

EBITDA Ajustado¹
(R\$ milhões e %)



A tabela a seguir mostra a recomposição do EBITDA e do EBITDA Ajustado:

Recomposição do EBITDA (R\$ milhões)	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S23 (d)	1S22 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	104,4	58,8	22,4	77,8%	365,5%	163,2	49,1	232,1%
(+) Depreciação e amortização	17,1	13,5	13,6	26,4%	25,5%	30,7	27,8	10,2%
(+) Imposto de renda e contribuição social	13,6	11,3	12,6	19,7%	7,9%	24,9	22,4	11,3%
(+) Participação dos acionistas minoritários	10,3	13,5	14,4	-23,5%	-28,4%	23,8	33,0	-27,7%
(+/-) Resultado financeiro	1,2	19,3	30,8	-94,0%	-96,3%	20,4	55,3	-63,0%
EBITDA	146,6	116,4	93,9	25,9%	56,1%	263,1	187,6	40,2%
Margem EBITDA	24,2%	20,9%	16,0%	3 p.p.	8,2 p.p.	22,6%	17,8%	5 p.p.
(+) Juros capitalizados na linha de Custos	15,9	4,6	24,4	248,9%	-34,8%	20,4	27,7	-26,1%
(-) Ajuste resultado não recorrente	-28,3	0	0	n/a	n/a	-28,3	0	n/a
EBITDA ajustado¹	134,2	121,0	118,3	10,9%	13,5%	255,2	215,3	18,5%
Margem EBITDA ajustada¹	22,2%	21,7%	20,2%	0,5 p.p.	2,0 p.p.	21,9%	20,4%	1,5 p.p.

1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo e resultado não recorrente contido na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais, ocorrido no 2T23.

Resultado Financeiro

Considerando as receitas e as despesas financeiras relativas ao 2T23, foi registrado um resultado líquido negativo de R\$ 1 milhão, sobretudo em decorrência de: (i) resultado líquido negativo de R\$ 10 milhões considerando as despesas com juros e bancárias e as receitas com aplicações financeiras ocorridas no período; (ii) reversão de despesas não recorrentes com operação de cessão de recebíveis, em valor aproximado de R\$ 2 milhões; (iii) receita financeira não recorrente de R\$ 10 milhões, em função da rolagem e marcação a mercado do *swap* referenciado em ações de emissão da Direcional; e (iv) despesa no valor de R\$ 3 milhões com o resultado dos *swaps* referenciados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

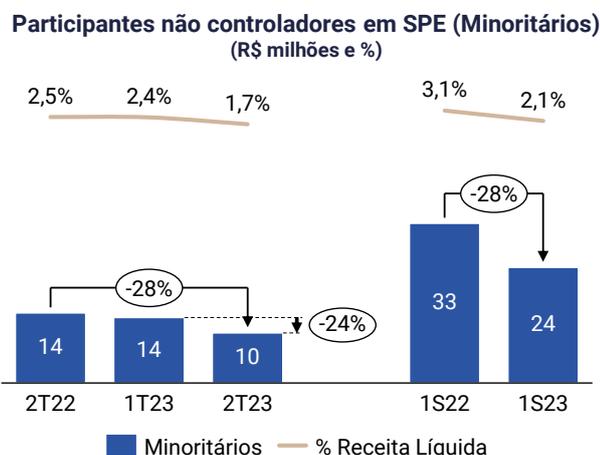
Participantes não controladores em SPE e SCP (“Minoritários”)

O Resultado atribuído aos participantes não controladores em SPE e SCP (“Minoritários”) ficou em R\$ 10 milhões no 2T23, redução de 24% sobre o 1T23 e de 28% sobre o 2T22.

No 1S23, o Resultado atribuído aos Minoritários totalizou R\$ 24 milhões, redução 28% em comparação com o 1S22.

Cabe ressaltar a expressiva diluição da representatividade dos minoritários em relação à Receita Líquida, que passou a representar menos de 1,7% no 2T23.

Vale dizer que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar a expansão da Direcional no início do ciclo de crescimento, permitindo acelerar a entrada em praças estratégicas e, principalmente, maior diluição das despesas com a aceleração dos lançamentos.



Lucro Líquido

O Lucro Líquido Operacional¹ do Grupo Direcional alcançou R\$ 74 milhões no 2T23, considerando os ajustes por (i) despesas não recorrentes na rubrica Outras Despesas e Receitas, conforme explicado acima; (ii) resultado em operação de *swap* de ações; e (iii) pelas despesas com cessão de recebíveis. No trimestre, houve um crescimento de 30% sobre o 2T22 e de 6% sobre o 1T23. Nesse contexto, a Margem Líquida Operacional¹ do período foi de 12,3%, um incremento de 260 bps quando comparado ao 2T22 e em linha com o último trimestre.

No 1S23, o Lucro Líquido Operacional¹ totalizou R\$ 144 milhões, 55% superior ao 1S22, o que resultou em uma Margem Líquida Operacional¹ de 12,4% no período.

Esse desempenho demonstra a capacidade de ganho de margem e eficiência com o ganho de escala da Companhia. Como exemplo, vale notar que, enquanto as vendas líquidas e receita líquida, incluindo as SPEs não consolidadas no resultado, cresceram 18% e 23% respectivamente, o lucro apresentou crescimento de 55% no 1S23 quando comparado com o 1S22.

Por fim, vale notar que o Lucro Líquido contábil do Grupo Direcional – isto é, sem considerar os ajustes realizados para mostrar o que deveria ser o lucro recorrente – totalizou R\$ 104 milhões no 2T23, com Margem Líquida alcançando 17,3%. No 1S23, a rubrica totalizou R\$ 163 milhões e a Margem Líquida do período foi de 14,0%.



Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões)	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S23 (d)	1S22 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	104,4	58,8	22,4	77,8%	365,5%	163,2	49,1	232,1%
(+/-) Resultado com swap de ações	-9,9	0,4	8,6	-2589,8%	-214,2%	-9,5	13,4	-170,6%
(+) Despesas com cessão de recebíveis	7,9	10,7	25,9	-25,6%	-69,3%	18,6	30,1	-38,2%
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes	-28,3	0,0	0,0	n/a	n/a	-28,3	0,0	n/a
Lucro Líquido Operacional¹	74,2	69,8	56,9	6,2%	30,3%	144,0	92,7	55,4%
Margem Líquida Operacional¹	12,3%	12,5%	9,7%	-0,3 p.p.	2,5 p.p.	12,4%	8,8%	3,6 p.p.

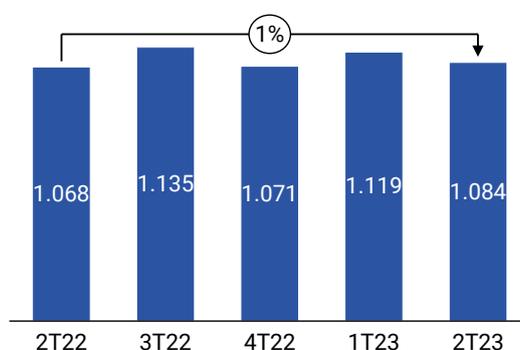
1 – Lucro Líquido e Margem Líquida Operacional: despesas não recorrentes com cessão de recebíveis, resultado de swap de ações e resultado não recorrente alocado na rubrica Outras Despesas e Receitas.

Resultado a Apropriar de Incorporação

Ao final do 2T23, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 1,1 bilhão, montante em linha com o registrado no mesmo trimestre de 2022. A Margem REF do período foi de 39,6%, um incremento de 50 *bps* em relação à margem do 1T23. A manutenção do REF em patamar equivalente ao apresentado no trimestre anterior deveu-se, principalmente, à venda de participação em SPEs, conforme comentado, uma vez que o REF dessas empresas deixou de ser consolidado no resultado.

Abaixo, a tabela apresenta maior detalhamento do Resultado a Apropriar de Incorporação:

Receita a Apropriar por Vendas de Imóveis
(R\$ milhões)



Resultado a Apropriar de Incorporação (R\$ milhões)	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Incorporação	1.083,7	1.119,3	1.068,4	-3,2%	1,4%
Custo a Incorrer	-654,0	-681,3	-646,9	-4,0%	1,1%
Resultado a Apropriar Incorporação	429,7	438,0	421,5	-1,9%	1,9%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	39,6%	39,1%	39,5%	0,5 p.p.	0,2 p.p.

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

O saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras encerrou o 2T23 com R\$ 1,1 bilhão. Nesse sentido, é válido ressaltar que a liquidação da oferta pública de distribuição primária de ações da Companhia ocorreu no início de julho – portanto já no 3º trimestre. Assim, o montante referente à operação não compõe o saldo do 2T23.

De todo modo, o Grupo Direcional permanece com sua visão de manutenção de uma posição de caixa confortável para permitir o crescimento das operações, otimizando sua estrutura de capital.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões)	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	637,4	606,0	610,7	5,2%	4,4%
Aplicações Financeiras	475,8	466,0	348,5	2,1%	36,5%
Total	1.113,2	1.071,9	959,1	3,9%	16,1%

Contas a Receber

O saldo contábil de Contas a Receber¹ encerrou o 2T23 em R\$ 740 milhões, representando um incremento de 33% em relação ao 2T22 e ficando em linha com o saldo do 1T23. Considerando o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Líquida relativa a esse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber² foi de 110 dias.

Contas a Receber ¹ (R\$ milhões)	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	719,9	718,7	533,6	0,2%	34,9%
Prestação de Serviços	16,0	15,1	19,1	6,4%	-15,9%
Venda de Terreno	4,1	4,2	4,0	-1,9%	3,9%
Total	740,1	738,0	556,6	0,3%	33,0%
Parcela Circulante	399,3	403,4	351,4	-1,0%	13,6%
Parcela Não-Circulante	340,8	334,6	205,2	1,9%	66,1%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	719,9	718,7	533,6	0,2%	34,9%
Receita Líquida – Venda de Imóveis	589,9	540,7	565,7	9,1%	4,3%
Dias de Contas a Receber ²	110	120	85	-8,2%	29,4%

1 - O Contas a Receber contábil de curto prazo é composto pelos saldos devedores dos clientes corrigidos e reconhecidos no resultado proporcionalmente ao PoC (Percentage of Completion), considerando a data do habite-se para o pagamento da parcela de financiamento pelos clientes à Direcional, mais a receita reconhecida dos projetos de empreitada.

2 - Dias de Contas a Receber calculado como Contas a Receber por Venda de Imóveis sobre Receita Líquida com Venda de imóveis no trimestre, multiplicado por 90 (número de dias em um trimestre).

Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (Percentage of Completion - PoC). Desse modo, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Companhia no encerramento do 2T23 era de R\$ 1,8 bilhão.

Endividamento

Ao final do 2T23, o saldo de Empréstimos e Financiamentos totalizou R\$ 1,4 bilhão, sendo que 77% do total é de longo prazo.

Cabe notar que a posição atual de caixa mostra-se mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos de amortização do endividamento bruto total. O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada² em relação ao Patrimônio Líquido, encerrou o trimestre em 16,7%, e o prazo médio ponderado de vencimento foi de 44 meses.

Desse modo, a Companhia mantém-se com uma estrutura de capital bem balanceada para suportar suas operações, bem como as oportunidades que aparecerem adiante.

A tabela e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento por modalidade e por indexador, além de seu cronograma de amortização.

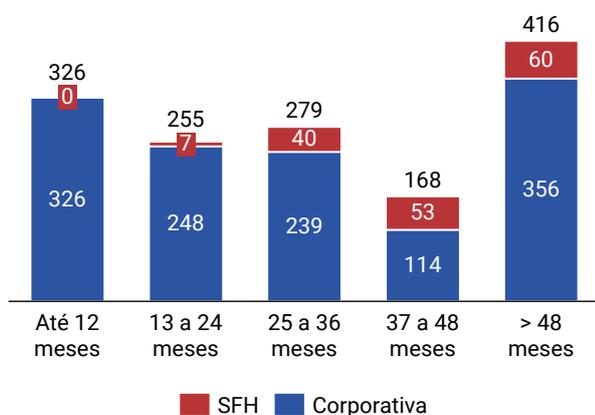
Endividamento (R\$ milhões)	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.444,6	1.383,7	1.174,5	4,4%	23,0%
CRI	914,2	878,0	704,1	4,1%	29,8%
Debêntures	362,6	356,7	361,4	1,7%	0,3%
Financiamento à Produção	160,7	140,4	95,9	14,5%	67,6%
FINAME e Leasing	7,0	8,6	13,1	-17,9%	-46,3%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.113,2	1.071,9	959,1	3,9%	16,1%
Dívida Líquida ¹	331,4	311,8	215,3	6,3%	53,9%
Posição de contratos de <i>swap</i>	63,2	21,9	-0,7	188,7%	-9543,5%
Dívida Líquida ajustada ²	268,2	289,9	216,0	-7,5%	24,2%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	16,7%	19,2%	14,1%	-2,5 p.p.	2,6 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.444,6	1.383,7	1.174,5	4,4%	23,0%
TR	160,7	140,4	85,7	14,5%	87,5%
IPCA ³	696,5	692,8	459,2	0,5%	51,7%
CDI	587,3	550,4	629,5	6,7%	-6,7%

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

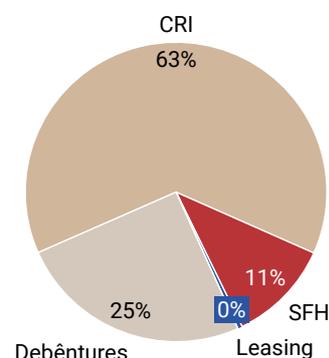
2 - Dívida Líquida ajustada: Dívida líquida somada ao saldo das posições em aberto de contratos de *swaps* para proteção de flutuações de taxas de juros.

3 - Para os títulos indexados ao IPCA foram contratados instrumentos de *swap* de taxa de juros para trocar a indexação para CDI.

Cronograma de Amortização da Dívida
(R\$ milhões)



Breakdown Empréstimos e Financiamentos
(% do Saldo)



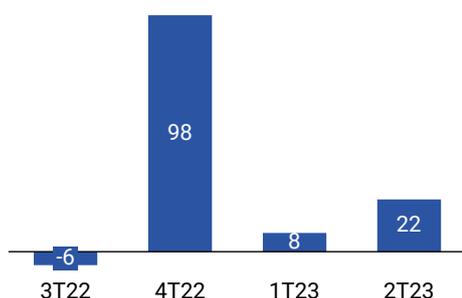


Geração de Caixa

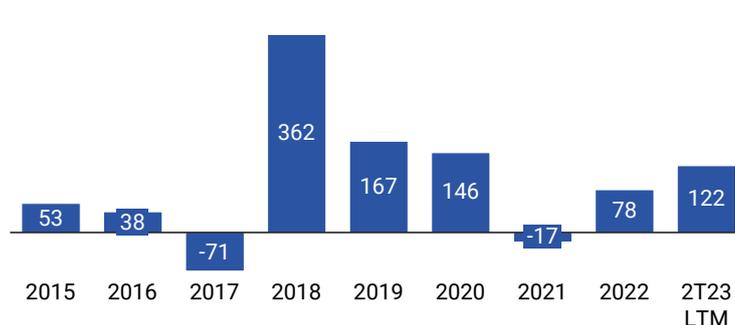
No encerramento do 2T23, o Grupo Direcional apresentou geração de caixa no valor de R\$ 22 milhões. Com isso, no 1º semestre de 2023, a geração de caixa totalizou R\$ 29 milhões.

Considerando o período de doze meses encerrados no 2T23 (2T23 LTM), a geração de caixa perfaz a soma de R\$ 122 milhões.

Geração de Caixa por Trimestre
(R\$ milhões)



Geração de Caixa por Ano
(R\$ milhões)



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

FOLLOW-ON

Durante o 2T23, a Direcional concluiu com sucesso uma oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, captando aproximadamente R\$ 429 milhões. Inicialmente, a oferta previa a emissão de 20 milhões de ações, entretanto, a quantidade foi acrescida de lote complementar equivalente a 17,5% da emissão original, nas mesmas condições e pelo mesmo preço inicial, perfazendo um total de 23,5 milhões de novas ações de emissão da Companhia, as quais foram destinadas a atender o excesso de demanda observado na fase de precificação.

O público alvo da oferta foi composto por investidores profissionais, conforme definido na Resolução CVM nº 30/2021, mas contou também com direito de prioridade para todos os acionistas com posição em custódia na primeira data de corte do cronograma da emissão, de modo a assegurar a participação dos titulares de ações da Companhia, observado o limite de subscrição proporcional.

Vale ressaltar que esse foi o primeiro *follow-on* do setor desde 2020, contando com grande adesão do direito de prioridade, e sendo composto por acionistas de extrema qualidade, com visão de longo prazo. A emissão objetivou dar respaldo ao crescimento do Grupo Direcional e à otimização de sua estrutura de capital.

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 30/06/2023: R\$ 19,65

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
149 milhões**Valor de Mercado:**
R\$ 2.514 milhões / US\$ 522 milhões**Free Float:**
56%**Volume médio diário 2T23:**
2.406 mil ações
R\$ 41.172 mil
9.529 negócios**CONFERÊNCIA DE RESULTADOS**(em português com tradução simultânea
para inglês)Data: 08/08/2023 - Terça-feira
10:00 - Horário de Brasília
09:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Plataforma Zoom
https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_f7NnwUCqQpWOIXQv4N99-QCanal da Direcional no YouTube
<https://www.youtube.com/watch?v=eFcahYveYw4>**CONTATOS**

Equipe de RI

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

ri@direcional.com.br
www.direcional.com.br/ri

www.direcional.com.br

Rua dos Otoni, 177 - 14º andar
Belo Horizonte - MG
CEP: 30.150-270

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/06/2023	31/12/2022 (Ajustado)	Δ %
Ativo circulante	3.272.453	2.777.103	18%
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.113.203	1.187.372	-6%
Contas a receber	399.289	363.372	10%
Estoques	1.369.589	960.135	43%
Crédito com partes relacionadas	74.512	64.551	15%
Tributos a recuperar	34.158	23.122	48%
Contas a receber por alienação de investimentos	68.332	501	13.539%
Outros créditos	213.370	178.050	20%
Ativo não circulante	3.534.218	3.712.312	-5%
Contas a receber	340.820	314.813	8%
Estoques	2.774.269	3.018.121	-8%
Depósitos judiciais	17.832	17.367	3%
Tributos a recuperar	6.526	6.440	1%
Contas a receber por alienação de investimentos	7.129	7.129	-
Outros créditos	89.880	43.662	106%
Investimentos	142.090	143.717	-1%
Imobilizado	129.142	140.115	-8%
Intangível	26.530	20.948	27%
Total do ativo	6.806.671	6.489.415	5%

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/06/2023	31/12/2022 (Ajustado)	Δ %
Passivo circulante	905.389	918.216	-5%
Empréstimos e financiamentos	326.169	309.722	1%
Fornecedores	112.545	112.474	-22%
Risco Sacado	7.226	10.220	-35%
Obrigações trabalhistas	48.699	39.233	20%
Obrigações tributárias	29.897	28.690	5%
Financiamento por arrendamento	10.632	11.324	-4%
Credores por imóveis compromissados	111.111	113.361	-3%
Adiantamento de clientes	45.816	28.540	129%
Outras contas a pagar	127.136	84.799	39%
Dividendos propostos	-	104.287	100%
Passivo de cessão	18.947	13.826	63%
Provisão para garantia	25.934	28.392	-9%
Débitos com partes relacionadas	41.277	33.348	-1%
Passivo não circulante	4.290.672	4.121.504	-0%
Empréstimos e financiamentos	1.118.460	1.080.104	-1%
Fornecedores	8.742	9.471	-3%
Provisão para garantia	16.056	13.887	21%
Obrigações tributárias	14.535	12.737	4%
Financiamento por arrendamento	16.657	19.821	-8%
Credores por imóveis compromissados	2.495.295	2.388.485	-2%
Adiantamento de clientes	397.131	398.915	-1%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	29.713	26.198	6%
Outras contas a pagar	95.392	97.392	-2%
Passivo de cessão	98.691	74.494	49%
Patrimônio líquido	1.610.610	1.449.695	4%
Capital social	752.982	752.982	-
Reservas de capital	177.690	177.690	-
Outorga de opção de ações	3.369	2.513	62%
Ajuste de avaliação patrimonial	-31.880	-31.880	-
Ações em tesouraria	-7.748	-9.749	-
Reservas de lucros	398.425	398.425	-0%
Lucro do Período	163.193	0	-
	1.456.031	1.289.981	5%
Participação dos não controladores	154.579	159.714	1%
Total do passivo e patrimônio líquido	6.806.671	6.489.415	-0%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	2T23 (a)	1T23 (b)	2T22 ¹ (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S23 (d)	1S22 ¹ (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	607.155	558.847	587.855	8,6%	3,3%	1.166.002	1.062.653	9,7%
Receita com prestação de serviços	18.524	19.346	25.679	-4,2%	-27,9%	37.870	39.855	-5,0%
Receita bruta	625.679	578.193	613.534	8,2%	2,0%	1.203.872	1.102.508	9,2%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-20.271	-20.924	-27.408	-3,1%	-26,0%	-41.195	-48.288	-14,7%
Receita operacional líquida	605.408	557.269	586.126	8,6%	3,3%	1.162.677	1.054.220	10,3%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-400.227	-359.425	-403.298	11,4%	-0,8%	-759.652	-706.404	7,5%
Lucro bruto	205.181	197.844	182.827	3,7%	12,2%	403.025	347.815	15,9%
Despesas gerais e administrativas	-43.423	-41.957	-36.394	3,5%	19,3%	-85.380	-71.716	19,1%
Despesas comerciais	-53.518	-43.360	-52.798	23,4%	1,4%	-96.878	-97.629	-0,8%
Resultado com equivalência patrimonial	11.933	6.754	4.860	76,7%	145,5%	18.687	8.391	122,7%
Outras receitas e despesas operacionais	9.315	-16.383	-18.234	-156,9%	-151,1%	-7.068	-27.061	-73,9%
Receitas (despesas) operacionais	-75.694	-94.946	-102.566	-20,3%	-26,2%	-170.640	-188.015	-9,2%
Despesas financeiras	-69.299	-69.260	-65.049	0,1%	6,5%	-138.559	-125.850	10,1%
Receitas financeiras	68.147	49.962	34.226	36,4%	99,1%	118.110	70.534	67,5%
Resultado financeiro	-1.152	-19.297	-30.824	-94,0%	-96,3%	-20.449	-55.317	-63,0%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	128.335	83.600	49.437	53,5%	159,6%	211.936	104.483	102,8%
IR e CSLL - corrente e diferido	-13.564	-11.335	-12.572	19,7%	7,9%	-24.899	-22.377	11,3%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	114.771	72.265	36.865	58,8%	211,3%	187.036	82.106	127,8%
Participantes em SCPs e SPEs	-10.333	-13.511	-14.431	-23,5%	-28,4%	-23.844	-32.965	-27,7%
Lucro líquido do período	104.439	58.754	22.434	77,8%	365,5%	163.192	49.141	232,1%
Margem Bruta	33,9%	35,5%	31,2%	-1,6 p.p.	2,7 p.p.	34,7%	33,0%	1,7 p.p.
Margem Bruta Ajustada	36,5%	36,3%	35,4%	0,2 p.p.	1,2 p.p.	36,4%	35,6%	0,8 p.p.
Margem Líquida	17,3%	10,5%	3,8%	6,7 p.p.	13,4 p.p.	14,0%	4,7%	9,4 p.p.

1 - Informações ajustadas conforme notas explicativas.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA (TRIMESTRES AJUSTADOS)

Demonstração de Resultados (ajustado) – R\$ mil	4T22	3T22	2T22	1T22	4T21	3T21	2T21	1T21	4T20
Receita com venda de imóveis	553.371	589.186	587.855	474.798	503.290	462.751	444.503	423.180	438.683
Receita com prestação de serviços	15.808	15.727	25.679	14.176	24.774	18.022	18.051	20.702	20.482
Receita bruta	569.179	604.913	613.534	488.974	528.064	480.773	462.554	443.882	459.165
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-35.194	-30.502	-27.408	-20.880	-41.093	-27.411	-40.392	-29.997	-33.850
Receita operacional líquida	533.985	574.411	586.126	468.094	486.971	453.362	422.162	413.885	425.315
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-343.252	-379.234	-403.298	-303.106	-324.611	-291.574	-263.111	-267.002	-281.959
Lucro bruto	190.733	195.177	182.828	164.988	162.360	161.788	159.051	146.883	143.356
Despesas gerais e administrativas	-40.183	-39.730	-36.394	-35.322	-34.558	-33.785	-33.690	-30.477	-31.596
Despesas comerciais	-52.665	-52.788	-52.798	-44.831	-53.126	-49.549	-45.477	-42.750	-43.723
Resultado com equivalência patrimonial	5.065	8.302	4.860	3.531	6.261	6.060	2.537	2.701	856
Outras receitas e despesas operacionais	23.575	-21.872	-18.234	-8.827	-1.387	1.897	-6.100	-12.797	3.286
Receitas (despesas) operacionais	-64.209	-106.088	-102.566	-85.449	-82.811	-75.377	-82.731	-83.322	-71.177
Despesas financeiras	-74.805	-68.711	-65.049	-60.801	-61.887	-39.944	-26.862	-28.654	-30.414
Receitas financeiras	54.132	70.823	34.226	36.308	38.182	20.725	12.896	8.829	10.450
Resultado financeiro	-20.673	2.112	-30.823	-24.493	-23.704	-19.219	-13.966	-19.825	-19.964
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	105.851	91.201	49.439	55.046	55.845	67.191	62.354	43.735	52.215
IR e CSLL - corrente e diferido	-11.224	-12.246	-12.572	-9.805	-9.904	-8.255	-9.448	-7.956	-9.179
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	94.628	78.955	36.867	45.241	45.941	58.937	52.906	35.779	43.036
Participantes em SCPs e SPEs	-16.023	-16.681	-14.431	-18.534	-13.982	-11.726	-12.283	-8.967	-10.571
Lucro líquido do período	78.605	62.274	22.436	26.707	31.959	47.210	40.623	26.812	32.465
Margem Bruta	35,7%	34,0%	31,2%	35,2%	33,3%	35,7%	37,7%	35,5%	33,7%
Margem Bruta Ajustada	36,3%	35,0%	35,4%	36,0%	36,7%	36,0%	38,0%	36,0%	37,0%
Margem Líquida	14,7%	10,8%	3,8%	5,7%	6,6%	10,4%	9,6%	6,5%	7,6%

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	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 excluimos esta receita (despesa) no cálculo do EBITDA Ajustado. O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. O EBITDA Ajustado funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do Imposto de Renda e da Contribuição Social ou dos níveis de depreciação e amortização.

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 Minha Casa, Minha Vida (MCMV) – Atual denominação atribuída ao programa de incentivo à habitação popular (anteriormente, Programa Casa Verde e Amarela).

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.