



Belo Horizonte, 07 de novembro 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 3º trimestre do exercício de 2022 (3T22). 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 3T22

- ✓ MARGEM BRUTA AJUSTADA<sup>1</sup> DE 35,0% NO 3T22 E DE 35,4% NO 9M22
- ✓ LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO<sup>2</sup> DE R\$ 62 MILHÕES NO 3T22, CRESCIMENTO DE 12% SOBRE O 2T22 E DE 31% SOBRE O 3T21
- ✓ MARGEM LÍQUIDA AJUSTADA<sup>2</sup> DE 10,7% NO TRIMESTRE, UM INCREMENTO DE 1,3 P.P. SOBRE O 2T22
- ✓ ROE ANUALIZADO AJUSTADO<sup>2</sup> DE 18% NO 3T22

### DESTAQUES

- Recorde de Lançamentos no 3T22: R\$ 1,2 bilhão, crescimento de 50% sobre o 2T22 e de 10% sobre o 3T21.
- Melhor trimestre de Vendas Líquidas da Companhia: R\$ 847 milhões, crescendo 32% sobre o 3T21.
- No período de 12 meses encerrados em setembro de 2022 (3T22 LTM), as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 3,0 bilhões.
- Índice de Velocidade de Vendas (VSO) de 19% no trimestre na visão consolidada e no segmento Direcional.
- No 9M22, o Lucro Líquido Ajustado<sup>2</sup> alcançou R\$ 152 milhões, crescimento de 33% sobre o 9M21.
- Pagamento de dividendos de R\$ 0,47 por ação, totalizando R\$ 70 milhões.

### RIVA

- Recorde de Vendas Líquidas no segmento Riva no 3T22: R\$ 326 milhões, crescimento de 38% sobre o 2T22 e o 3T21.
- No 9M22, as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 733 milhões, crescimento de 36% sobre o 9M21.
- VSO da Riva atingiu 19% no trimestre, 2 p.p. acima do 2T22.

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

2 - Ajuste excluindo despesas com cessão de recebíveis e resultado de swap.

**ÍNDICE**

---

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO .....	3
PRINCIPAIS INDICADORES .....	6
LANÇAMENTOS .....	7
VENDAS CONTRATADAS .....	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO) .....	9
Distratos .....	9
ESTOQUE .....	10
REPASSES .....	11
EMPREENDIMENTOS 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 .....	12
Receita Operacional Líquida .....	13
Lucro Bruto .....	13
Despesas Gerais e Administrativas (G&A) .....	14
Despesas Comerciais .....	14
Resultado de Equivalência Patrimonial .....	14
Outras Receitas e Despesas Operacionais .....	15
Resultado Financeiro .....	15
EBITDA .....	15
Resultado antes de participantes minoritários .....	16
Lucro Líquido .....	16
Resultado a Apropriar de Incorporação .....	17
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL .....	18
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras .....	18
Contas a Receber .....	18
Endividamento .....	19
Geração de Caixa <sup>1</sup> .....	20
DIVIDENDOS .....	20
RIVA – Destaques Operacionais .....	20
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO .....	22
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA .....	24
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA .....	25
GLOSSÁRIO .....	26

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

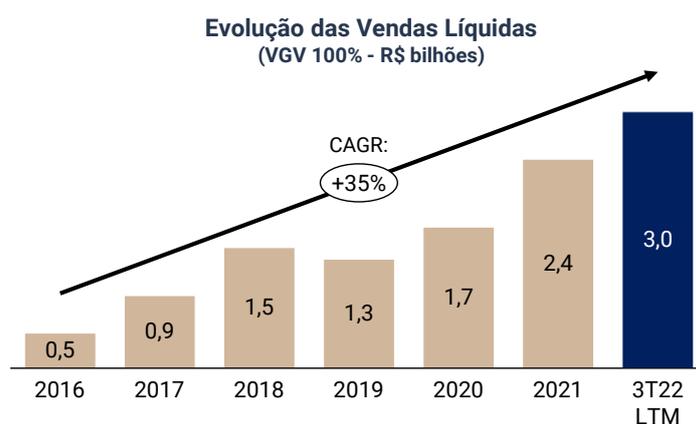
Executar a operação buscando sempre a excelência é um passo fundamental para o atingimento de boas métricas e resultados consistentes. Estamos muito orgulhosos em reportar os números do terceiro trimestre de 2022, que materializam nosso destacado desempenho observado até aqui e nos deixa confiantes em relação ao que ainda falta para alcançarmos os objetivos traçados para o ano. Assim, seguimos avançando na execução do planejamento com a mesma energia e o mesmo empenho do início da caminhada.

Analisar os resultados da Direcional e compartilhar a nossa visão com acionistas, clientes, colaboradores, fornecedores e demais stakeholders trimestralmente gera uma possibilidade ímpar de avaliarmos o cenário em que estamos inseridos e refletirmos acerca dos rumos de nossas operações e das oportunidades que temos olhando para frente. A cada ciclo de fechamento de resultados, vimos reafirmando a nossa confiança no modelo de negócios do Grupo Direcional e o nosso compromisso com a visão focada no *core business* de incorporação e construção de imóveis para a baixa renda (Direcional) e média renda (Riva), com muita proximidade da execução da operação, reforçando nossa busca incansável por mais eficiência e rentabilidade, mantendo a Companhia posicionada entre as empresas mais destacadas e sólidas do mercado de *real estate* no Brasil.

Lançamos 4.113 unidades no 3T22, compondo o maior Valor Geral de Vendas (VGV) já lançado pelo Grupo Direcional em um trimestre: R\$ 1,2 bilhão, um crescimento de 50% em relação ao volume do trimestre passado e de 10% em comparação ao mesmo trimestre de 2021. Além do cumprimento do planejamento estratégico desenhado para o ano, os lançamentos vêm sendo acompanhados de um ritmo adequado de vendas, demonstrando a assertividade do nosso time de novos negócios na prospecção de oportunidades únicas nas praças em que atuamos.

Assim, mais uma vez, a Direcional registrou seu maior patamar trimestral de vendas líquidas contratadas, alcançando R\$ 847 milhões. No acumulado do ano até setembro, atingimos R\$ 2,3 bilhões nessa métrica, marca 30% maior do que o registrado em igual período do ano anterior, com crescimento tanto nos produtos Direcional, quanto nos produtos Riva. Com isso, em ambos os segmentos, bem como na visão consolidada, a velocidade de vendas, medida pela VSO, foi de 19% no 3T22. Cabe ressaltar a resiliência do nosso segmento de média renda, a despeito de um cenário macroeconômico, em teoria, menos favorável. Ao longo do 3T22, importantes praças de atuação da Riva tiveram seu melhor desempenho histórico mensal em vendas.

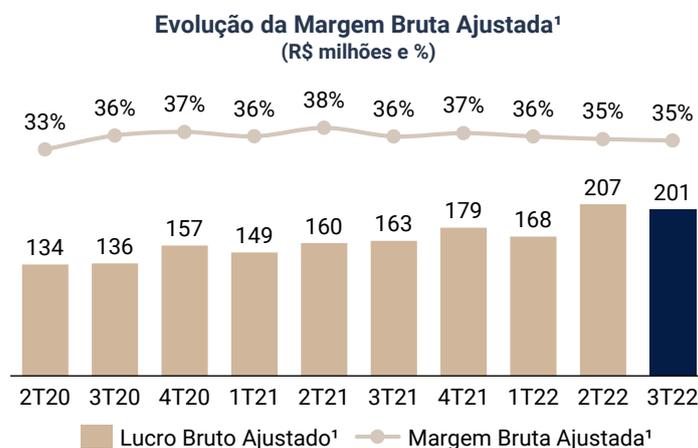
Analisando o período de 12 meses encerrados no 3T22, as vendas líquidas do Grupo Direcional somaram R\$ 3,0 bilhões, evidenciando a expressiva evolução operacional dos últimos anos, com destaque para o crescimento médio anual de 35%:



Conforme detalharemos mais adiante, a composição do *mix* de vendas do trimestre mostrou alta participação de unidades mais próximas do lançamento – portanto, em menor estágio de avanço de obra – e de unidades de projetos que não consolidamos em nosso balanço, isto é, de empreendimentos que controlamos em conjunto com sócios. Como efeito, no 3T22, houve crescimento tanto do Resultado de Exercícios Futuros (REF), que impactará nosso resultado contábil à medida que as obras evoluírem, quanto do Resultado de Equivalência Patrimonial. Desse modo, a Receita Bruta com Vendas de Imóveis e a Receita Líquida do trimestre, ficaram em linha com o observado no 2T22, período no qual registramos o maior nível de receita de nossa história.

Avaliando a Margem Bruta do trimestre, conseguimos entregar novamente um indicador bem enquadrado nos parâmetros que consideramos saudáveis para remunerar o capital do nosso acionista. O olhar atento à demanda e à nossa capacidade de

precificar adequadamente nossos produtos, associado à diligência e à granularidade na análise orçamentária mensal de cada projeto, nos permitiu encerrar o 3T22 com um Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup> de R\$ 201 milhões e uma Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> de 35,0%. Considerando o 9M22, a linha de Lucro Bruto Ajustado totalizou R\$ 577 milhões, com Margem Bruta Ajustada de 35,4%.



As Despesas Comerciais do trimestre permaneceram estáveis em comparação ao total observado no 2T22, mantendo, portanto, a mesma representatividade sobre a Receita Bruta de Incorporação vista no trimestre passado, isto é, 9%. O número acumulado até setembro de 2022 mostra um total de R\$ 150 milhões para a rubrica, com uma diluição de 130 *bps* em relação ao mesmo período de 2021, chegando a 9,1% sobre a Receita Bruta de Incorporação.

Por sua vez, as Despesas Gerais e Administrativas (G&A) do 3T22 apresentaram elevação de 9% em relação ao 2T22, perfazendo um total de R\$ 40 milhões, em virtude, principalmente, de ocorrências como o provisionamento para o pagamento de PLR e dissídios em algumas praças nas quais trabalhamos. No 9M22, o G&A somou R\$ 111 milhões, representando 6,5% da Receita Bruta do período, uma diluição de 50 *bps* em relação ao 9M21. Desse modo, ressaltamos que a diluição do G&A, assim como das Despesas Comerciais, permanece sendo um de nossos principais focos, conforme indicam os números acumulados do ano.

Adicionalmente, despesas jurídicas, despesas relacionadas a cessões de recebíveis, despesas decorrentes de operações societárias – tais como aquisições e vendas de participações – e constituições de provisões diversas, contribuíram para um incremento na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais, que totalizou um valor líquido negativo de R\$ 22 milhões no trimestre. É válido ressaltar que, em relação à constituição de provisões e baixas de contas a receber relacionadas à inadimplência da carteira de recebíveis pró-soluto, houve um impacto de cerca de R\$ 6 milhões no 3T22. Nesse sentido, temos buscado usar nossos melhores esforços para combater eventuais aumentos nessa linha, apesar de estarmos vivenciando um período desafiador para o nosso público alvo nesse momento do nosso país. Assim, permanecemos constantemente atentos às condições da economia brasileira e à capacidade de crédito dos participantes do nosso mercado endereçável, a fim de mantermos a saúde do contas a receber de clientes em nosso balanço.

Além dos fatores acima descritos, observamos também um efeito não recorrente na linha de Resultado Financeiro que vale ser destacado. Diferentemente dos exercícios passados, a rubrica apresentou valor líquido negativo de R\$ 0,3 milhão no trimestre, sobretudo em decorrência de: (i) ganho financeiro advindo do *swap* referenciado em nossas ações, em função da forte valorização dos papéis no trimestre; (ii) despesas financeiras com juros e com os *swaps* de juros atrelados aos títulos de dívida; (iii) receitas financeiras com aplicações financeiras; e (iv) despesas decorrentes de cessão de recebíveis.

Diante dos valores ligeiramente acima do patamar recorrente de G&A e de Outras Despesas Operacionais, além do Resultado Financeiro atípico, o EBITDA Ajustado<sup>1</sup> do trimestre somou R\$ 108 milhões, 9% abaixo do registrado no 2T22. A Margem EBITDA Ajustada<sup>1</sup>, nesse caso, foi de 18,8%. Considerando o acumulado do ano até setembro, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 324 milhões, um crescimento de 21% em relação ao 9M21, com Margem EBITDA Ajustada de 19,9%.

Com tudo o que foi comentado até aqui, reportamos um Lucro Líquido de R\$ 63 milhões no trimestre, um expressivo crescimento de 53% em comparação ao 2T22 e de 34% em relação ao 3T21. A Margem Líquida, portanto, atingiu 11,0% no período, um incremento de 400 *bps* sobre o trimestre anterior. No 9M22, a linha somou R\$ 132 milhões, crescendo 15% sobre o 9M21 e gerando uma Margem Líquida de 8,1%.



A exemplo do que fizemos nas últimas publicações, visando a analisar o Lucro Líquido desconsiderando os impactos relacionados aos resultados de *swap* e às despesas com cessão de recebíveis, observamos um Lucro Líquido Ajustado<sup>2</sup> de R\$ 62 milhões no 3T22. O valor menor em relação ao Lucro Líquido contábil é decorrente dos efeitos da já citada receita financeira gerada pelo *swap* referenciado nas ações da Direcional, no valor de R\$ 24,8 milhões, além das despesas financeiras advindas dos *swaps* de taxa de juros vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), no montante de R\$ 19,7 milhões, e das despesas com cessão de recebíveis, no valor de R\$ 3,4 milhões, conforme detalhado na tabela abaixo:

Lucro Líquido Ajustado <sup>2</sup> (R\$ milhões)	3T22
<b>Lucro Líquido</b>	<b>63,3</b>
Resultado com <i>swap</i> de ações	-24,8
Resultado com <i>swap</i> de taxa de juros	19,7
Despesas com cessão de recebíveis	3,4
<b>Lucro Líquido Ajustado<sup>2</sup></b>	<b>61,6</b>
<b>Margem Líquida Ajustada<sup>2</sup></b>	<b>10,7%</b>

Nesse cenário, o crescimento em relação ao Lucro Líquido Ajustado do 2T22 foi de 12%, com uma Margem Líquida Ajustada<sup>2</sup> de 10,7%, representando um ganho de 130 *bps*. **Com isso, o ROE Anualizado Ajustado<sup>2</sup> atingiu o patamar de 18,1% no 3T22.** No 9M22, o Lucro Líquido Ajustado totalizou R\$ 152 milhões e a Margem Líquida Ajustada, 9,4%.

Destacamos também o crescimento do Resultado a Apropriar do segmento de incorporação, que totalizou R\$ 1,1 bilhão, fruto do alto volume de vendas de unidades próximas do lançamento, em detrimento de unidades concluídas ou em estágio de obra mais avançado. É válido observar a Margem REF resultante, que atingiu 39,6% no 3T22, um ligeiro incremento em relação ao patamar registrado no 2T22. De acordo com as regras contábeis atualmente utilizadas (*Percentage of Completion – PoC*), esse aumento do REF deverá continuar contribuindo para a evolução crescente da Receita Líquida à medida que o volume de construção dos empreendimentos avançar com o andamento das obras.

Conforme antecipamos na última Mensagem da Administração, realizamos, no decorrer no 3T22, o pagamento de aproximadamente R\$ 70 milhões em dividendos intermediários, equivalentes a R\$ 0,47 por ação. Desse modo, levando em consideração distribuições de dividendos e programas de recompra de ações, superamos a marca de R\$ 1,0 bilhão em retorno de capital para nossos acionistas desde o IPO, ocorrido em 2009.

O olhar sempre atento à manutenção de uma estrutura de capital conservadora nos conduziu a um índice de alavancagem, dado pela Dívida Líquida Ajustada<sup>3</sup> sobre o Patrimônio Líquido, de 19,1% no encerramento do 3T22. Nesse sentido, nosso saldo de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras manteve-se em condição suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total. Cabe dizer que, após mais uma bem sucedida oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), realizada no âmbito da Instrução CVM nº 400 e liquidada no mês de julho, o prazo médio ponderado de vencimento do nosso endividamento foi estendido para 49 meses ao final do 3T22, um dos mais alongados do setor.

Acreditamos que 2022 tem sido um ano de entregas sólidas até aqui, fruto de decisões assertivas e da aplicação de boas práticas de gestão e de uma execução impecável. Continuamos obstinadamente em busca de melhorias contínuas em nossa operação, tanto no canteiro de obras, como no *back office*.

Contamos com a energia e a dedicação de toda a nossa equipe, que alinhada à cultura e ao propósito da Direcional, tem concretizado em números tudo aquilo que planejamos para o ano, tornando possível o atingimento dos nossos objetivos e a manutenção do lugar de destaque que a Companhia tem ocupado.

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

2 - Ajuste excluindo despesas com cessão de recebíveis e resultado de *swap*.

3 - Ajuste por saldo de contratos de operações de *swap* de juros.

PRINCIPAIS INDICADORES

	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M22 (d)	9M21 (e)	Δ % (d/e)
<b>Indicadores Financeiros</b>								
Receita Líquida (R\$ mil)	574.411	586.126	453.362	-2,0%	26,7%	1.628.631	1.289.409	26,3%
Lucro Bruto (R\$ mil)	198.542	205.165	162.214	-3,2%	22,4%	570.865	469.464	21,6%
Margem Bruta	34,6%	35,0%	35,8%	-0,4 p.p.	-1,2 p.p.	35,1%	36,4%	-1,4 p.p.
Lucro Bruto Ajustado <sup>1</sup> (R\$ mil)	201.026	207.199	163.040	-3,0%	23,3%	576.523	472.269	22,1%
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	35,0%	35,4%	36,0%	-0,4 p.p.	-1,0 p.p.	35,4%	36,6%	-1,2 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>1</sup> (R\$ mil)	107.834	118.941	100.666	-9,3%	7,1%	323.808	268.465	20,6%
Margem EBITDA Ajustada <sup>1</sup>	18,8%	20,3%	22,2%	-1,5 p.p.	-3,4 p.p.	19,9%	20,8%	-0,9 p.p.
Lucro Líquido Ajustado <sup>2</sup> (R\$ mil)	61.580	55.143	47.184	11,7%	30,5%	152.355	114.978	32,5%
Margem Líquida Ajustada <sup>2</sup>	10,7%	9,4%	10,4%	1,3 p.p.	0,3 p.p.	9,4%	8,9%	0,4 p.p.
<b>Lançamentos</b>								
<b>VGVLançado - 100% (R\$ mil)</b>	<b>1.189.068</b>	<b>790.369</b>	<b>1.080.620</b>	<b>50,4%</b>	<b>10,0%</b>	<b>2.578.506</b>	<b>2.444.603</b>	<b>5,5%</b>
Direcional (R\$ mil)	639.760	489.581	459.356	30,7%	39,3%	1.525.786	1.509.373	1,1%
Riva (R\$ mil)	549.308	300.788	621.265	82,6%	-11,6%	1.052.720	935.230	12,6%
<b>VGVLançado - % Companhia (R\$ mil)</b>	<b>966.707</b>	<b>703.651</b>	<b>927.228</b>	<b>37,4%</b>	<b>4,3%</b>	<b>2.227.639</b>	<b>2.043.818</b>	<b>9,0%</b>
Direcional (R\$ mil)	556.566	467.161	459.356	19,1%	21,2%	1.378.385	1.261.981	9,2%
Riva (R\$ mil)	410.141	236.490	467.872	73,4%	-12,3%	849.254	781.837	8,6%
<b>Unidades Lançadas</b>	<b>4.113</b>	<b>3.261</b>	<b>3.764</b>	<b>26,1%</b>	<b>9,3%</b>	<b>10.205</b>	<b>10.388</b>	<b>-1,8%</b>
Direcional	2.711	2.436	1.800	11,3%	50,6%	7.283	7.194	1,2%
Riva	1.402	825	1.964	69,9%	-28,6%	2.922	3.194	-8,5%
<b>Vendas</b>								
<b>VGVLíquido Contratado - 100% (R\$ mil)</b>	<b>846.855</b>	<b>835.691</b>	<b>642.716</b>	<b>1,3%</b>	<b>31,8%</b>	<b>2.304.488</b>	<b>1.772.176</b>	<b>30,0%</b>
Direcional (R\$ mil)	520.070	600.542	402.842	-13,4%	29,1%	1.568.524	1.221.317	28,4%
Riva (R\$ mil)	326.044	235.603	236.459	38,4%	37,9%	732.873	536.996	36,5%
Legado <sup>3</sup> (R\$ mil)	741	-454	3.414	n/a	-78,3%	3.090	13.864	-77,7%
<b>VGVLíq. Contratado - % Comp. (R\$ mil)</b>	<b>682.314</b>	<b>674.215</b>	<b>525.002</b>	<b>1,2%</b>	<b>30,0%</b>	<b>1.864.519</b>	<b>1.479.611</b>	<b>26,0%</b>
Direcional (R\$ mil)	449.950	493.738	342.509	-8,9%	31,4%	1.315.661	1.030.178	27,7%
Riva (R\$ mil)	232.306	180.563	180.159	28,7%	28,9%	547.429	439.359	24,6%
Legado (R\$ mil)	57	-86	2.334	n/a	-97,5%	1.429	10.074	-85,8%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>3.403</b>	<b>3.920</b>	<b>3.211</b>	<b>-13,2%</b>	<b>6,0%</b>	<b>10.268</b>	<b>9.081</b>	<b>13,1%</b>
Direcional	2.597	3.118	2.370	-16,7%	9,6%	8.062	7.111	13,4%
Riva	804	804	831	0,0%	-3,2%	2.200	1.929	14,0%
Legado	2	-2	10	n/a	-80,0%	6	41	-85,4%
<b>VSO Consolidada - (% VGV)</b>	<b>19%</b>	<b>20%</b>	<b>17%</b>	<b>-1 p.p.</b>	<b>2 p.p.</b>	<b>39%</b>	<b>36%</b>	<b>4 p.p.</b>
VSO Direcional - (% VGV)	19%	23%	16%	-4 p.p.	4 p.p.	43%	36%	7 p.p.
VSO Riva - (% VGV)	19%	17%	21%	2 p.p.	-2 p.p.	35%	38%	-2 p.p.
VSO Legado - (% VGV)	2%	0%	3%	2 p.p.	-2 p.p.	3%	9%	-6 p.p.
<b>Outros Indicadores</b>								
ROE Anualizado Ajustado <sup>2</sup>	18%	16%	11%	16%	16%	14%	9%	13%
Caixa, Equivalentes e Aplicações (R\$ mil)	1.179.820	959.132	1.060.253	1.049.160	934.763	946.589	974.980	926.929
Dívida Bruta (R\$ mil)	1.477.521	1.174.460	1.290.949	1.241.402	1.201.201	1.190.639	1.077.179	1.031.168
Dívida Líquida Ajustada <sup>4</sup> (R\$ mil)	291.598	215.998	230.343	195.910	266.237	241.610	104.208	97.234
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.525.418	1.534.449	1.491.187	1.458.780	1.356.494	1.297.797	1.348.987	1.339.998
Geração de Caixa <sup>5</sup>	-5.639	19.883	-34.406	19.542	-22.700	-28.929	14.735	62.704
Dívida Líquida Ajustada <sup>4</sup> / Patrimônio Líquido	19,1%	14,1%	15,4%	13,4%	19,6%	18,6%	7,7%	7,3%
Estoque - 100 % (R\$ mil)	3.693.245	3.265.973	3.310.357	3.257.244	3.178.011	2.721.703	2.555.989	2.502.447
LandBank - 100 % (R\$ mil)	28.896.881	28.203.973	27.797.921	26.806.722	25.474.475	26.486.852	24.936.829	24.799.480
LandBank - Unidades	158.073	156.148	156.004	151.744	147.702	151.357	144.223	143.844

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.

2 - Ajuste excluindo despesas com cessão de recebíveis e resultado de swap, conforme o caso.

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

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

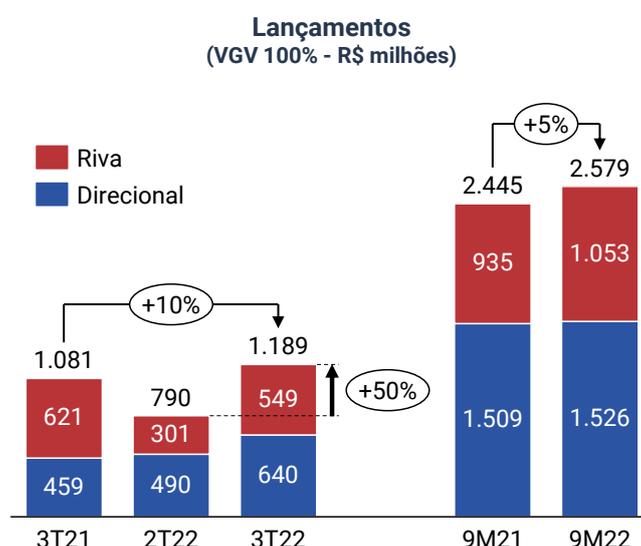
5 - Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

LANÇAMENTOS

No 3T22, o Grupo Direcional lançou 11 novos empreendimentos/etapas, representando um VGV de R\$ 1,2 bilhão (R\$ 967 milhões % Companhia), superando em 50% o volume observado no 2T22. Dessa forma, o 3T22 consolidou-se como **o melhor trimestre da Companhia em termos de Lançamentos**, superando em 10% o recorde anterior, alcançado no 3T21.

Do VGV total lançado no trimestre, o segmento Direcional foi responsável por 54% do *mix*, enquanto os produtos Riva representaram 46%.

Nos primeiros nove meses de 2022 (9M22), o VGV lançado atingiu R\$ 2,6 bilhões (R\$ 2,2 bilhões % Companhia), um crescimento de 5% na comparação com o 9M21.



A tabela abaixo fornece maiores informações a respeito dos lançamentos do 3T22 e do 9M22:

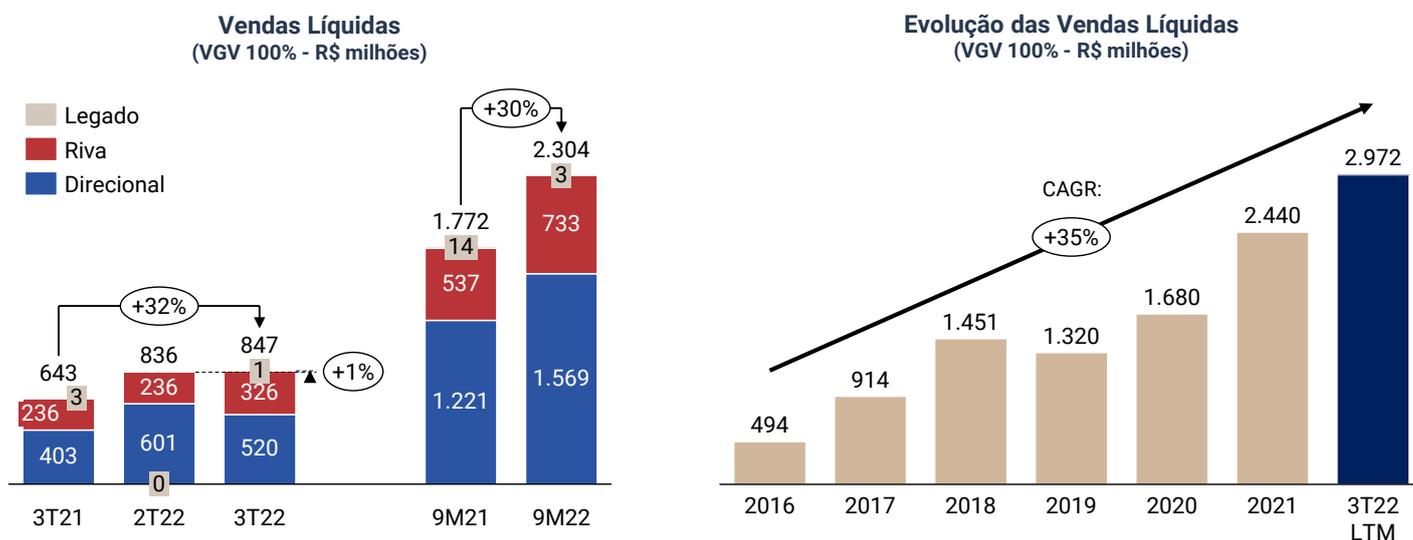
Lançamentos	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M22 (d)	9M21 (e)	Δ % (d/e)
<b>VGv Lançado - 100% (R\$ mil)</b>	<b>1.189.068</b>	<b>790.369</b>	<b>1.080.620</b>	<b>50,4%</b>	<b>10,0%</b>	<b>2.578.506</b>	<b>2.444.603</b>	<b>5,5%</b>
Direcional	639.760	489.581	459.356	30,7%	39,3%	1.525.786	1.509.373	1,1%
Riva	549.308	300.788	621.265	82,6%	-11,6%	1.052.720	935.230	12,6%
<b>VGv Lançado - % Companhia (R\$ mil)</b>	<b>966.707</b>	<b>703.651</b>	<b>927.228</b>	<b>37,4%</b>	<b>4,3%</b>	<b>2.227.639</b>	<b>2.043.818</b>	<b>9,0%</b>
Direcional	556.566	467.161	459.356	19,1%	21,2%	1.378.385	1.261.981	9,2%
Riva	410.141	236.490	467.872	73,4%	-12,3%	849.254	781.837	8,6%
<b>Unidades Lançadas</b>	<b>4.113</b>	<b>3.261</b>	<b>3.764</b>	<b>26,1%</b>	<b>9,3%</b>	<b>10.205</b>	<b>10.388</b>	<b>-1,8%</b>
Direcional	2.711	2.436	1.800	11,3%	50,6%	7.283	7.194	1,2%
Riva	1.402	825	1.964	69,9%	-28,6%	2.922	3.194	-8,5%
% Companhia Médio	81,3%	89,0%	85,8%	-8 p.p.	-5 p.p.	86,4%	83,6%	3 p.p.

VENDAS CONTRATADAS

As Vendas Líquidas do 3T22 totalizaram R\$ 847 milhões (R\$ 682 milhões % Companhia), representando um crescimento de 32% sobre o 3T21. Em relação ao 2T22, houve crescimento de 1% no VGV líquido contratado, tornando o 3T22 o **melhor trimestre de Vendas Líquidas da história da Direcional**.

No *mix* de vendas do período, o segmento Direcional respondeu por R\$ 520 milhões (R\$ 450 milhões % Companhia), equivalendo a 61% do total vendido. É válido ressaltar que, no 3T22, cerca de 60% dos lançamentos do segmento deu-se na última quinzena do trimestre, impactando, assim, o volume de vendas desses produtos. Por sua vez, o segmento Riva foi responsável por R\$ 326 milhões (R\$ 232 milhões % Companhia), isto é, 39% do VGV vendido pelo Grupo no 3T22. Esse foi o melhor trimestre de vendas da Riva em toda a história do segmento.

Considerando o 9M22, as Vendas Líquidas do Grupo somaram R\$ 2,3 bilhões (R\$ 1,9 bilhão % Companhia), um crescimento de 30% quando comparado ao 9M21. Nesse contexto, a representatividade dos produtos Direcional no total vendido alcançou 68%, enquanto a Riva contribuiu com 32%, com crescimento de vendas em ambos os segmentos.



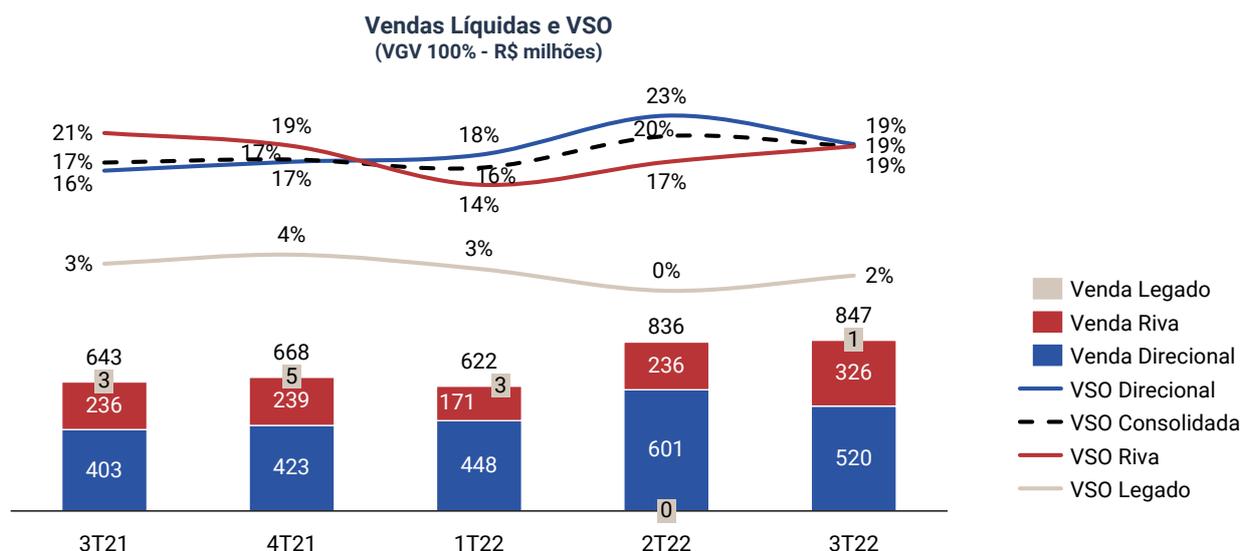
A tabela abaixo consolida as informações de vendas líquidas contratadas no 3T22 e no 9M22:

Vendas Líquidas Contratadas	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M22 (d)	9M21 (e)	Δ % (d/e)
<b>VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ mil)</b>	<b>846.855</b>	<b>835.691</b>	<b>642.716</b>	<b>1,3%</b>	<b>31,8%</b>	<b>2.304.488</b>	<b>1.772.176</b>	<b>30,0%</b>
Direcional	520.070	600.542	402.842	-13,4%	29,1%	1.568.524	1.221.317	28,4%
Riva	326.044	235.603	236.459	38,4%	37,9%	732.873	536.996	36,5%
Legado <sup>1</sup>	741	-454	3.414	n/a	-78,3%	3.090	13.864	-77,7%
<b>VGV Líquido Contratado - % Companhia (R\$ mil)</b>	<b>682.314</b>	<b>674.215</b>	<b>525.002</b>	<b>1,2%</b>	<b>30,0%</b>	<b>1.864.519</b>	<b>1.479.611</b>	<b>26,0%</b>
Direcional	449.950	493.738	342.509	-8,9%	31,4%	1.315.661	1.030.178	27,7%
Riva	232.306	180.563	180.159	28,7%	28,9%	547.429	439.359	24,6%
Legado	57	-86	2.334	n/a	-97,5%	1.429	10.074	-85,8%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>3.403</b>	<b>3.920</b>	<b>3.211</b>	<b>-13,2%</b>	<b>6,0%</b>	<b>10.268</b>	<b>9.081</b>	<b>13,1%</b>
Direcional	2.597	3.118	2.370	-16,7%	9,6%	8.062	7.111	13,4%
Riva	804	804	831	0,0%	-3,2%	2.200	1.929	14,0%
Legado	2	-2	10	n/a	-80,0%	6	41	-85,4%
<b>VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV</b>	<b>19%</b>	<b>20%</b>	<b>17%</b>	<b>-1 p.p.</b>	<b>2 p.p.</b>	<b>39%</b>	<b>36%</b>	<b>4 p.p.</b>
Direcional	19%	23%	16%	-4 p.p.	4 p.p.	43%	36%	7 p.p.
Riva	19%	17%	21%	2 p.p.	-2 p.p.	35%	38%	-2 p.p.
Legado	2%	0%	3%	2 p.p.	-2 p.p.	3%	9%	-6 p.p.

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

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

A Velocidade de Vendas Líquidas do 3T22, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta), foi de 19% na visão consolidada. A redução de 1 p.p. em relação ao trimestre anterior deveu-se, sobretudo, ao já citado expressivo volume de produtos lançados no final do 3T22. A VSO dos projetos da Direcional, excluindo o Legado, foi de 19% no trimestre, assim como a VSO do segmento Riva.

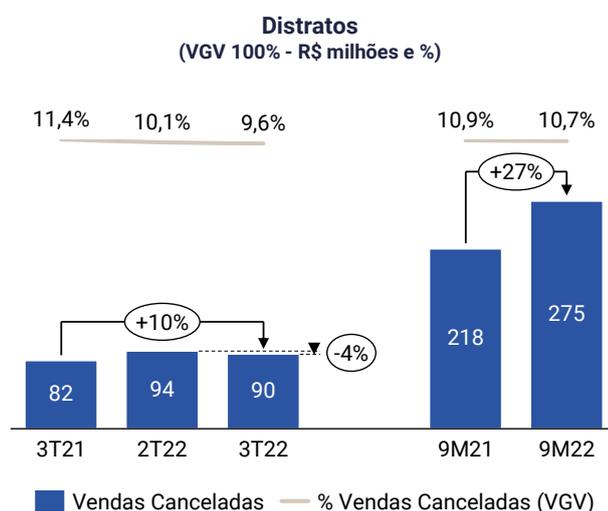


Distratos

No 3T22, os Distratos somaram R\$ 90 milhões (R\$ 72 milhões % Companhia), reduzindo 4% em relação ao 2T22. Assim, o percentual de Distratos em relação às Vendas Brutas foi de 9,6% no trimestre, representando uma redução de 0,5 p.p. em comparação ao 2T22 e de 1,7 p.p. sobre o 3T21.

Considerando o acumulado do ano até setembro, o VGV distratado totalizou R\$ 275 milhões (R\$ 226 milhões % Companhia), volume 27% superior ao registrado no 9M21, acompanhando o crescimento da operação da Companhia. O percentual de vendas canceladas sobre as Vendas Brutas foi de 10,7% no período.

A tabela abaixo detalha informações referentes ao 3T22 e ao 9M22:



Distratos <sup>1</sup>	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M22 (d)	9M21 (e)	Δ % (d/e)
Distratos - 100% (R\$ mil)	-90.224	-94.057	-82.351	-4,1%	9,6%	-275.301	-217.628	26,5%
VGV Bruto Contratado (100%)	937.079	929.749	725.067	0,8%	29,2%	2.579.789	1.989.804	29,7%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	9,6%	10,1%	11,4%	-0,5 p.p.	-1,7 p.p.	10,7%	10,9%	-0,3 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ mil)	-72.479	-79.661	-63.605	-9,0%	14,0%	-226.063	-186.554	21,2%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	754.793	753.876	588.607	0,1%	28,2%	2.090.582	1.666.165	25,5%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	9,6%	10,6%	10,8%	-1,0 p.p.	-1,2 p.p.	10,8%	11,2%	-0,4 p.p.

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

ESTOQUE

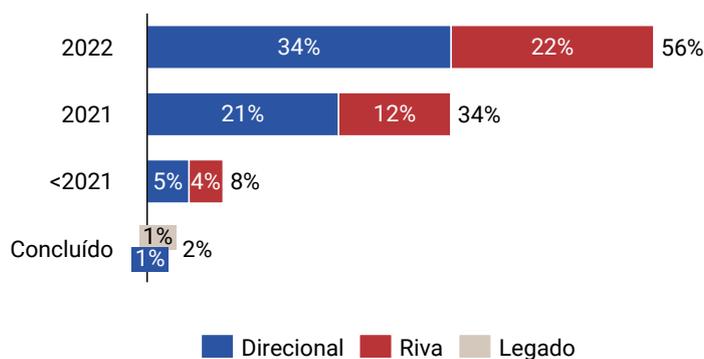
A Direcional encerrou o 3T22 com 14.386 unidades em estoque, somando VGV de R\$ 3,7 bilhões (R\$ 3,1 bilhões % Companhia).

A tabela abaixo apresenta o estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que **cerca de 2% do VGV total refere-se a unidades concluídas, sendo 1% relativo a projetos Direcional exceto Legado.**

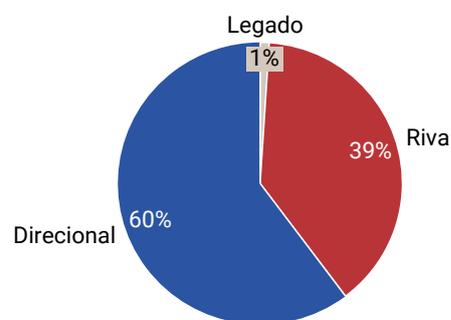
Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
<b>Em andamento (R\$ milhões)</b>	2.200	1.427	0	3.626	1.933	1.163	0	3.097
% Total	60%	39%	0%	98%	61%	37%	0%	98%
<b>Concluído (R\$ milhões)</b>	25	4	38	67	24	3	22	49
% Total	1%	0%	1%	2%	1%	0%	1%	2%
<b>Total (R\$ milhões)</b>	<b>2.225</b>	<b>1.430</b>	<b>38</b>	<b>3.693</b>	<b>1.957</b>	<b>1.167</b>	<b>22</b>	<b>3.146</b>
% Total	60%	39%	1%	100%	62%	37%	1%	100%
<b>Total Unidades</b>	<b>9.994</b>	<b>4.270</b>	<b>122</b>	<b>14.386</b>	<b>9.994</b>	<b>4.270</b>	<b>122</b>	<b>14.386</b>
% Total Unidades	69%	30%	1%	100%	69%	30%	1%	100%

Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre evolução e segmentação do estoque. Cabe destacar que **cerca de 90% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2021.**

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

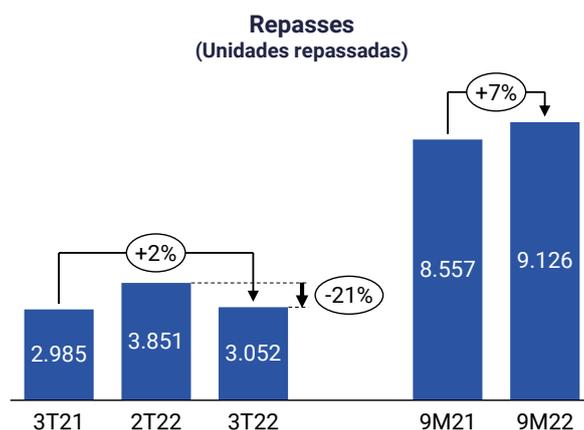


Abertura do Estoque  
(%VGV - 100%)



## REPASSES

O volume de repasses somou 3.052 unidades no 3T22, valor 21% inferior ao 2T22 e 2% acima do que havia sido registrado no 3T21. Considerando o acumulado do ano até setembro, houve um total de 9.126 unidades repassadas, representando um aumento de 7% sobre o 9M21.



## EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Ao longo do 3T22, a Direcional entregou 7 empreendimentos/etapas, representando um total de 2.216 unidades, todas enquadradas no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA).

No 9M22, um total de 22 empreendimentos/etapas foram entregues, correspondendo a 6.728 unidades ao todo. Desse total, 97% referem-se a unidades voltadas ao programa habitacional, enquanto 3% enquadram-se no segmento médio padrão.

## BANCO DE TERRENOS

No encerramento do 3T22, o banco de terrenos da Direcional totalizou um potencial de desenvolvimento de 158 mil unidades e VGV de R\$ 29 bilhões (R\$ 26 bilhões % Companhia).

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 81% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões)	Terrenos 2021	Aquisições 9M22	Lançamentos 9M22	Ajustes <sup>1</sup>	Terrenos 9M22	VGV % Cia. 9M22	Unidades
VGV Total	26.807	4.202	(2.579)	467	28.897	26.282	158.073

<sup>1</sup> Ajuste: atualização do preço de venda; distratos e permuta.

### Aquisições de Terrenos

Durante o 3T22, foram adquiridos 10 terrenos, com um potencial de construção de 5,7 mil unidades e VGV de R\$ 1,4 bilhão (R\$ 1,3 bilhão % Companhia).

O custo médio de aquisição no trimestre foi de 13% do VGV potencial, sendo que 92% do pagamento se dará via permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

No 3T22, a Direcional reportou Receita Bruta de R\$ 605 milhões, um crescimento de 26% em relação ao mesmo trimestre de 2021. Em comparação ao 2T22, o montante apresentou queda marginal de 1%, em decorrência do menor volume de receita advinda do segmento de prestação de serviços, apesar do aumento da linha de receita com vendas de imóveis.

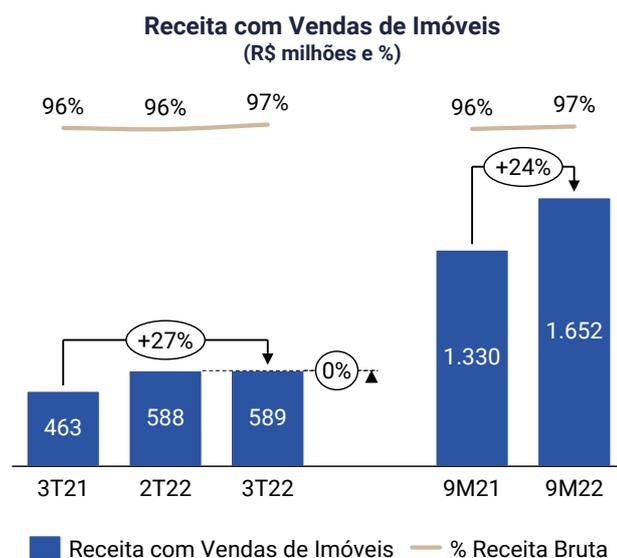
Considerando o 9M22, a Receita Operacional Bruta alcançou R\$ 1,7 bilhão, crescimento de 23% sobre o 9M21. Assim, a linha de receita com vendas de imóveis representou 97% do total apropriado no período.

Receita Bruta (R\$ mil)	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M22 (d)	9M21 (e)	Δ % (d/e)
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>604.913</b>	<b>613.534</b>	<b>480.773</b>	<b>-1,4%</b>	<b>25,8%</b>	<b>1.707.421</b>	<b>1.387.209</b>	<b>23,1%</b>
Com vendas de imóveis	589.186	587.855	462.751	0,2%	27,3%	1.651.839	1.330.434	24,2%
Com prestação de serviços	15.727	25.679	18.022	-38,8%	-12,7%	55.582	56.775	-2,1%

Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com vendas de imóveis, que consolida os resultados das vendas dos produtos Direcional, Riva e do Legado, foi de R\$ 589 milhões no 3T22, em linha com o observado no 2T22 e 27% acima quando comparada ao 3T21. No 9M22, o crescimento da Receita Bruta com vendas de imóveis foi de 24% sobre o 9M21, totalizando R\$ 1,7 bilhão.

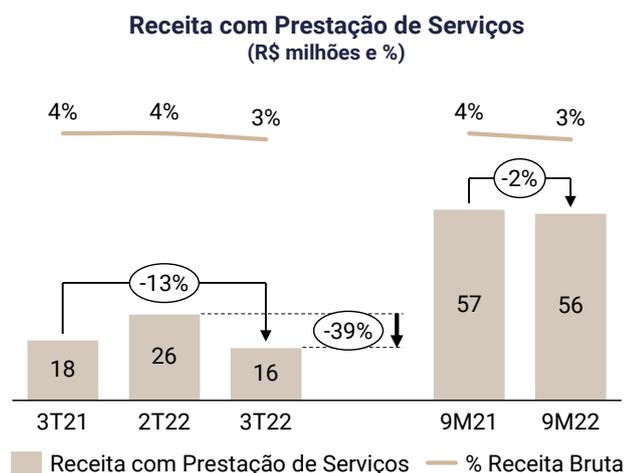
O desempenho dessa linha está atrelado, sobretudo, ao volume de vendas e à evolução de construção observados em determinado período. Nesse sentido, é válido ressaltar a composição do *mix* de vendas do trimestre, que contou com alta representatividade de unidades mais próximas do lançamento – em detrimento de unidades concluídas ou em estágio de obra mais avançado – e de unidades de projetos não consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto). Como resultado, no 3T22, houve crescimento tanto das Receitas a Apropriar (REF), quanto do Resultado de Equivalência Patrimonial.



Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta do segmento de prestação de serviços totalizou R\$ 16 milhões no 3T22, uma redução de 39% em relação ao 2T22 e de 13% sobre o 3T21. A rubrica é composta, principalmente, por (i) corretagem sobre vendas realizadas por corretora própria; e (ii) taxa de administração de obras.

No 9M22, a receita apropriada somou R\$ 56 milhões, em linha com o 9M21. Desse modo, tanto no trimestre, quanto no acumulado do ano até setembro, a Receita Bruta do segmento representou 3% da Receita Operacional Bruta da Companhia.

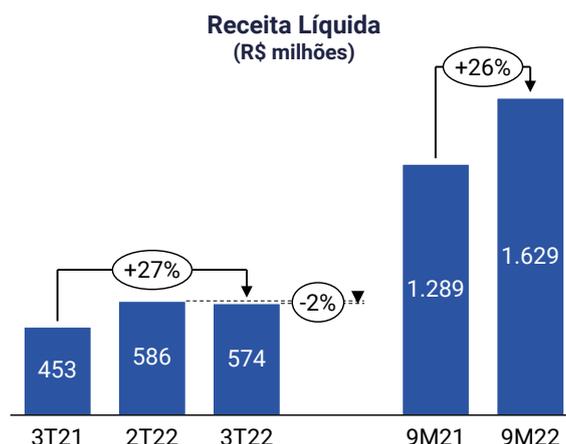




## Receita Operacional Líquida

Diante do desempenho acima apresentado, a Receita Líquida do 3T22 foi de R\$ 574 milhões, um crescimento de 27% em relação ao 3T21. Quando comparado ao 2T22, houve queda marginal de 2%.

Considerando o total apropriado no 9M22, a Receita Líquida atingiu R\$ 1,6 bilhão, representando um crescimento de 26% em relação ao mesmo período de 2021.

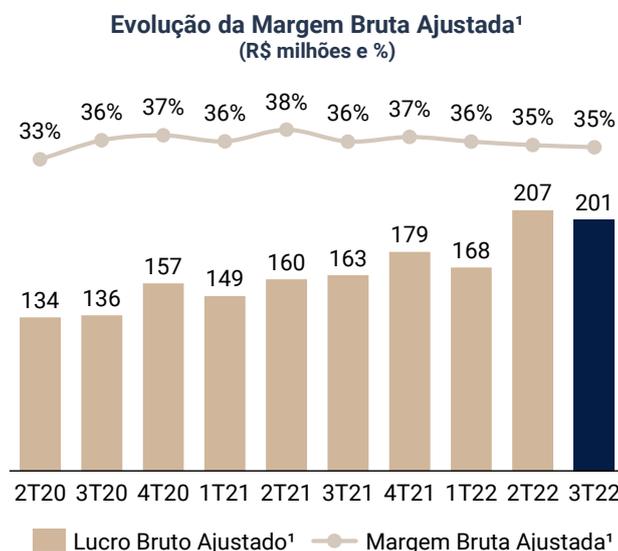
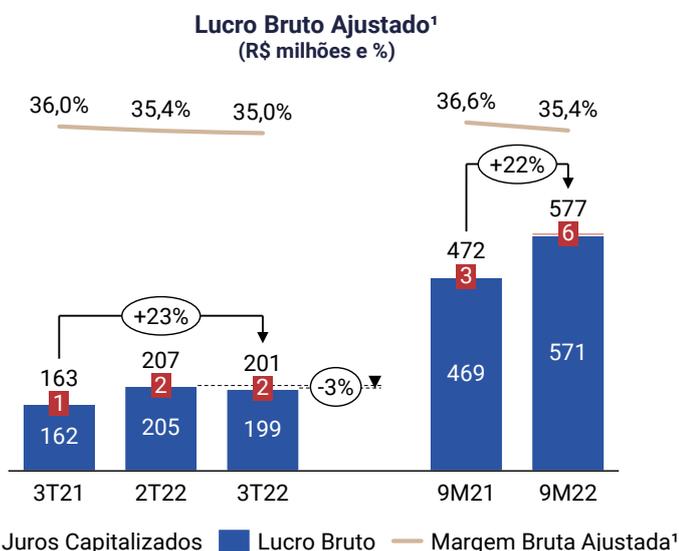


## Lucro Bruto

No 3T22, o Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup> foi de R\$ 201 milhões, um crescimento de 23% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Com isso, a Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> do período foi de 35,0%, mantendo a resiliência histórica do indicador, a despeito dos inúmeros desafios enfrentados pelo setor da construção civil nos últimos anos.

No acumulado do ano até setembro, o Lucro Bruto Ajustado totalizou R\$ 577 milhões, montante 22% superior ao registrado no 9M21. A Margem Bruta Ajustada do período foi de 35,4%.

A constante avaliação da precificação das unidades, a gestão ativa dos estoques de suprimentos, bem como o diligente e detalhado acompanhamento orçamentário dos projetos são fatores fundamentais para que a Companhia continue transformando eficiência operacional em rentabilidade.



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

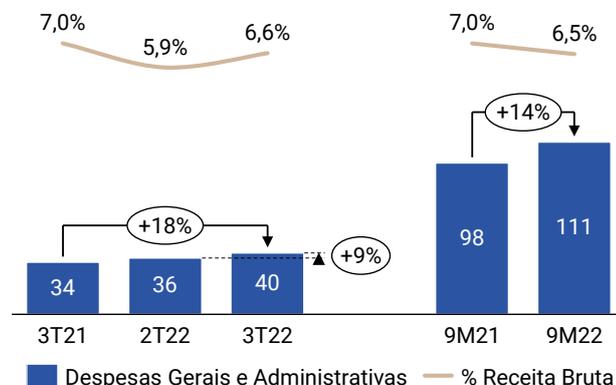


## Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 40 milhões no 3T22, valor 9% superior ao 2T22 e 18% superior ao 3T21. A representatividade do G&A em relação à Receita Bruta foi de 6,6% no trimestre. O aumento observado deveu-se, principalmente, a ocorrências como, por exemplo, o provisionamento para pagamento de PLR e os dissídios em algumas praças nas quais trabalhamos.

Considerando o acumulado até setembro, a linha de Despesas Gerais e Administrativas somou R\$ 111 milhões, passando a ter uma representatividade de 6,5% sobre a Receita Bruta, o que correspondeu a uma diluição de 0,5 p.p. no período. Dessa maneira, é válido ressaltar que a diluição do G&A permanece sendo foco da Companhia, conforme indicam os números acumulados.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)  
(R\$ milhões e %)

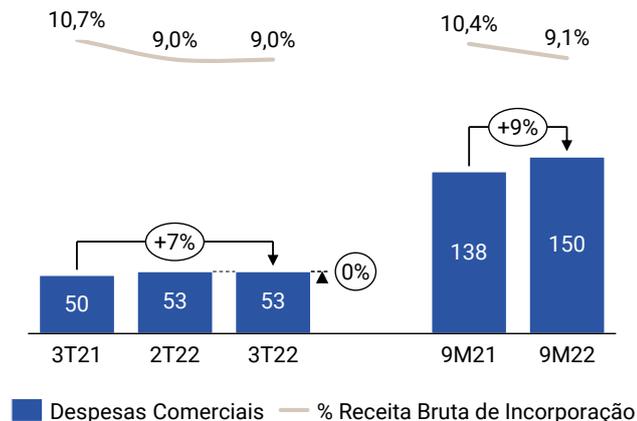


## Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais, que são compostas, sobretudo, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, totalizaram R\$ 53 milhões no 3T22, em linha com o valor observado no 2T22. Desse modo, a representatividade sobre a Receita Bruta de Incorporação permaneceu em 9,0% no trimestre. É importante ressaltar a relevante diluição de 1,7 p.p. dessas despesas em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

No 9M22, a rubrica totalizou R\$ 150 milhões, representando 9,1% da Receita Bruta de Incorporação, o que também configurou uma importante diluição de 1,3 p.p. em comparação ao mesmo período de 2021.

Despesas Comerciais  
(R\$ milhões e %)

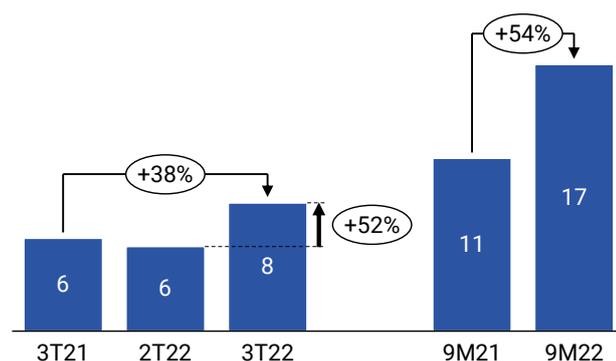


## Resultado de Equivalência Patrimonial

Conforme abordado anteriormente, houve grande representatividade de venda de unidades de projetos não consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto). Com isso, no 3T22, o Resultado de Equivalência Patrimonial apresentou crescimento de 52% quando comparado ao trimestre anterior e de 38% em relação ao mesmo trimestre de 2021.

Levando em consideração o acumulado do ano até setembro, o Resultado de Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 17 milhões, gerando um incremento de 54% em comparação ao mesmo período do exercício anterior, quando a linha somou R\$ 11 milhões.

Resultado de Equivalência Patrimonial  
(R\$ milhões)



## Outras Receitas e Despesas Operacionais

No 3T22, as Outras Receitas e Despesas Operacionais registraram resultado líquido negativo de R\$ 22 milhões. Os impactos principais nessa linha decorreram de: (i) leve aumento das constituições de provisões e baixas, que totalizaram R\$ 9,8 milhões; (ii) despesas societárias, tais como amortização de ágio por aquisição de participações societárias, somando R\$ 4,3 milhões; (iii) despesas jurídicas e afins, no valor de R\$ 2,1 milhões; e (iv) despesas relacionadas à operação de venda de carteira de recebíveis ocorrida no 2T22, no valor de R\$ 1,0 milhão. Cabe ressaltar que, do total de constituição de provisões, cerca de R\$ 5,7 milhões são referentes a provisões e baixas de contas a receber relacionadas à inadimplência da carteira de recebíveis pró-soluto.

## Resultado Financeiro

O Resultado Financeiro apresentou valor líquido negativo de R\$ 0,3 milhão no 3T22. O valor consideravelmente menor da linha é fruto, principalmente, dos seguintes fatores: (i) resultado não recorrente positivo de R\$ 24,8 milhões, decorrente do swap referenciado em ações de emissão da Companhia, dada a forte valorização dos papéis no trimestre; (ii) despesas com swaps de taxas de juros atrelados a títulos de dívida, mantidos para proteção do balanço Companhia, no valor negativo de R\$ 19,7 milhões, em função da variação negativa do IPCA no período; (iii) resultado líquido positivo de R\$ 1,2 milhão considerando as despesas com juros e as receitas com aplicações financeiras, também em virtude do recuo do IPCA; e (iv) despesas com operação de cessão de recebíveis, em valor aproximado de R\$ 2,4 milhões.

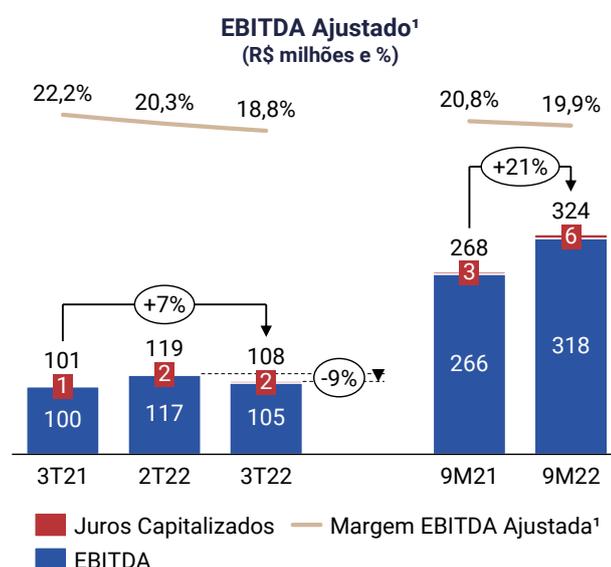
## EBITDA

Diante dos impactos no G&A e nas Outras Despesas Operacionais citados acima, além do Resultado Financeiro atípico, o EBITDA atingiu R\$ 105 milhões no 3T22, ficando 10% abaixo do 2T22, mas 6% acima do 3T21. A Margem EBITDA do período foi de 18,3%. Considerando o 9M22, o EBITDA foi de R\$ 318 milhões, com Margem EBITDA de 19,5%.

Levando em consideração o ajuste pelos juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos, o EBITDA Ajustado<sup>1</sup> alcançou R\$ 108 milhões, valor 7% superior ao 3T21 e 9% inferior ao 2T22. A Margem EBITDA Ajustada<sup>1</sup> do período foi de 18,8%.

No 9M22, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 324 milhões, um crescimento de 21% em relação ao 9M21, com Margem EBITDA Ajustada de 19,9%.

A tabela evidencia a recomposição do EBITDA e do EBITDA Ajustado:



Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M22 (d)	9M21 (e)	Δ % (d/e)
<b>Lucro Líquido do Período</b>	<b>63.264</b>	<b>41.272</b>	<b>47.184</b>	<b>53,3%</b>	<b>34,1%</b>	<b>131.967</b>	<b>114.978</b>	<b>14,8%</b>
(+) Depreciação e amortização	12.828	13.644	13.004	-6,0%	-1,4%	40.657	37.625	8,1%
(+) Imposto de renda e contribuição social	12.246	12.572	8.255	-2,6%	48,4%	34.622	25.659	34,9%
(+) Participação dos acionistas minoritários	16.756	16.892	11.721	-0,8%	43,0%	52.287	33.017	58,4%
(+/-) Resultado financeiro	257	32.527	19.676	-99,2%	-98,7%	58.617	54.381	7,8%
<b>EBITDA</b>	<b>105.350</b>	<b>116.907</b>	<b>99.840</b>	<b>-9,9%</b>	<b>5,5%</b>	<b>318.150</b>	<b>265.660</b>	<b>19,8%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>18,3%</b>	<b>19,9%</b>	<b>22,0%</b>	<b>-2 p.p.</b>	<b>-4 p.p.</b>	<b>19,5%</b>	<b>20,6%</b>	<b>-1 p.p.</b>
(+) Custo financiamento à produção	2.484	2.034	826	22,1%	200,7%	5.658	2.805	101,7%
<b>EBITDA ajustado<sup>1</sup></b>	<b>107.834</b>	<b>118.941</b>	<b>100.666</b>	<b>-9,3%</b>	<b>7,1%</b>	<b>323.808</b>	<b>268.465</b>	<b>20,6%</b>
<b>Margem EBITDA ajustada<sup>1</sup></b>	<b>18,8%</b>	<b>20,3%</b>	<b>22,2%</b>	<b>-2 p.p.</b>	<b>-3 p.p.</b>	<b>19,9%</b>	<b>20,8%</b>	<b>-1 p.p.</b>

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

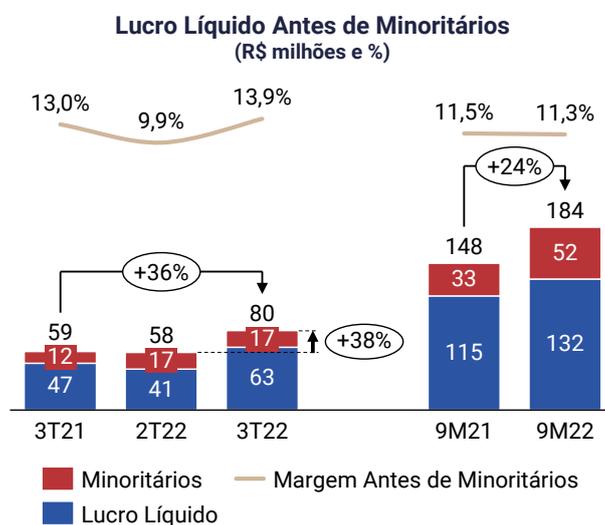
## Resultado antes de participantes minoritários

No 3T22, o Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") alcançou R\$ 80 milhões, crescimento de 38% sobre o 2T22 e de 36% sobre o 3T21. A Margem antes de Minoritários foi de 13,9% no trimestre, representando um incremento de 4 p.p. em relação ao trimestre anterior e de 0,9 p.p. em relação ao mesmo trimestre de 2021.

Com isso, uma vez que o resultado atribuído aos minoritários no 3T22 manteve-se nominalmente em linha em comparação ao 2T22, houve diluição da representatividade desses participantes em relação ao Resultado Antes de Minoritários no período.

Considerando o 9M22, o Resultado antes de Minoritários totalizou R\$ 184 milhões, valor 24% acima do registrado no 9M21, representando uma margem de 11,3% no período.

É importante evidenciar 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.



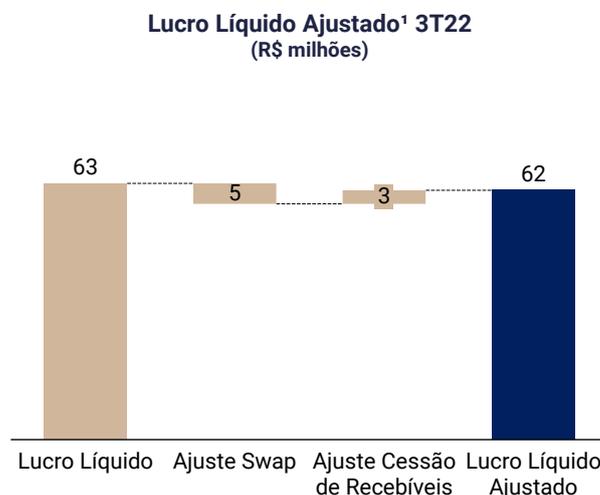
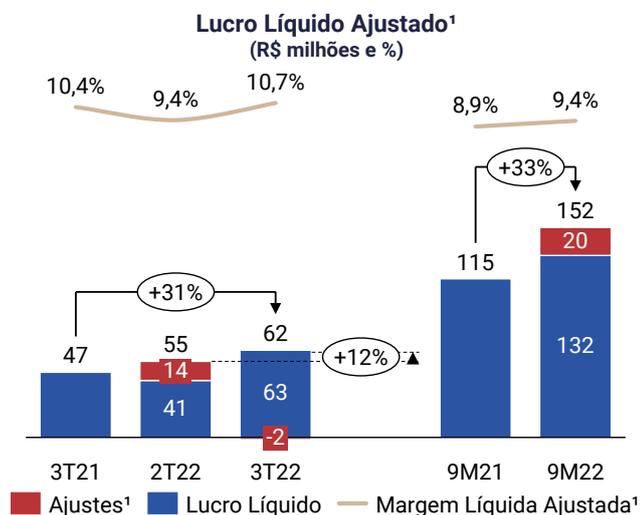
## Lucro Líquido

O Lucro Líquido da Companhia atingiu R\$ 63 milhões no 3T22, crescimento de 53% em comparação ao resultado do 2T22 e de 34% quando comparado ao Lucro Líquido do 3T21. Dessa maneira, a Margem Líquida do trimestre alcançou 11,0%, configurando um expressivo incremento de 4 p.p. quando comparada à margem do 2T22. Em relação ao 3T21, o crescimento foi de 0,6 p.p.

No acumulado do ano até setembro, o Lucro Líquido totalizou R\$ 132 milhões, valor 15% superior ao observado no 9M21. A Margem Líquida do período foi de 8,1%.

Analisando também o Lucro Líquido considerando os efeitos não recorrentes de resultado de *swap* (positivo em R\$ 5 milhões, considerando o resultado de cerca de R\$ 25 milhões com o *swap* de ações e a despesa de cerca de R\$ 20 milhões com os *swaps* de taxa de juros), bem como de despesas com cessão de recebíveis (R\$ 3 milhões), o Lucro Líquido Ajustado<sup>1</sup> do 3T22 foi de R\$ 62 milhões. Nesse cenário, o crescimento foi de 12% em relação ao Lucro Líquido Ajustado do 2T22 e de 31% sobre o 3T21. A Margem Líquida Ajustada<sup>1</sup> atingiu 10,7% no período, representando um ganho de 1,3 p.p. frente ao trimestre anterior.

Considerando o impacto acumulado das operações no 9M22, o Lucro Líquido Ajustado alcançou R\$ 152 milhões, um incremento de 33% sobre o 9M21, resultando em uma Margem Líquida Ajustada de 9,4%.



1 - Ajuste excluindo despesas com cessão de recebíveis e resultado de swap.

## Resultado a Apropriar de Incorporação

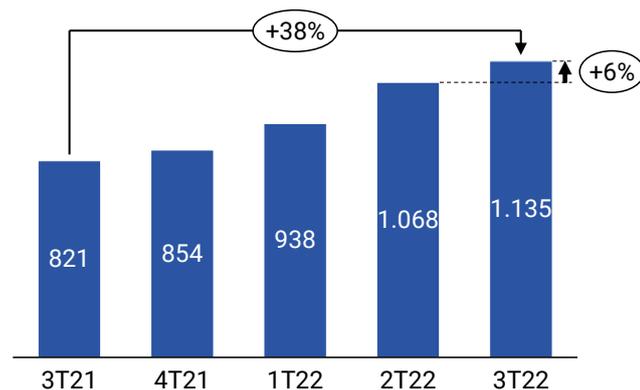
No encerramento do 3T22, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 1,1 bilhão, representando um crescimento de 6% em relação ao trimestre anterior e de 38% em comparação ao mesmo trimestre de 2021.

Conforme citado anteriormente, é válido lembrar que o *mix* de vendas do trimestre contou com alta representatividade de unidades próximas do lançamento, em detrimento de unidades concluídas ou em estágio de obra mais avançado, levando ao crescimento do REF. Dessa maneira, à medida que o volume de construção dos empreendimentos avançar, esse aumento visto no REF continuará permitindo o crescimento da Receita Líquida.

A Margem REF do trimestre atingiu 39,6%, em linha com o 2T22 e 0,6 p.p. acima da margem do 3T21. A tabela abaixo apresenta um detalhamento do Resultado a Apropriar de Incorporação:

## Receita a Apropriar por Vendas de Imóveis

(R\$ milhões)



Resultado a Apropriar de Incorporação (R\$ milhões)	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Incorporação	1.135	1.068	821	6,2%	38,3%
Custo a Incorrer	-686	-647	-501	6,0%	37,0%
<b>Resultado a Apropriar Incorporação</b>	<b>449</b>	<b>422</b>	<b>320</b>	<b>6,6%</b>	<b>40,4%</b>
<b>Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)</b>	<b>39,6%</b>	<b>39,5%</b>	<b>39,0%</b>	<b>0,1 p.p.</b>	<b>0,6 p.p.</b>

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

O saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras totalizou R\$ 1,2 bilhão no final do 3T22. O crescimento observado no trimestre é devido, sobretudo, à emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) realizada pela Companhia. Com isso, a posição de caixa da Direcional mantém-se em um patamar confortável para suportar o crescimento das operações e permitir a manutenção de uma sólida política de retorno de capital para os acionistas.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	693.706	610.663	665.640	13,6%	4,2%
Aplicações Financeiras	486.114	348.469	269.123	39,5%	80,6%
<b>Total</b>	<b>1.179.820</b>	<b>959.132</b>	<b>934.763</b>	<b>23,0%</b>	<b>26,2%</b>

Contas a Receber

Ao final do 3T22, o saldo contábil de Contas a Receber<sup>1</sup> foi de R\$ 637 milhões, representando um incremento de 15% em relação ao trimestre anterior e de 19% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Levando em consideração o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Operacional Líquida relativa a esse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber<sup>2</sup> foi de 98 dias. Esse resultado mantém a gestão de recebíveis em níveis bem controlados, com um dos melhores indicadores do setor.

Contas a Receber <sup>1</sup> (R\$ mil)	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	614.008	533.558	520.772	15,1%	17,9%
Prestação de Serviços	19.688	19.071	13.830	3,2%	42,4%
Venda de Terreno	3.971	3.980	2.049	-0,2%	93,9%
<b>Total</b>	<b>637.667</b>	<b>556.609</b>	<b>536.650</b>	<b>14,6%</b>	<b>18,8%</b>
Parcela Circulante	346.492	351.399	259.389	-1,4%	33,6%
Parcela Não-Circulante	291.176	205.210	277.261	41,9%	5,0%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	614.008	533.558	520.772	15,1%	17,9%
Receita Operacional Líquida – Venda de Imóveis	562.892	565.741	437.672	-0,5%	28,6%
Dias de Contas a Receber <sup>2</sup>	98	85	107	15,7%	-8,3%

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

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

Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (Percentage of Completion - PoC). Desse modo, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Contábeis. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Direcional no encerramento do 3T22 era de R\$ 1,8 bilhão.

## Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos encerrou o 3T22 em R\$ 1,5 bilhão, um acréscimo de 26% sobre o saldo do 2T22 e de 23% em relação ao 3T21. Esse crescimento ocorreu, sobretudo, em função da conclusão de mais uma bem sucedida emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que permitiu uma captação total de R\$ 300 milhões, após o exercício integral da opção de lote adicional, executada em decorrência da alta demanda observada pelos títulos.

A oferta pública, realizada no âmbito da Instrução CVM nº 400, possui *rating* brAAA – atribuído pela S&P – e horizonte de vencimento de 10 anos, possibilitando o alongamento do prazo médio do endividamento da Companhia para 49 meses, entre os maiores do setor. Após contratação de um *swap* de taxa de juros, o custo da ponta passiva foi de CDI + 1,22% ao ano. Além disso, essa foi a primeira emissão com rotulagem social da Direcional (*social bond*), dado o público alvo para o qual se destinarão os empreendimentos a serem construídos com os recursos captados e os impactos socioeconômicos a serem gerados no entorno dos projetos, chancelando o alinhamento da oferta aos *Social Bond Principles* e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).

Cabe observar que a posição atual de caixa mostrou-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 19,1%, com aproximadamente 80% do endividamento total sendo de longo prazo.

A tabela e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento no 3T22, bem como seu cronograma de amortização.

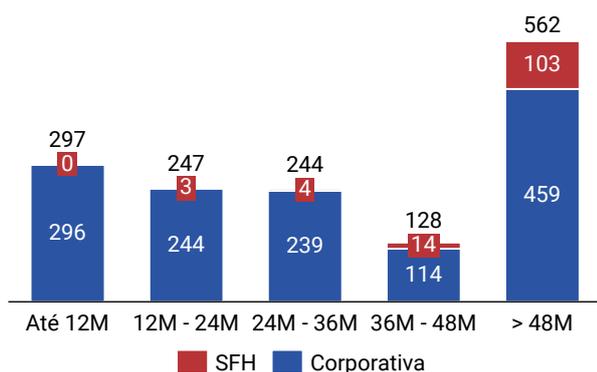
Endividamento (R\$ mil)	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
<b>Empréstimos e Financiamentos</b>	<b>1.477.521</b>	<b>1.174.461</b>	<b>1.201.200</b>	<b>25,8%</b>	<b>23,0%</b>
CRI	985.532	704.108	795.257	40,0%	23,9%
Debêntures	356.187	361.357	249.382	-1,4%	42,8%
Financiamento à Produção	123.763	95.892	44.160	29,1%	180,3%
CCB	0	0	100.284	n/a	-100,0%
FINAME e Leasing	12.039	13.104	12.118	-8,1%	-0,7%
<b>Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras</b>	<b>1.179.820</b>	<b>959.132</b>	<b>934.763</b>	<b>23,0%</b>	<b>26,2%</b>
Dívida Líquida <sup>1</sup>	297.701	215.329	266.437	38,3%	11,7%
Posição de contratos de <i>swap</i>	6.103	-669	200	-1012,3%	2951,3%
Dívida Líquida ajustada <sup>2</sup>	291.598	215.998	266.237	35,0%	9,5%
<b>Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido</b>	<b>19,1%</b>	<b>14,1%</b>	<b>19,6%</b>	<b>5,0 p.p.</b>	<b>-0,5 p.p.</b>
<b>Empréstimos e Financiamentos por indexador</b>	<b>1.477.521</b>	<b>1.174.461</b>	<b>1.201.200</b>	<b>25,8%</b>	<b>23,0%</b>
TR	123.763	85.720	105	44,4%	117769,1%
IPCA <sup>3</sup>	748.479	459.196	495.546	63,0%	51,0%
CDI	605.279	629.545	705.549	-3,9%	-14,2%

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

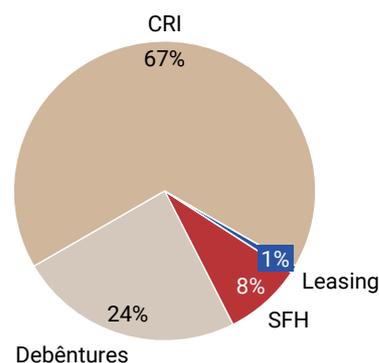
2 - Dívida Líquida ajustada: Dívida líquida somada ao saldo das posições em aberto de contratos de *swaps* para proteção de flutuações de taxas de juros.

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)



**Abertura da Dívida Bruta**  
(% da Dívida)



## Geração de Caixa <sup>1</sup>

No 3T22, a Companhia apresentou consumo de caixa no valor de R\$ 6 milhões. Assim, no acumulado do ano até setembro, o consumo de caixa somou um montante de R\$ 20 milhões. Esse cenário é resultado, sobretudo, da relevante expansão das obras em andamento, além da gestão ativa dos estoques de suprimentos, que tem se mostrado uma estratégia assertiva para a manutenção da solidez da rentabilidade da operação. Nesse sentido, destaca-se a antecipação de aquisições de insumos relevantes do processo construtivo, como por exemplo, as formas de alumínio adquiridas no trimestre, que somaram um montante de R\$ 31 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.

## DIVIDENDOS

Reafirmando seu perfil já consolidado de relevante expoente da bolsa no que se refere à geração de valor para os acionistas, a Direcional efetuou, no 3T22, o pagamento de dividendos intermediários no valor de R\$ 0,47 por ação.

Dessa maneira, os investidores que possuíam posição acionária no encerramento do pregão de 14 de julho de 2022 tiveram direito ao recebimento dos proventos, que totalizaram um montante de cerca de R\$ 70 milhões.

Cabe ressaltar que, considerando dividendos e recompras de ações, a Direcional superou a marca de R\$ 1 bilhão em capital retornado para o acionista desde o seu IPO, ocorrido em 2009.

## RIVA – Destaques Operacionais

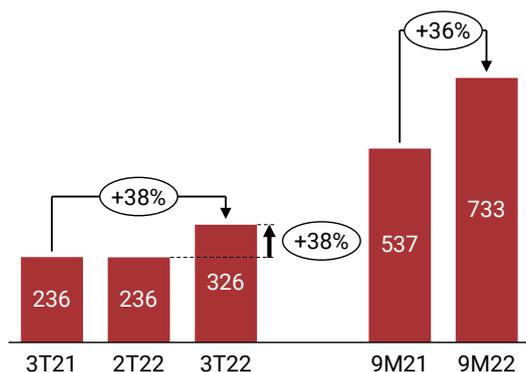
No 3T22, ocorreu o lançamento de 3 empreendimentos da Riva, subsidiária do Grupo Direcional com operação focada no segmento médio padrão. O VGV lançado totalizou R\$ 549 milhões (R\$ 410 milhões % Companhia), volume 83% superior ao 2T22.

As Vendas Líquidas atingiram R\$ 326 milhões no 3T22 (R\$ 232 milhões % Companhia), representando um crescimento de 38% tanto em relação ao 2T22, quanto em comparação ao 3T21. Esse foi **o maior patamar de Vendas Líquidas em um trimestre desde o início das operações da Riva**. A VSO do segmento foi de 19% no trimestre. Com isso, mesmo contando com um expressivo volume de lançamentos, o indicador teve um incremento de 2 p.p. no período.

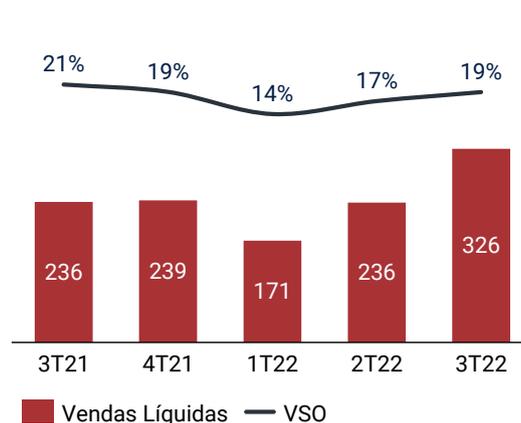
No encerramento do período, o Estoque do segmento foi de R\$ 1,4 bilhão (R\$ 1,2 bilhão % Companhia), dos quais menos de 1% é referente a produtos concluídos.



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



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



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 30/09/2022: R\$ 16,85

**Número de Ações (Ex-Tesouraria):**  
149 milhões**Valor de Mercado:**  
R\$ 2.510 milhões / US\$ 464 milhões**Free Float:**  
55%**Volume médio diário 3T22:**  
1.801 mil ações  
R\$ 23.642 mil  
6.912 negócios**CONFERÊNCIA DE RESULTADOS**(em português com tradução simultânea  
para inglês)Data: 08/11/2022 - Terça-feira  
10:00 - Horário de Brasília  
08:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Plataforma Zoom  
[https://us06web.zoom.us/webinar/register/\\_WN\\_gmPCJLSeQiW8o1s7Y-tL8w](https://us06web.zoom.us/webinar/register/_WN_gmPCJLSeQiW8o1s7Y-tL8w)Canal da Direcional no YouTube  
[https://www.youtube.com/watch?v=i\\_xnG\\_GK2lfg](https://www.youtube.com/watch?v=i_xnG_GK2lfg)**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 - 10º andar  
Belo Horizonte - MG  
CEP: 30.150-270

## BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/09/2022	31/12/2021	Δ %
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.179.820	1.049.160	12%
Contas a receber	346.492	231.761	50%
Estoques	1.380.506	1.230.591	12%
Crédito com partes relacionadas	61.936	82.261	-25%
Tributos a recuperar	30.866	24.462	26%
Contas a receber por alienação de investimentos	501	17.540	-97%
Outros créditos	285.320	220.565	29%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>3.285.441</b>	<b>2.856.340</b>	<b>15%</b>
<b>Ativo não circulante</b>			
Contas a receber	291.178	244.585	19%
Estoques	2.290.827	2.303.436	-1%
Créditos com partes relacionadas	1.581	1.636	-3%
Depósitos judiciais	17.324	16.097	8%
Contas a receber por alienação de investimentos	14.129	0	-
Outros créditos	24.276	21.457	13%
Investimentos	128.210	117.980	9%
Imobilizado	135.843	99.075	37%
Intangível	20.707	19.013	9%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>2.924.075</b>	<b>2.823.279</b>	<b>4%</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>6.209.516</b>	<b>5.679.619</b>	<b>9%</b>

Balanco Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/09/2022	31/12/2021	Δ %
<b>Passivo circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	296.727	127.205	133%
Fornecedores	105.049	92.054	14%
Obrigações trabalhistas	49.692	31.827	56%
Obrigações tributárias	27.585	25.094	10%
Financiamento por arrendamento	9.795	10.088	-3%
Credores por imóveis compromissados	69.934	62.779	11%
Adiantamento de clientes	43.336	14.705	195%
Outras contas a pagar	101.989	90.346	13%
Passivo de cessão	92.662	0	-
Provisão para garantia	29.705	28.143	6%
Débitos com partes relacionadas	11.900	14.600	-18%
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>838.374</b>	<b>496.841</b>	<b>69%</b>
<b>Passivo não circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	1.180.793	1.114.197	6%
Fornecedores	8.928	5.958	50%
Provisão para garantia	14.593	12.051	21%
Obrigações tributárias	11.785	9.701	21%
Financiamento por arrendamento	20.842	25.129	-17%
Credores por imóveis compromissados	2.105.100	2.060.218	2%
Adiantamento de clientes	382.304	375.344	2%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	23.987	24.008	-0%
Outras contas a pagar	97.392	97.392	-
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>3.845.724</b>	<b>3.723.998</b>	<b>3%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	752.982	752.982	-
Reservas de capital	177.690	177.690	-
Outorga de opção de ações	1.829	2.259	-19%
Ajuste de avaliação patrimonial	-30.296	-29.847	2%
Ações em tesouraria	-9.749	-7.360	32%
Reservas de lucros	465.667	404.153	15%
	<b>1.358.123</b>	<b>1.299.877</b>	<b>4%</b>
Participação dos não controladores	167.295	158.903	5%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>1.525.418</b>	<b>1.458.780</b>	<b>5%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>6.209.516</b>	<b>5.679.619</b>	<b>9%</b>

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	3T22 (a)	2T22 (b)	3T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M22 (d)	9M21 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	589.186	587.855	462.751	0,2%	27,3%	1.651.839	1.330.434	24,2%
Receita com prestação de serviços	15.727	25.679	18.022	-38,8%	-12,7%	55.582	56.775	-2,1%
<b>Receita bruta</b>	<b>604.913</b>	<b>613.534</b>	<b>480.773</b>	<b>-1,4%</b>	<b>25,8%</b>	<b>1.707.421</b>	<b>1.387.209</b>	<b>23,1%</b>
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-30.502	-27.408	-27.411	11,3%	11,3%	-78.790	-97.800	-19,4%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>574.411</b>	<b>586.126</b>	<b>453.362</b>	<b>-2,0%</b>	<b>26,7%</b>	<b>1.628.631</b>	<b>1.289.409</b>	<b>26,3%</b>
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-375.869	-380.961	-291.148	-1,3%	29,1%	-1.057.766	-819.945	29,0%
<b>Lucro bruto</b>	<b>198.542</b>	<b>205.165</b>	<b>162.214</b>	<b>-3,2%</b>	<b>22,4%</b>	<b>570.865</b>	<b>469.464</b>	<b>21,6%</b>
Despesas gerais e administrativas	-39.730	-36.394	-33.785	9,2%	17,6%	-111.447	-97.953	13,8%
Despesas comerciais	-52.788	-52.798	-49.549	0,0%	6,5%	-150.416	-137.776	9,2%
Resultado com equivalência patrimonial	8.371	5.524	6.059	51,5%	38,2%	17.425	11.299	54,2%
Outras receitas e despesas operacionais	-21.872	-18.234	1.897	20,0%	-1253,2%	-48.932	-17.000	187,8%
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>-106.019</b>	<b>-101.902</b>	<b>-75.378</b>	<b>4,0%</b>	<b>40,6%</b>	<b>-293.370</b>	<b>-241.429</b>	<b>21,5%</b>
Despesas financeiras	-71.080	-66.753	-40.401	6,5%	75,9%	-199.974	-96.831	106,5%
Receitas financeiras	70.823	34.226	20.725	106,9%	241,7%	141.357	42.449	233,0%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>-257</b>	<b>-32.527</b>	<b>-19.676</b>	<b>-99,2%</b>	<b>-98,7%</b>	<b>-58.617</b>	<b>-54.381</b>	<b>7,8%</b>
<b>Resultado antes do imposto de renda e CSLL</b>	<b>92.266</b>	<b>70.736</b>	<b>67.160</b>	<b>30,4%</b>	<b>37,4%</b>	<b>218.878</b>	<b>173.654</b>	<b>26,0%</b>
IR e CSLL - corrente e diferido	-12.246	-12.572	-8.255	-2,6%	48,4%	-34.622	-25.659	34,9%
<b>Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs</b>	<b>80.020</b>	<b>58.164</b>	<b>58.905</b>	<b>37,6%</b>	<b>35,8%</b>	<b>184.256</b>	<b>147.995</b>	<b>24,5%</b>
Participantes em SCPs e SPEs	-16.756	-16.892	-11.721	-0,8%	43,0%	-52.287	-33.017	58,4%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>63.264</b>	<b>41.272</b>	<b>47.184</b>	<b>53,3%</b>	<b>34,1%</b>	<b>131.969</b>	<b>114.978</b>	<b>14,8%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>34,6%</b>	<b>35,0%</b>	<b>35,8%</b>	<b>-0,4 p.p.</b>	<b>-1,2 p.p.</b>	<b>35,1%</b>	<b>36,4%</b>	<b>-1,4 p.p.</b>
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>35,0%</b>	<b>35,4%</b>	<b>36,0%</b>	<b>-0,4 p.p.</b>	<b>-1,0 p.p.</b>	<b>35,4%</b>	<b>36,6%</b>	<b>-1,2 p.p.</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>11,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>10,4%</b>	<b>4,0 p.p.</b>	<b>0,6 p.p.</b>	<b>8,1%</b>	<b>8,9%</b>	<b>-0,8 p.p.</b>

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (RS Mil)	30/09/2022	30/09/2021
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	218.878	173.652
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	40.657	37.625
Resultado de equivalência patrimonial	-17.425	-11.299
Receita de aplicações financeiras	-32.469	-5.870
Provisão para garantia	17.115	21.125
Juros sobre encargos e financiamentos	120.739	75.780
Hedge accounting - Valor justo	-10.025	-9.507
Variação cambial sobre empréstimos e financiamentos	-	1.098
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	11.382	5.047
Resultado com permuta física	-10.876	-13.678
Resultado das vendas de participações societárias	-886	-28.902
Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-2.373	-330
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	5.149	7.057
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.515	1.812
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	117	-501
Provisão para perdas de contas a receber	7.572	12.273
Provisão para plano de opções de ações	2.230	2.688
Provisão para participação nos Lucros	8.865	7.879
Acréscimos (decrécimo) em ativos		
Contas a receber	-174.045	-180.536
Estoques	140.691	89.780
Créditos diversos	-67.574	-21.560
Partes relacionadas	23.405	-6.872
Depósitos judiciais	-1.227	400
Tributos a recuperar	-6.404	-1.302
(Decrécimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	634	-9.350
Obrigações trabalhistas	9.000	-1.900
Obrigações tributárias	3.415	730
Credores por imóveis compromissados	-188.229	-148.132
Adiantamento de clientes	8.485	-13.629
Contas a pagar	104.305	93.633
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-11.403	-9.247
Partes relacionadas	-2.700	-919
Garantia de obra	-13.011	-19.978
Imposto de renda e contribuição social pagos	-33.462	-25.092
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<b>152.045</b>	<b>21.975</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Acréscimo (Decrécimo) de investimentos (SCPs e SPes)	-4.163	-220.785
Dividendos recebidos	5.115	8.700
Venda de participações societárias	12.412	261.450
Acréscimo do imobilizado	-36.392	-8.000
Imobilizado arrendado	-	-1.717
Acréscimo de intangível	-13.894	-9.700
Aplicações financeiras	-128.439	-67.893
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento</b>	<b>-165.361</b>	<b>-37.945</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Alienação de ações em tesouraria	-1	-
Dividendos pagos	-69.964	-100.147
Recompra de Ações	-5.539	-31.965
Ingresso de financiamento por arrendamento	-	1.717
Amortização do financiamento por arrendamento	-5.815	-6.563
Juros pagos sobre arrendamento	-579	-521
Ingressos dos empréstimos	518.407	338.637
Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-15.553	-
Amortizações dos empréstimos	-304.807	-204.698
Juros pagos	-88.737	-41.350
Aumento / Redução de capital por não controladores	-44.344	-5.069
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento</b>	<b>-16.932</b>	<b>-49.959</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>-30.248</b>	<b>-65.929</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do período	723.954	731.569
No final do período	693.706	665.640

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.