



Belo Horizonte, 07 de novembro 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 3º trimestre de 2023 (3T23). 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 3T23

- ✓ GRUPO DIRECIONAL ATINGE LUCRO LÍQUIDO OPERACIONAL<sup>1</sup> RECORDE NO 3T23: R\$ 83 MILHÕES, +11% SOBRE O 2T23 E +94% SOBRE O 3T22.
- ✓ MARGEM BRUTA AJUSTADA<sup>2</sup> DE 37,0% NO 3T23: EXPANSÃO DE 50 BPS EM RELAÇÃO AO 2T23 E DE 200 BPS EM RELAÇÃO AO 3T22.
  - ✓ MARGEM REF DE 42,7% NO 3T23, UM INCREMENTO DE 300 BPS SOBRE O 2T23.
- ✓ MARGEM LÍQUIDA OPERACIONAL<sup>1</sup> DE 14,8% NO TRIMESTRE: CRESCIMENTO DE 260 BPS SOBRE O 2T23 E DE 740 BPS SOBRE O 3T22.
  - ✓ ROE ANUALIZADO AJUSTADO<sup>1</sup> DE 20% NO TRIMESTRE.
- ✓ APÓS FOLLOW-ON BEM-SUCEDIDO, GRUPO DIRECIONAL TORNA-SE APLICADOR LÍQUIDO EM R\$ 89 MILHÕES.

## OUTROS DESTAQUES

- Vendas Líquidas atingem o patamar recorde de R\$ 1,0 bilhão no 3T23, crescimento de 19% sobre o 3T22 e de 4% sobre o 2T23.
- Lançamentos alcançam R\$ 3,5 bilhões no 9M23 (+34% sobre o 9M22), acumulando R\$ 4,5 bilhões nos últimos 12 meses.
- No 3T23, EBITDA Ajustado<sup>3</sup> de R\$ 140 milhões, com Margem EBITDA Ajustada<sup>3</sup> de 25,0%.
- O Lucro Líquido Operacional<sup>1</sup> totalizou R\$ 227 milhões no 9M23, crescendo 68% sobre o 9M22.
- No 9M23, a Margem Líquida Operacional<sup>1</sup> atingiu 13,2%, um incremento de 490 bps na comparação com o 9M22.
- Receita a Apropriar (REF) atinge R\$ 1,3 bilhão no encerramento do 3T23, crescendo 23% ante o 2T23.

1 - Lucro Líquido Operacional e Margem Líquida Operacional: ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis, resultado de swap de ações e, no caso do 2T23, com resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais".

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

3 - EBITDA Ajustado: ajuste excluindo os juros capitalizados no custo e, no caso do 2T23, o resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais".

**ÍNDICE**

---

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO .....	3
PRINCIPAIS INDICADORES .....	6
LANÇAMENTOS .....	7
VENDAS CONTRATADAS .....	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO) .....	9
Distratos .....	10
ESTOQUE .....	10
REPASSES .....	11
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES .....	11
BANCO DE TERRENOS .....	12
Aquisições de Terrenos .....	12
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO .....	12
Receita Operacional Bruta .....	12
Receita com Vendas de Imóveis .....	12
Receita com Prestação de Serviços .....	13
Receita Líquida .....	14
Lucro Bruto .....	14
Despesas Gerais e Administrativas (G&A) .....	15
Despesas Comerciais .....	16
Resultado de Equivalência Patrimonial .....	16
Outras Receitas e Despesas Operacionais .....	16
EBITDA .....	17
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
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO .....	24
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA .....	25
GLOSSÁRIO .....	26

**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

Os resultados do terceiro trimestre de 2023 (3T23), que apresentamos a seguir, ilustram o caminho de sucesso que temos trilhado no mercado imobiliário. Um percurso pautado por trabalho, foco e muita dedicação, que transparece na clara evolução que o Grupo Direcional tem apresentado ao longo de sua história para chegar na posição de destaque que ocupa atualmente.

Acreditamos estar preparados para aproveitar as oportunidades geradas pelas transformações pelas quais o setor da construção civil vem passando, sobretudo no segmento econômico e médio econômico. Com um banco de terrenos bem posicionado e com um *pipeline* de produtos muito bem pensado para atender às necessidades dos nossos clientes, entendemos ter fortes pilares de crescimento para conquistar cada vez mais espaço em regiões estratégicas, além de reforçar a nossa liderança nas praças em que a marca do Grupo Direcional já ocupa essa destacada posição.

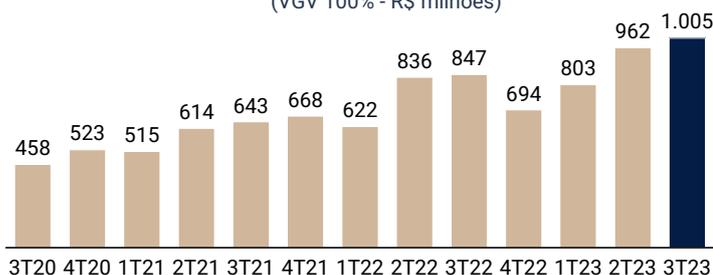
No 3T23, lançamos 4.152 novas unidades, correspondendo a um Valor Geral de Vendas de R\$ 1,4 bilhão (R\$ 1,3 bilhão % Companhia). Com isso, no acumulado do ano até setembro (9M23), são mais de 12.000 unidades lançadas nas 9 praças onde o Grupo Direcional está presente, totalizando um VGV de R\$ 3,5 bilhões (R\$ 3,0 bilhões % Companhia), sendo 63% em produtos sob a marca Direcional e 37% em produtos Riva.

Em termos de vendas, pelo segundo trimestre consecutivo, superamos a marca de R\$ 1 bilhão em Vendas Brutas. Entretanto, no 3T23, ultrapassamos R\$ 1 bilhão também nas Vendas Líquidas, marcando o período como o melhor trimestre de nossa história nessa métrica. Na comparação anual, o crescimento foi de 19% em relação ao 3T22.

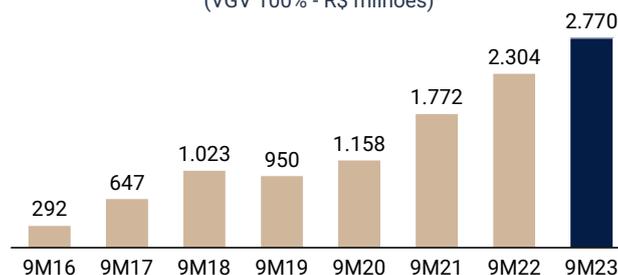
Queremos destacar a contribuição importantíssima da Riva para esse atingimento. A nossa subsidiária voltada para empreendimentos do segmento médio econômico vendeu R\$ 441 milhões (R\$ 322 milhões % Companhia) no 3T23, também representando o seu melhor trimestre em termos históricos – nesse caso, o crescimento anual foi ainda mais relevante: +35% em relação ao VGV líquido contratado no 3T22.

Considerando o 9M23, foram R\$ 2,8 bilhões em Vendas Líquidas (R\$ 2,1 bilhões % Companhia), volume 20% superior ao registrado no 9M22. Nesse sentido, analisando períodos de 9 meses nos últimos anos, é possível observar a expressiva evolução ocorrida no intervalo.

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



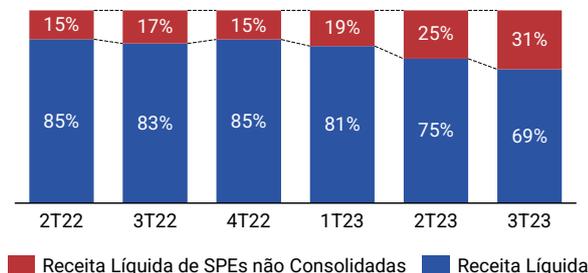
**Evolução Vendas Líquidas em 9 Meses**  
(VGV 100% - R\$ milhões)



Assim como explicado na última publicação de resultados, é importante dizer que uma parte considerável das vendas do trimestre foi originada a partir de produtos desenvolvidos em sociedade, e que não são consolidadas no balanço – com destaque para os empreendimentos de SPEs que foram vendidas no decorrer do 4T22 e do 2T23, nas quais diminuimos relevantemente a nossa participação societária e, portanto, deixamos de consolidar os resultados dessas SPEs.

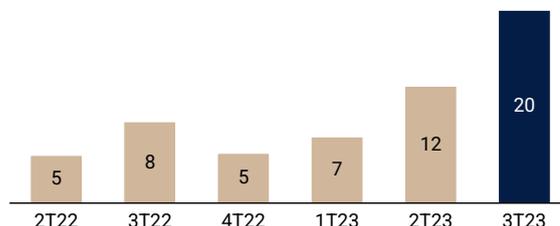
Com isso, embora estejamos vislumbrando um número cada vez maior de projetos que possuem uma presença menor de sócios daqui em diante, é válido notar que estamos passando por uma janela em que a representatividade desses empreendimentos na geração de resultado tem sido relevante. Desse modo, momentaneamente, a linha de Equivalência Patrimonial tem demonstrado uma contribuição maior do que de costume no resultado do Grupo. Em contrapartida, a linha de Receita Líquida tem apresentado valores mais estáveis nesse período. Ainda assim, à medida que esses projetos específicos vão evoluindo, espera-se que o reconhecimento de receita retome seu curso normal de crescimento, enquanto a rubrica de Equivalência Patrimonial deve voltar para próximo de seus níveis históricos. Abaixo, destacamos o percentual que a Receita Líquida de SPEs não consolidadas tem assumido no *mix* atual, bem como a evolução da linha de Equivalência Patrimonial no período.

Breakdown da Receita Líquida Total¹  
(%)



■ Receita Líquida de SPEs não Consolidadas ■ Receita Líquida

Evolução Resultado de Equivalência Patrimonial  
(R\$ milhões)



Assim, analisando a Receita Líquida considerando também esses projetos não consolidados (Receita Líquida Total¹), observa-se um volume total de R\$ 804 milhões no 3T23, com R\$ 558 milhões da receita contábil e R\$ 246 milhões referentes a empreendimentos não consolidados. No acumulado do ano até setembro, o montante totaliza R\$ 2,3 bilhões, perfazendo um crescimento de 20% em relação ao mesmo período de 2022. Não por acaso, o Resultado de Equivalência Patrimonial atingiu R\$ 20 milhões no 3T23 (+65% sobre o 2T23 e +137% sobre o 3T22), o maior valor já registrado para um trimestre, e R\$ 38 milhões no 9M23 (+130% em comparação ao 9M22).

O Lucro Bruto Ajustado² do trimestre foi de R\$ 206 milhões, com Margem Bruta Ajustada² crescendo para 37,0%, isto é, 50 bps maior em relação ao 2T23 e 200 bps em relação ao 3T22. No período de 9 meses encerrado em setembro, a métrica também mostrou seu viés de aumento, atingindo R\$ 630 milhões, com Margem Bruta Ajustada² de 36,6%, +120 bps em relação ao 9M22.

O G&A do trimestre totalizou R\$ 45 milhões, um incremento marginal de 3% em relação ao trimestre anterior, enquanto as Despesas Comerciais somaram R\$ 48 milhões no 3T23, uma retração de 9% ante o 2T23. Considerando, assim, o total do SG&A no 9M23, registramos R\$ 275 milhões, crescimento de 5% sobre o que foi observado no 9M22.

Nosso EBITDA Ajustado³ alcançou mais um recorde absoluto, chegando a R\$ 140 milhões no trimestre – valor 4% superior ao 2T23 e 30% superior ao 3T22. Com isso, a Margem EBITDA Ajustada³ foi de 25,0% no período, representando um incremento de 2,9 p.p. sobre o 2T23 e de 6,3 p.p. sobre o 3T22, também configurando-se como o maior atingimento do Grupo Direcional nesse indicador. O EBITDA Ajustado³ do 9M23 foi de R\$ 395 milhões, montante 22% superior na comparação com o 9M22. A Margem EBITDA Ajustada³ nesse caso foi de 22,9%, um crescimento de 3,1 p.p. no período, representando a resiliência operacional e a capacidade de captura de eficiência e margem com o ganho de escala.

Assim, o Lucro Líquido do 3T23 totalizou R\$ 69 milhões, com Margem Líquida alcançando 12,3%. No 9M23, chegou a R\$ 232 milhões, com Margem Líquida de 13,5% no período. No entanto, sempre buscando entender o que seria o resultado recorrente da Companhia, foram considerados os ajustes por (i) resultado em operação de *swap* de ações; (ii) despesas com cessão de recebíveis; e (iii) no caso do 2T23, resultado não recorrente na rubrica Outras Receitas e Despesas Operacionais, conforme tratado na última divulgação de resultados.

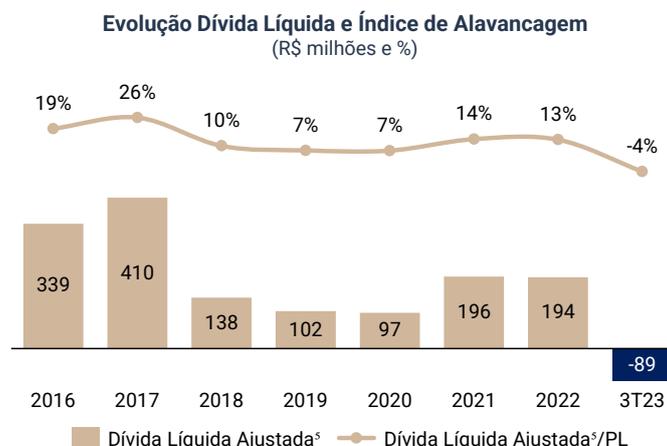
Nesse sentido, registramos um Lucro Líquido Operacional⁴ de R\$ 83 milhões, o que representa um crescimento de 11% em relação ao 2T23 e de 94% sobre o 3T22. A Margem Líquida Operacional⁴ nesse contexto alcançou 14,8%, um incremento de 260 bps sobre o 2T23 e de 740 bps sobre o 3T22. O ROE Anualizado Ajustado⁴ atingiu 20% no trimestre.

No 9M23, o Lucro Líquido Operacional⁴ somou R\$ 227 milhões, representando uma Margem Líquida Operacional⁴ de 13,2% no período. Vale notar que, enquanto as Vendas Líquidas e a Receita Líquida, incluindo as SPEs não consolidadas no resultado, cresceram 20%, o lucro apresentou crescimento de 68% no 9M23 quando comparado ao 9M22.

Igualmente importante é ressaltar que, embora tratado como não recorrente – por ter gerado um impacto muito específico em um trimestre –, o resultado obtido com vendas de participação em SPEs, ocorridas tanto no 4T22, como no 2T23, representou, na prática, uma antecipação dos resultados referentes a esses empreendimentos, que antes eram consolidados no balanço e atualmente não são mais. Dessa forma, ao se apurar o resultado dessas SPEs e seu impacto no resultado da Companhia, vale evidenciar que, embora esteja havendo um impacto na rubrica de Resultado de Equivalência Patrimonial, o Lucro Líquido relativo a esses projetos – que tem sido significativo nos últimos trimestres – deixa de ser incorporado ao Lucro Líquido da Companhia (assim como ocorre na linha de Receita Líquida).



Não poderíamos deixar de comentar também a respeito da liquidação do nosso *follow-on*, ocorrida logo no início do trimestre. Na ocasião, captamos cerca de R\$ 429 milhões, com o objetivo principal de permitir um crescimento ainda maior do que o que viemos entregando ao longo dos últimos períodos. Com o montante captado, passamos a ter um perfil caixa líquido, uma vez que havíamos encerrado o 2T23 com uma Dívida Líquida Ajustada<sup>5</sup> de apenas R\$ 268 milhões. Assim, ao final do 3T23, registramos um índice de alavancagem (medido pela Dívida Líquida Ajustada<sup>5</sup> sobre o Patrimônio Líquido) negativo em -4,2%, alinhado à execução do planejamento que começamos a botar em prática imediatamente após o encerramento da nossa bem-sucedida oferta de ações. O gráfico ao lado apresenta a evolução da nossa Dívida Líquida Ajustada<sup>5</sup> e do Índice de Alavancagem.



Com isso, acreditamos que estamos vivendo um momento propício para acelerar e buscar um espaço cada vez maior e de destaque nas praças em que atuamos. É hora de colher os bons frutos que têm surgido com as alterações no programa Minha Casa, Minha Vida, que tendem a melhorar de modo relevante a capacidade de compra das famílias elegíveis e expandir o mercado endereçável de nossos produtos. Avançar ainda mais nas localidades onde já temos uma posição importante, além de percorrer por novas avenidas de crescimento que se abriram com o novo programa, são os nossos principais desafios daqui em diante. Nos sentimos preparados e com muita disposição para executar tudo aquilo que planejamos para levar o nome do Grupo Direcional para patamares cada vez mais altos.

Queremos aproveitar o espaço para, como de costume, exaltar e agradecer a todo o time, que batalha incansavelmente para tornar tudo isso possível. Juntos, sigamos sendo agentes de transformação, buscando a excelência a todo momento.

Muito obrigado,

**Administração Direcional Engenharia S/A**

1 - Ajuste incluindo a receita líquida de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).

2 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

3 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo e, no caso do 2T23, o resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais".

4 - Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis, resultado de swap de ações e, no caso do 2T23, resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais".

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

PRINCIPAIS INDICADORES

	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 (e)	Δ % (d/e)
<b>Indicadores Financeiros</b>								
Receita Líquida (R\$ milhões)	557,7	605,4	574,4	-7,9%	-2,9%	1.720,3	1.628,6	5,6%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	192,4	205,2	195,2	-6,2%	-1,4%	595,4	543,0	9,7%
<i>Margem Bruta</i>	34,5%	33,9%	34,0%	0,6 p.p.	0,5 p.p.	34,6%	33,3%	1,3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado <sup>1</sup> (R\$ milhões)	206,2	221,1	201,0	-6,7%	2,6%	629,7	576,5	9,2%
<i>Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup></i>	37,0%	36,5%	35,0%	0,5 p.p.	2,0 p.p.	36,6%	35,4%	1,2 p.p.
EBITDA Ajustado <sup>2</sup> (R\$ milhões)	139,6	134,2	107,8	4,0%	29,5%	394,8	323,1	22,2%
<i>Margem EBITDA Ajustada<sup>2</sup></i>	25,0%	22,2%	18,8%	2,8 p.p.	6,3 p.p.	24,6%	19,8%	4,8 p.p.
Lucro Líquido Operacional <sup>3</sup> (R\$ milhões)	82,7	74,2	42,6	11,5%	94,1%	226,7	135,3	67,6%
<i>Margem Líquida Operacional<sup>3</sup></i>	14,8%	12,3%	7,4%	2,6 p.p.	7,4 p.p.	13,2%	8,3%	4,9 p.p.
<b>Lançamentos</b>								
<b>VGV Lançado - 100% (R\$ milhões)</b>	<b>1.399,4</b>	<b>1.456,6</b>	<b>1.189,1</b>	<b>-3,9%</b>	<b>17,7%</b>	<b>3.467,3</b>	<b>2.578,5</b>	<b>34,5%</b>
Direcional (R\$ milhões)	813,5	880,3	639,8	-7,6%	27,2%	2.171,1	1.525,8	42,3%
Riva (R\$ milhões)	585,9	576,3	549,3	1,7%	6,7%	1.296,2	1.052,7	23,1%
<b>VGV Lançado - % Companhia (R\$ milhões)</b>	<b>1.259,3</b>	<b>1.088,9</b>	<b>966,7</b>	<b>15,6%</b>	<b>30,3%</b>	<b>2.958,7</b>	<b>2.227,6</b>	<b>32,8%</b>
Direcional (R\$ milhões)	725,3	711,2	556,6	2,0%	30,3%	1.913,0	1.378,4	38,8%
Riva (R\$ milhões)	534,1	377,7	410,1	41,4%	30,2%	1.045,7	849,3	23,1%
<b>Unidades Lançadas</b>	<b>4.152</b>	<b>5.268</b>	<b>4.113</b>	<b>-21,2%</b>	<b>0,9%</b>	<b>12.182</b>	<b>10.205</b>	<b>19,4%</b>
Direcional	3.106	3.507	2.711	-11,4%	14,6%	9.089	7.283	24,8%
Riva	1.046	1.761	1.402	-40,6%	-25,4%	3.093	2.922	5,9%
<b>Vendas</b>								
<b>VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)</b>	<b>1.004,6</b>	<b>962,5</b>	<b>846,9</b>	<b>4,4%</b>	<b>18,6%</b>	<b>2.770,4</b>	<b>2.304,5</b>	<b>20,2%</b>
Direcional (R\$ milhões)	560,7	581,8	520,1	-3,6%	7,8%	1.712,7	1.568,5	9,2%
Riva (R\$ milhões)	441,2	380,3	326,0	16,0%	35,3%	1.055,5	732,9	44,0%
Legado <sup>4</sup> (R\$ milhões)	2,7	0,4	0,7	604,9%	261,8%	2,2	3,1	-27,6%
<b>VGV Líq. Contratado - % Comp. (R\$ milhões)</b>	<b>751,4</b>	<b>733,9</b>	<b>682,3</b>	<b>2,4%</b>	<b>10,1%</b>	<b>2.128,2</b>	<b>1.864,5</b>	<b>14,1%</b>
Direcional (R\$ milhões)	427,2	467,7	450,0	-8,7%	-5,1%	1.358,1	1.315,7	3,2%
Riva (R\$ milhões)	322,3	265,8	232,3	21,3%	38,7%	768,1	547,4	40,3%
Legado (R\$ milhões)	2,0	0,4	0,1	459,7%	3347,4%	2,0	1,4	36,9%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>3.458</b>	<b>3.575</b>	<b>3.403</b>	<b>-3,3%</b>	<b>1,6%</b>	<b>10.279</b>	<b>10.268</b>	<b>0,1%</b>
Direcional	2.344	2.458	2.597	-4,6%	-9,7%	7.334	8.062	-9,0%
Riva	1.109	1.116	804	-0,6%	37,9%	2.941	2.200	33,7%
Legado	5	1	2	400,0%	150,0%	4	6	-33,3%
<b>VSO Consolidada - (% VGV)</b>	<b>17%</b>	<b>18%</b>	<b>19%</b>	<b>-1 p.p.</b>	<b>-2 p.p.</b>	<b>39%</b>	<b>39%</b>	<b>-1 p.p.</b>
VSO Direcional - (% VGV)	15%	17%	19%	-2 p.p.	-4 p.p.	39%	43%	-4 p.p.
VSO Riva - (% VGV)	19%	18%	19%	1 p.p.	0 p.p.	39%	35%	4 p.p.
VSO Legado - (% VGV)	7%	1%	2%	6 p.p.	5 p.p.	6%	3%	3 p.p.
<b>Outros Indicadores</b>								
ROE Anualizado Ajustado <sup>3</sup>	20%	21%	21%	17%	18%	11%	11%	12%
Caixa, Equivalentes e Aplicações (R\$ milhões)	1.341,2	1.113,2	1.071,9	1.187,4	1.179,8	959,1	1.060,3	1.049,2
Dívida Bruta (R\$ milhões)	1.291,3	1.444,6	1.383,7	1.389,8	1.477,5	1.174,5	1.290,9	1.241,4
Dívida Líquida Ajustada <sup>5</sup> (R\$ milhões)	-88,8	268,2	289,9	193,4	291,6	216,0	230,3	195,9
Patrimônio Líquido Total (R\$ milhões)	2.093,5	1.610,6	1.511,0	1.449,7	1.525,4	1.534,4	1.491,2	1.458,8
Geração de Caixa <sup>6</sup> (R\$ milhões)	-51,2	21,7	7,8	98,2	-5,6	19,9	-34,4	19,6
Dívida Líquida Ajustada <sup>5</sup> / Patrimônio Líquido	-4,2%	16,7%	19,2%	13,3%	19,1%	14,1%	15,4%	13,4%
Estoque - VGV 100% (R\$ milhões)	5.021,4	4.582,8	4.042,6	4.203,2	3.693,2	3.266,0	3.310,4	3.257,2
LandBank - VGV 100% (R\$ milhões)	35.769,6	35.133,5	32.505,3	32.458,5	28.896,9	28.204,0	27.797,9	26.806,7
LandBank (Milhares de unidades)	181,0	179,7	169,8	170,7	158,1	156,1	156,0	151,7

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

2 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo e, no caso do 2T23, o resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais".

3 - Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis, resultado de swap de ações e, no caso do 2T23, resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas".

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.

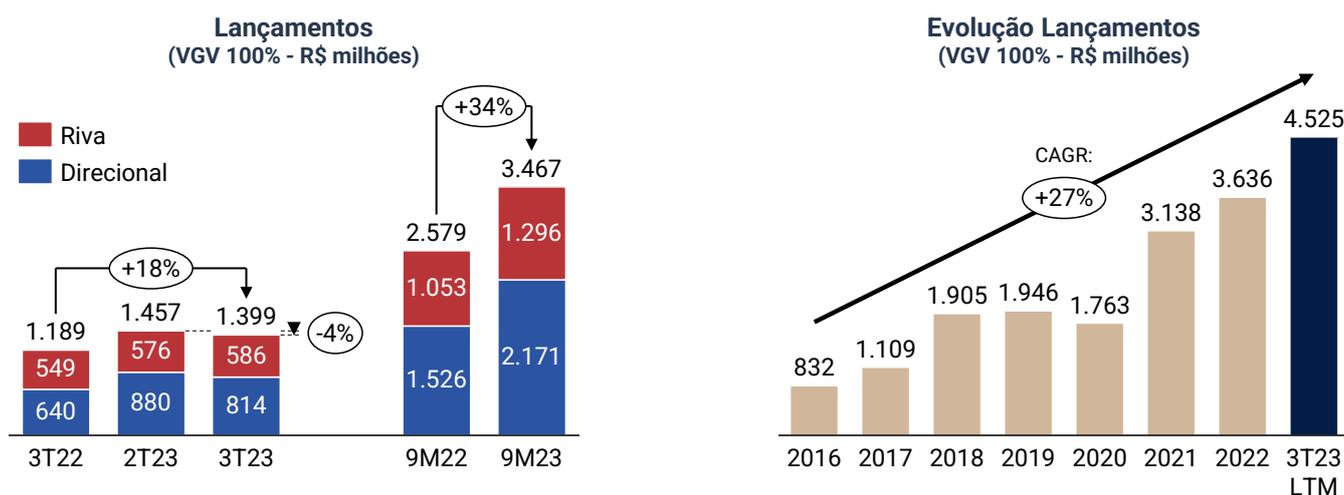
LANÇAMENTOS

No 3º trimestre de 2023 (3T23), o Grupo Direcional lançou 15 novos empreendimentos/etapas, totalizando um VGV de R\$ 1,4 bilhão (R\$ 1,3 bilhão % Companhia), um aumento de 18% em relação ao volume lançado no mesmo trimestre de 2022, em linha com a estratégia da Companhia de crescimento da operação.

No *mix* do período, os empreendimentos sob a marca Direcional representaram 58% do total e aqueles sob a marca Riva responderam por 42%, em termos de VGV.

Nos 9 meses encerrados em setembro de 2023 (9M23), o total lançado somou R\$ 3,5 bilhões (R\$ 3,0 bilhões % Companhia), um crescimento de 34% em relação ao 9M22. Desse modo, é importante evidenciar o VGV lançado no período de 12 meses encerrados no 3T23 (3T23 LTM), que totalizou R\$ 4,5 bilhões (R\$ 3,9 bilhões % Companhia), mostrando a franca evolução desempenhada pelo Grupo ao longo dos últimos anos.

Destaca-se também o crescimento da participação da Companhia nos lançamentos do trimestre, a qual representou 90,0% do VGV total lançado no trimestre. Assim, quando se leva em consideração o VGV pertencente ao Grupo Direcional (R\$ 1,3 bilhão), observa-se um crescimento ainda maior na métrica (+16% em relação ao 2T23 e +30% sobre o 3T22), sinalizando a tendência de aumento da representatividade de projetos com participação cada vez menor de sócios.



A tabela abaixo fornece maiores informações a respeito dos Lançamentos do 3T23 e do 9M23:

Lançamentos	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 (e)	Δ % (d/e)
<b>VGV Lançado - 100% (R\$ milhões)</b>	<b>1.399,4</b>	<b>1.456,6</b>	<b>1.189,1</b>	<b>-3,9%</b>	<b>17,7%</b>	<b>3.467,3</b>	<b>2.578,5</b>	<b>34,5%</b>
Direcional	813,5	880,3	639,8	-7,6%	27,2%	2.171,1	1.525,8	42,3%
Riva	585,9	576,3	549,3	1,7%	6,7%	1.296,2	1.052,7	23,1%
<b>VGV Lançado - % Companhia (R\$ milhões)</b>	<b>1.259,3</b>	<b>1.088,9</b>	<b>966,7</b>	<b>15,6%</b>	<b>30,3%</b>	<b>2.958,7</b>	<b>2.227,6</b>	<b>32,8%</b>
Direcional	725,3	711,2	556,6	2,0%	30,3%	1.913,0	1.378,4	38,8%
Riva	534,1	377,7	410,1	41,4%	30,2%	1.045,7	849,3	23,1%
<b>Unidades Lançadas</b>	<b>4.152</b>	<b>5.268</b>	<b>4.113</b>	<b>-21,2%</b>	<b>0,9%</b>	<b>12.182</b>	<b>10.205</b>	<b>19,4%</b>
Direcional	3.106	3.507	2.711	-11,4%	14,6%	9.089	7.283	24,8%
Riva	1.046	1.761	1.402	-40,6%	-25,4%	3.093	2.922	5,9%
% Companhia Médio	90,0%	74,8%	81,3%	15 p.p.	9 p.p.	85,3%	86,4%	-1 p.p.

VENDAS CONTRATADAS

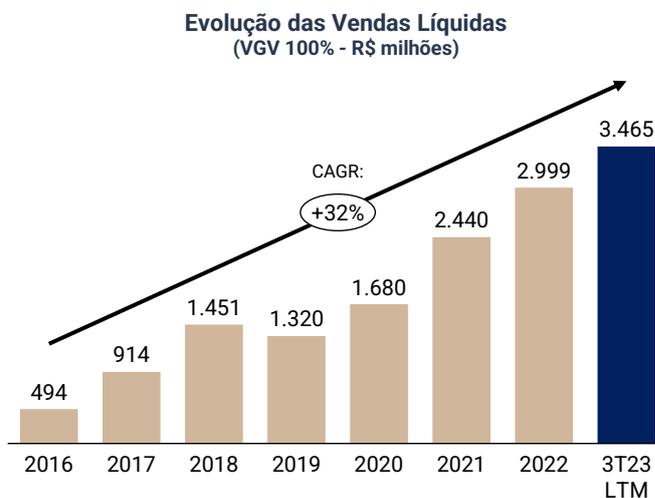
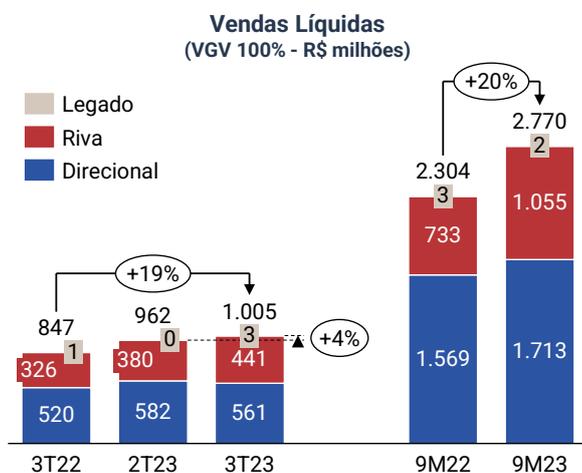
A exemplo do que havia ocorrido no trimestre anterior, mais uma vez o Grupo Direcional superou a marca de R\$ 1 bilhão em Vendas Brutas no 3T23. Dessa vez, no entanto, também **as Vendas Líquidas atingiram a marca histórica de R\$ 1 bilhão** (R\$ 751 milhões % Companhia), marcando **mais um trimestre recorde na métrica**. Em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior, houve crescimento de 19%, e frente ao trimestre anterior, o montante foi 4% maior.

Do ponto de vista do *mix* de produtos, cabe ressaltar a participação dos empreendimentos da Riva no volume vendido no período, que alcançou R\$ 441 milhões (R\$ 322 milhões % Companhia), o que também representou **o melhor trimestre da história do segmento**, +35% em relação ao 3T22 e +16% em relação ao 2T23.

No 9M23, as Vendas Líquidas alcançaram R\$ 2,8 bilhões (R\$ 2,1 bilhões % Companhia), um crescimento de 20% sobre o 9M22. No período, o VGV dos empreendimentos da marca Direcional cresceu 9%, enquanto o dos produtos Riva cresceu 44%.

Considerando o 3T23 LTM, houve um volume de R\$ 3,5 bilhões de Vendas Líquidas (R\$ 2,7 bilhões % Companhia), reforçando a performance crescente das operações do Grupo ano após ano.

É válido salientar que parte significativa das vendas do trimestre foi originada a partir de produtos desenvolvidos em sociedade – sobretudo de empreendimentos lançados no fim do trimestre anterior (2T23), e/ou de SPEs que foram vendidas no decorrer do 2T23, cuja participação do Grupo no quadro societário diminuiu consideravelmente, conforme tratado na última divulgação de resultados. Nesse sentido, como citado em relação aos Lançamentos, é importante destacar a propensão de crescimento da participação da Companhia no VGV total, à medida que os projetos com menor presença de sócios ganham representatividade no *mix* de vendas.



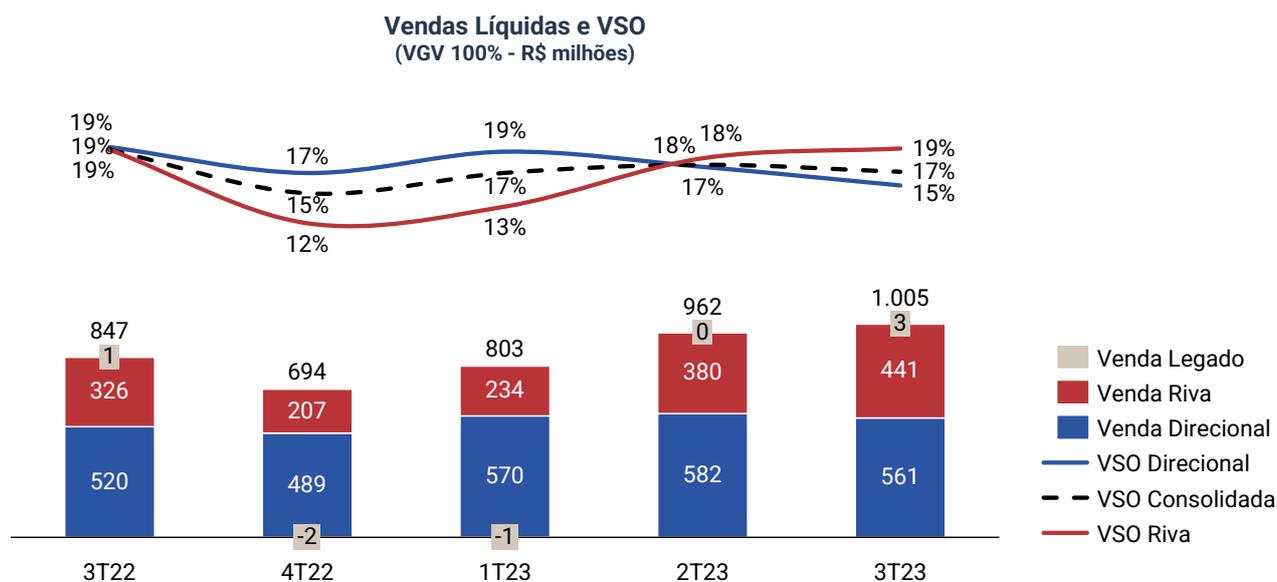
A tabela abaixo consolida as informações de Vendas Líquidas contratadas no 3T23 e no 9M23:

Vendas Líquidas Contratadas	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 (e)	Δ % (d/e)
<b>VGVLíquido Contratado - 100% (R\$ milhões)</b>	<b>1.004,6</b>	<b>962,5</b>	<b>846,9</b>	<b>4,4%</b>	<b>18,6%</b>	<b>2.770,4</b>	<b>2.304,5</b>	<b>20,2%</b>
Direcional	560,7	581,8	520,1	-3,6%	7,8%	1.712,7	1.568,5	9,2%
Riva	441,2	380,3	326,0	16,0%	35,3%	1.055,5	732,9	44,0%
Legado <sup>1</sup>	2,7	0,4	0,7	604,9%	261,8%	2,2	3,1	-27,6%
<b>VGVLíquido Contratado - % Companhia (R\$ milhões)</b>	<b>751,4</b>	<b>733,9</b>	<b>682,3</b>	<b>2,4%</b>	<b>10,1%</b>	<b>2.128,2</b>	<b>1.864,5</b>	<b>14,1%</b>
Direcional	427,2	467,7	450,0	-8,7%	-5,1%	1.358,1	1.315,7	3,2%
Riva	322,3	265,8	232,3	21,3%	38,7%	768,1	547,4	40,3%
Legado	2,0	0,4	0,1	459,7%	3347,4%	2,0	1,4	36,9%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>3.458</b>	<b>3.575</b>	<b>3.403</b>	<b>-3,3%</b>	<b>1,6%</b>	<b>10.279</b>	<b>10.268</b>	<b>0,1%</b>
Direcional	2.344	2.458	2.597	-4,6%	-9,7%	7.334	8.062	-9,0%
Riva	1.109	1.116	804	-0,6%	37,9%	2.941	2.200	33,7%
Legado	5	1	2	400,0%	150,0%	4	6	-33,3%
<b>VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGVL</b>	<b>17%</b>	<b>18%</b>	<b>19%</b>	<b>-1 p.p.</b>	<b>-2 p.p.</b>	<b>36%</b>	<b>39%</b>	<b>-4 p.p.</b>
Direcional	15%	17%	19%	-2 p.p.	-4 p.p.	36%	43%	-7 p.p.
Riva	19%	18%	19%	1 p.p.	0 p.p.	36%	35%	1 p.p.
Legado	7%	1%	2%	6 p.p.	5 p.p.	8%	3%	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)

No 3T23, a Velocidade de Vendas, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta), foi de 17% na visão consolidada, com 15% nos projetos da Direcional (excluindo o Legado) e 19% nos produtos da Riva.

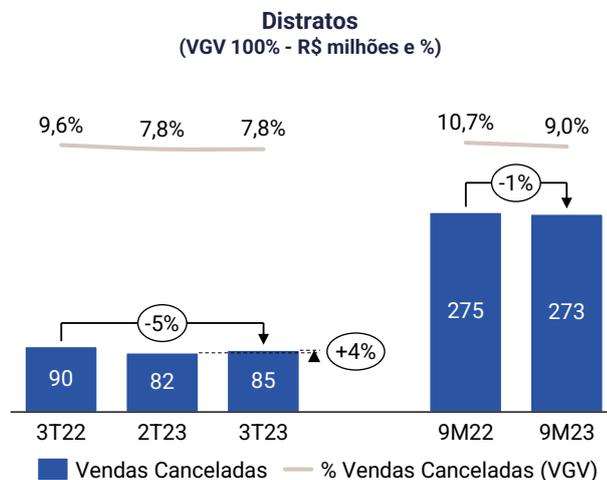


## Distratos

No 3T23, os Distratos somaram R\$ 85 milhões (R\$ 67 milhões % Companhia), volume 4% superior ao registrado no 2T23 e 5% abaixo do registrado no 3T22. Nesse contexto, o percentual de distratos em relação às vendas brutas foi de 7,8% no trimestre, resultado em linha na comparação com o 2T23 e uma redução de 1,8 p.p. na comparação com o 3T22.

Considerando o acumulado do ano até setembro, o VGV distratado totalizou R\$ 273 milhões (R\$ 222 milhões % Companhia), volume nominalmente menor do que o registrado no 9M22. É importante destacar a expressiva diluição de 1,7 p.p. na representatividade das vendas canceladas sobre as vendas brutas no período, caindo de 10,7% para 9,0%.

A tabela abaixo detalha informações referentes ao 3T23 e ao 9M23:



Distratos <sup>1</sup>	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 (e)	Δ % (d/e)
<b>Distratos - 100% (R\$ milhões)</b>	<b>-85,3</b>	<b>-81,7</b>	<b>-90,2</b>	<b>4,5%</b>	<b>-5,4%</b>	<b>-272,9</b>	<b>-275,3</b>	<b>-0,9%</b>
VGV Bruto Contratado (100%)	1.089,9	1.044,2	937,1	4,4%	16,3%	3.043,4	2.579,8	18,0%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	7,8%	7,8%	9,6%	0,0 p.p.	-1,8 p.p.	9,0%	10,7%	-1,7 p.p.
<b>Distratos - % Companhia (R\$ milhões)</b>	<b>-67,0</b>	<b>-68,2</b>	<b>-72,5</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-7,5%</b>	<b>-222,1</b>	<b>-226,1</b>	<b>-1,7%</b>
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	818,4	802,1	754,8	2,0%	8,4%	2.350,3	2.090,6	12,4%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	8,2%	8,5%	9,6%	-0,3 p.p.	-1,4 p.p.	9,5%	10,8%	-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.

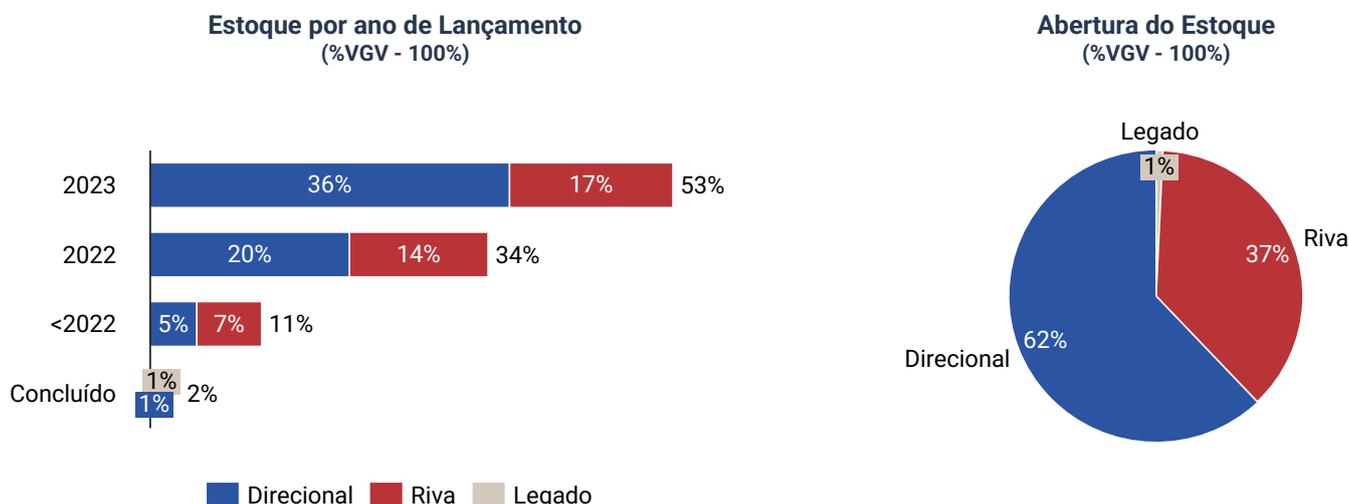
## ESTOQUE

O Grupo Direcional encerrou o 3T23 com 17.617 unidades em estoque, somando o VGV de R\$ 5,0 bilhões (R\$ 4,1 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 **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
<b>Em andamento (R\$ milhões)</b>	<b>3.078</b>	<b>1.865</b>	<b>0</b>	<b>4.942</b>	<b>2.517</b>	<b>1.486</b>	<b>0</b>	<b>4.003</b>
% Total	61%	37%	0%	98%	62%	37%	0%	98%
<b>Concluído (R\$ milhões)</b>	<b>40</b>	<b>2</b>	<b>37</b>	<b>79</b>	<b>38</b>	<b>2</b>	<b>22</b>	<b>62</b>
% Total	1%	0%	1%	2%	1%	0%	1%	2%
<b>Total (R\$ milhões)</b>	<b>3.118</b>	<b>1.867</b>	<b>37</b>	<b>5.021</b>	<b>2.555</b>	<b>1.487</b>	<b>22</b>	<b>4.064</b>
% Total	62%	37%	1%	100%	63%	37%	1%	100%
<b>Total Unidades</b>	<b>12.848</b>	<b>4.658</b>	<b>111</b>	<b>17.617</b>	<b>12.848</b>	<b>4.658</b>	<b>111</b>	<b>17.617</b>
% Total Unidades	73%	26%	1%	100%	73%	26%	1%	100%

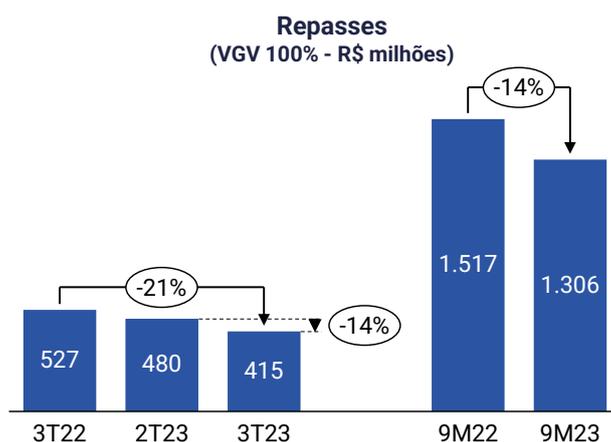
Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre o Estoque e sua segmentação. Cabe destacar que cerca de 87% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2022.



## REPASSES

No terceiro trimestre de 2023, o VGV das unidades repassadas totalizou R\$ 415 milhões, o que representa uma redução de 14% em relação ao 2T23 e de 21% em relação ao 3T22.

No 9M23, o volume repassado totalizou R\$ 1,3 bilhão, valor 14% inferior ao registrado no 9M22.



## EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

O Grupo Direcional entregou 9 empreendimentos/etapas ao longo do 3º trimestre de 2023, representando um total de 2.834 unidades, 76% das quais são de produtos sob a marca Direcional e 24% sob a marca Riva.

Considerando o acumulado do ano até setembro, um total de 20 empreendimentos/etapas foram entregues, correspondendo a 6.313 unidades ao todo, sendo 84% delas na Direcional e 16% na Riva.

## BANCO DE TERRENOS

O banco de terrenos do Grupo Direcional totalizou um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 181 mil unidades ao final do 3T23, representando um VGV de R\$ 35,8 bilhões (R\$ 32,3 bilhões % Companhia).

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 83% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões)	Terrenos 2022	Aquisições 9M23	Lançamentos 9M23	Ajustes <sup>1</sup>	Terrenos 9M23	VGV % Cia. 9M23	Unidades
VGV Total	32.459	6.738	(3.467)	40	35.770	32.296	181.036

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

## Aquisições de Terrenos

Durante o 3T23, foram adquiridos 7 terrenos, com um potencial de construção de aproximadamente 5 mil unidades e VGV de R\$ 1,5 bilhão (R\$ 1,5 bilhão % Companhia). O custo médio de aquisição no trimestre foi de 13% do VGV potencial, sendo que 85% do pagamento se dará via permuta.

Considerando as aquisições no 9M23, o VGV potencial totalizou R\$ 6,7 bilhões (R\$ 6,2 bilhões % Companhia), a um custo médio de aquisição de 11% no período, com 89% do pagamento ocorrendo por meio de permuta.

## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

### Receita Operacional Bruta

No 3T23, o Grupo Direcional apresentou uma Receita Operacional Bruta de R\$ 583 milhões, representando uma redução de 7% em relação ao 2T23 e de 4% em relação ao 3T22.

Considerando o 9M23, a Receita Bruta alcançou R\$ 1,8 bilhão, crescimento de 5% sobre o 9M22. Assim, a linha de receita com vendas de imóveis representou 97% do total apropriado no período.

Receita Bruta (R\$ milhões)	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 (e)	Δ % (d/e)
Receita Operacional Bruta	582,5	625,7	604,9	-6,9%	-3,7%	1.786,4	1.707,4	4,6%
Com vendas de imóveis	566,3	607,2	589,2	-6,7%	-3,9%	1.732,3	1.651,8	4,9%
Com prestação de serviços	16,2	18,5	15,7	-12,6%	2,9%	54,1	55,6	-2,8%

### Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com vendas de imóveis, que consolida o montante apropriado pelas vendas de unidades sob as marcas Direcional e Riva, totalizou R\$ 566 milhões no 3T23, uma redução de 7% em relação ao 2T23 e de 4% sobre o 3T22.

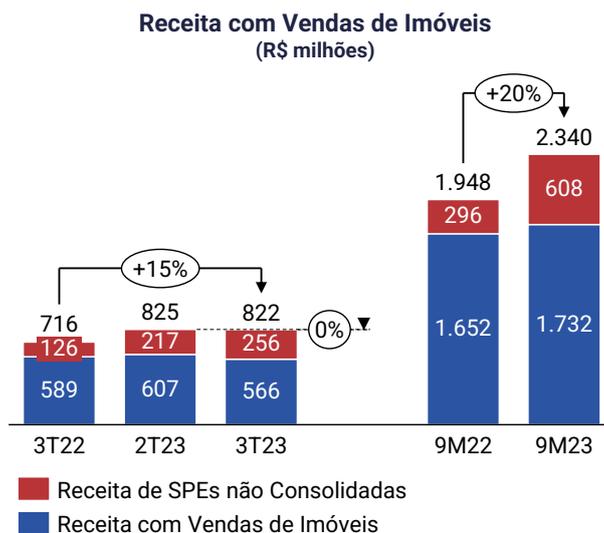
No 9M23, a Receita Bruta com vendas de imóveis foi de R\$ 1,7 bilhão, representando um aumento de 5% em relação ao 9M22.

O desempenho dessa linha é impactado, principalmente, pelo volume de vendas e pela evolução de construção observados em um determinado período. Assim como vem sendo destacado nos trimestres anteriores, há um volume relevante de receita gerada por meio da venda de unidades de empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto e não controladas). Contabilmente, esse montante não impacta diretamente a linha de receita, mas sim o resultado de equivalência patrimonial. A grande representatividade que esses projetos possuem atualmente no *mix* tem contribuído para



que a linha de receita mantenha-se mais próxima à estabilidade, enquanto o crescimento vem sendo refletido na linha de equivalência.

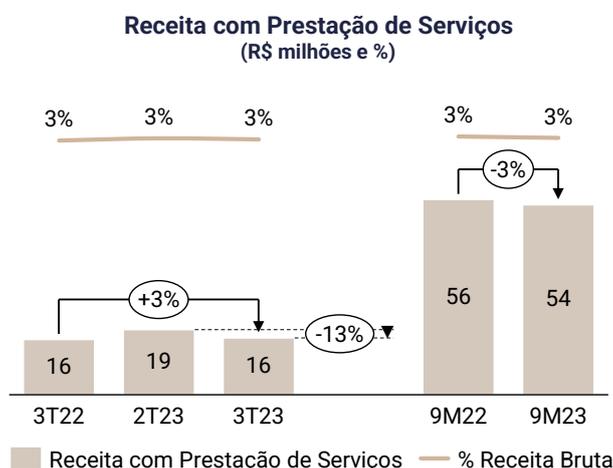
Nesse sentido, somando-se a receita com vendas desses projetos não consolidados à receita com vendas contábil, verifica-se uma Receita Bruta com vendas de imóveis de R\$ 822 milhões no 3T23, valor 15% superior ao mesmo período de 2022. No 9M23, o volume total nesse contexto alcançou R\$ 2,3 bilhões, um crescimento de 20% em relação ao observado no 9M22.



### 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, totalizou R\$ 16 milhões no 3T23, volume 13% abaixo do observado no 2T23 e 3% acima do 3T22.

No acumulado do ano até setembro, a receita apropriada somou R\$ 54 milhões, volume 3% abaixo do 9M22. A representatividade dessa linha de negócio no *mix* de receita permaneceu em 3%, tanto na visão trimestral, quanto na visão acumulada do ano.





## Receita Líquida

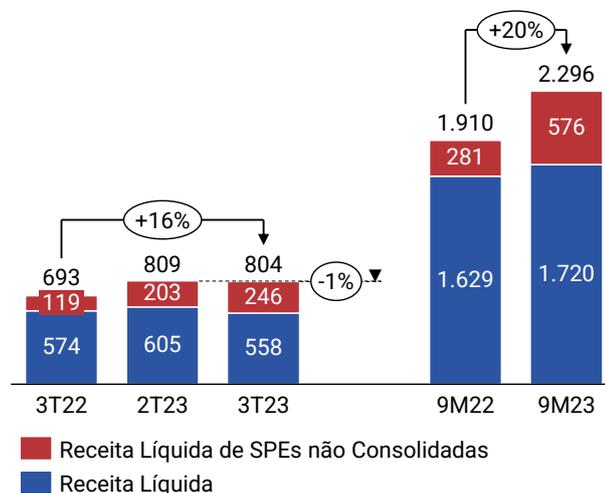
Diante do desempenho acima apresentado, a Receita Líquida do Grupo Direcional foi de R\$ 558 milhões no 3T23, valor 8% menor que o registrado no 2T23 e 3% menor que no 3T22. No entanto, considerando o total apropriado no 9M23, a Receita Líquida atingiu R\$ 1,7 bilhão, representando um crescimento de 6% sobre o mesmo período de 2022.

Somando também a receita líquida reconhecida nas empresas controladas em conjunto ou não controladas – cujo impacto contábil se dá na linha de equivalência patrimonial –, observa-se uma Receita Líquida total de R\$ 804 milhões no 3T23, um crescimento de 16% em relação ao 3T22.

Nesse contexto, a Receita Líquida total somou R\$ 2,3 bilhões no 9M23, representando uma expansão de 20% sobre o 9M22.

Além disso, cabe salientar que o *mix* de vendas do 3T23 contou com uma parte relevante de unidades mais próximas do lançamento, em detrimento de unidades concluídas ou em estágio de obra mais avançado. Esse efeito gera uma menor aceleração de receita apropriada em um primeiro momento e, conseqüentemente, um aumento das receitas a apropriar (REF). Desse modo, o crescimento expressivo do REF no 3T23 deve impactar o crescimento da Receita Líquida de forma significativa nos próximos trimestres, conforme evolução do volume de construção das unidades.

Receita Líquida  
(R\$ milhões)

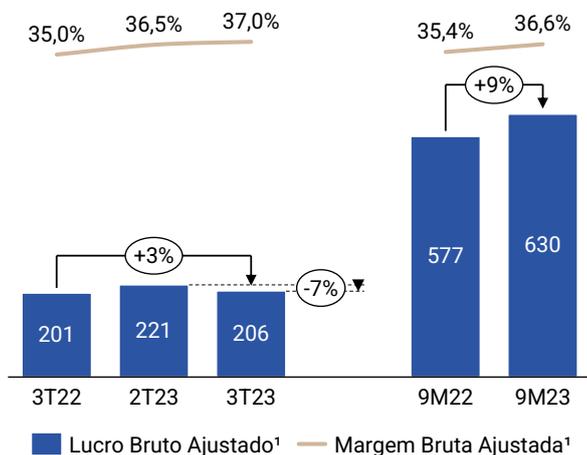


## Lucro Bruto

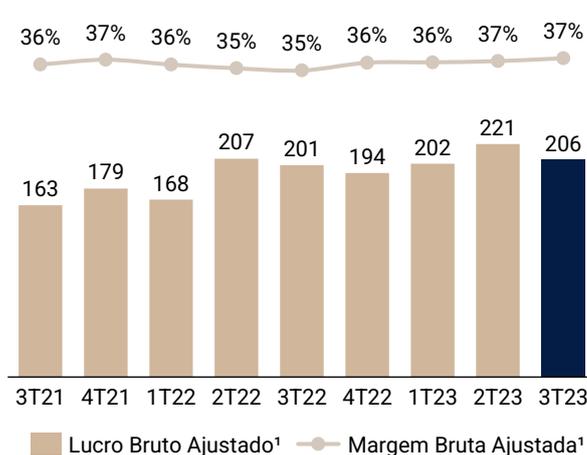
O Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup> do 3T23 atingiu R\$ 206 milhões, valor 7% menor em relação ao 2T23 e 3% superior ao 3T22. A Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> do período alcançou 37,0%, representando uma expansão de 50 *bps* sobre o trimestre anterior e de 200 *bps* em comparação ao mesmo período do ano anterior. Desse modo, cabe destacar o olhar sempre diligente do Grupo Direcional em relação à eficiência e rentabilidade da operação, que se refletem no sólido patamar de margem bruta registrado trimestre após trimestre.

No 9M23, o Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup> atingiu 630 milhões, montante 9% superior em relação ao 9M22. Com isso, a Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup> do período foi de 36,6%, um ganho de 120 *bps* sobre o 9M22.

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



Evolução da Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup>  
(R\$ milhões e %)



Conforme tratado na última divulgação de resultados, é importante ressaltar que a Companhia revisou o critério de apropriação de encargos financeiros decorrentes de operações de cessão de carteira. Anteriormente, o reconhecimento desses encargos no resultado se dava na linha de Despesas Financeiras, ocorrendo de acordo com o prazo da cessão. Após a revisão, passaram a ser considerado como juros capitalizados – portanto, na linha de Custo da Venda de Imóveis –, sendo apropriados ao resultado conforme evolução das vendas dos respectivos projetos.

Desse modo, a revisão dos critérios impactou tanto na velocidade de reconhecimento dessas despesas – visto que o prazo médio das carteiras cedidas supera consideravelmente o prazo médio de vendas dos projetos –, quanto no valor da Margem Bruta contábil.

Nesse âmbito, o impacto não recorrente no resultado do 3T23 foi no valor líquido de R\$ 9,8 milhões, sendo R\$ 9,1 milhões alocadas no Custo da Venda de Imóveis, conforme tabela abaixo, e R\$ 0,7 milhões na linha de Despesas Financeiras. É importante destacar que o saldo de encargos a ser reconhecido no resultado da Companhia totalizava R\$ 12,7 milhões no encerramento do 3T23, a serem apropriados de acordo com a evolução das vendas, conforme explicado acima.

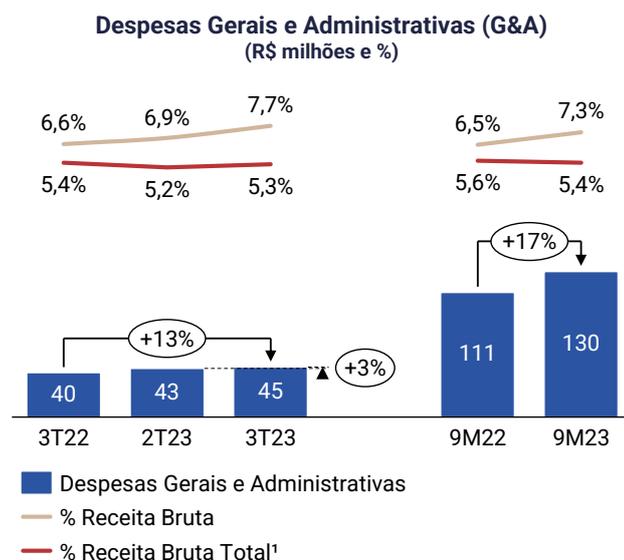
Lucro Bruto Ajustado <sup>1</sup> (R\$ milhões)	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Bruto do Período	192,4	205,2	195,2	-6,2%	-1,4%	595,4	543,0	9,7%
(+) Juros capitalizados - Financiamento à Construção	4,7	5,5	2,5	-14,2%	91,2%	14,8	5,7	162,3%
(+) Juros Capitalizados - Cessão de Recebíveis	9,1	10,4	3,4	-12,2%	170,0%	19,4	27,9	-30,3%
Lucro Bruto Ajustado <sup>1</sup>	206,2	221,1	201,0	-6,7%	2,6%	629,7	576,5	9,2%
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	37,0%	36,5%	35,0%	0,5 p.p.	2,0 p.p.	36,6%	35,4%	1,2 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 somaram R\$ 45 milhões no 3T23, um crescimento de 3% sobre o 2T23 e de 13% sobre o 3T22. A representatividade sobre a Receita Bruta foi de 7,7% no trimestre. O aumento observado deveu-se, sobretudo, a um maior nível de provisionamento para o pagamento de PLR. Em relação à Receita Bruta Total<sup>1</sup>, isto é, levando-se em conta também a receita advinda de empreendimentos não consolidados no balanço, a representatividade do G&A foi de 5,3% no trimestre, mantendo-se estável em relação aos períodos anteriores.

Considerado o acumulado do ano até setembro, o G&A totalizou R\$ 130 milhões, um incremento de 17% sobre o 9M22. Dessa maneira, a representatividade do G&A sobre a Receita Bruta foi de 7,3% no período, e sobre a Receita Bruta Total<sup>1</sup>, a representatividade apresentou queda de 20 bps em relação ao 9M22, chegando a 5,4%.



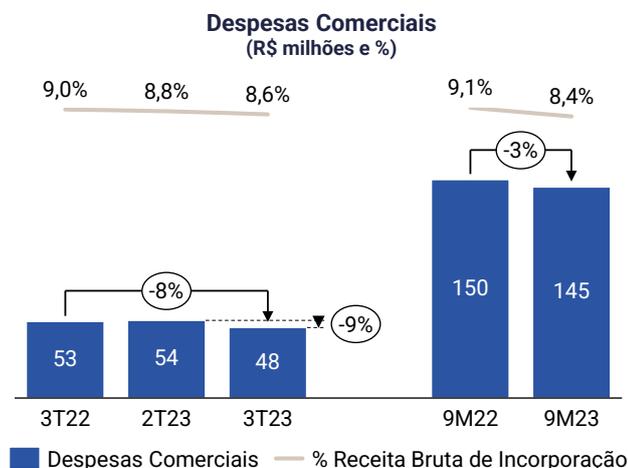
1 - Receita Bruta Total: ajuste incluindo a receita bruta de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).



## Despesas Comerciais

No 3T23, as Despesas Comerciais, que são compostas, principalmente, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, atingiu um total de R\$ 48 milhões, retraindo 9% e 8%, respectivamente, em relação ao 2T23 e ao 3T22. Desse modo, a representatividade dessa conta em relação à Receita Bruta de Incorporação foi de 8,6%, o que representa uma diluição de 20 *bps* frente ao 2T23 e de 40 *bps* sobre o 3T22.

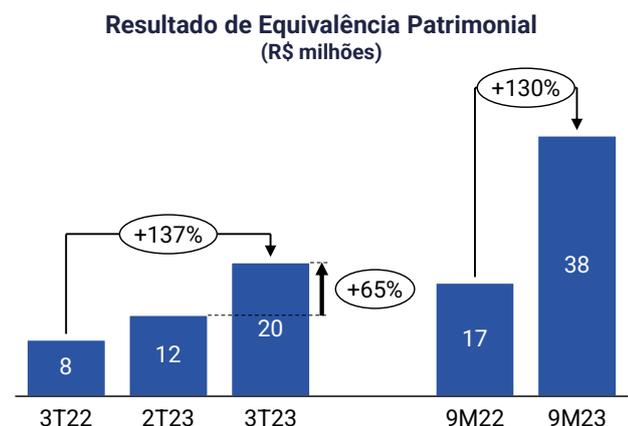
No 9M23, a linha somou R\$ 145 milhões, montante 3% menor do que o registrado no 9M22. Além da redução no valor absoluto, a representatividade da linha sobre a Receita Bruta de Incorporação caiu de 9,1% para 8,4%, diluindo 70 *bps* no período.



## Resultado de Equivalência Patrimonial

Conforme abordado anteriormente, houve uma representatividade relevante, no 3T23, de vendas de unidades de empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto e não controladas). Nesse cenário, esses projetos não contribuem diretamente com a linha de receita. Em vez disso, o resultado apurado é destinado à rubrica de Equivalência Patrimonial, de acordo com o percentual de participação detido pela Companhia. Com isso, o Resultado de Equivalência Patrimonial atingiu R\$ 20 milhões no trimestre, valor 65% acima do 2T23 e 137% acima do 3T22.

Levando em consideração o acumulado do ano até setembro, o Resultado de Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 38 milhões, gerando um crescimento relevante de 130% na comparação com o mesmo período de 2022, quando a linha somou R\$ 17 milhões.



## Outras Receitas e Despesas Operacionais

A linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais encerrou o trimestre com um resultado líquido negativo de R\$ 10 milhões. Os principais impactos nessa linha são decorrentes de: (i) despesas jurídicas recorrentes e afins, no valor de R\$ 6 milhões; e (ii) constituições e reversões de provisões, que somaram o montante líquido negativo de R\$ 5 milhões; entre outros valores de menor relevância. Desse modo, a rubrica apresentou representatividade de 1,7% sobre a Receita Líquida no 3T23.

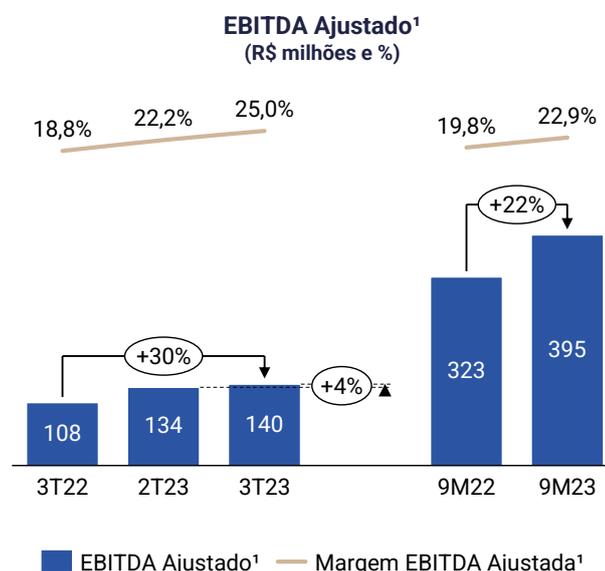
## EBITDA

No 3T23, o EBITDA Ajustado<sup>1</sup>, 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 caso do 2T23 –, atingiu R\$ 140 milhões, valor 4% superior ao 2T23 e 30% superior ao 3T22. **Esse é o maior patamar para a métrica em toda a história da Direcional.**

Com isso, a Margem EBITDA Ajustada<sup>1</sup> alcançou 25,0%, representando incremento de 2,9 p.p. sobre o 2T23 e de 6,3 p.p. sobre o 3T22, também configurando-se como o maior atingimento da Companhia para um trimestre.

Considerando o 9M23, o EBITDA Ajustado<sup>1</sup> totalizou R\$ 395 milhões, montante 22% superior na comparação com o 9M22. A Margem EBITDA Ajustada<sup>1</sup> foi de 22,9%, representando um crescimento de 3,1 p.p. no período.

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



Recomposição do EBITDA (R\$ milhões)	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	68,8	104,4	62,3	-34,2%	10,4%	232,0	111,4	108,2%
(+) Depreciação e amortização	16,6	17,1	12,8	-3,2%	29,3%	47,3	40,7	16,2%
(+) Imposto de renda e contribuição social	11,1	13,6	12,2	-18,2%	-9,4%	36,0	34,6	4,0%
(+) Participação dos acionistas minoritários	17,1	10,3	16,7	65,6%	2,6%	41,0	49,6	-17,5%
(+/-) Resultado financeiro	12,2	1,2	(2,1)	957,5%	-676,8%	32,6	53,2	-38,7%
<b>EBITDA</b>	<b>125,7</b>	<b>146,6</b>	<b>101,9</b>	<b>-14,2%</b>	<b>23,4%</b>	<b>388,8</b>	<b>289,5</b>	<b>34,3%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>22,5%</b>	<b>24,2%</b>	<b>17,7%</b>	<b>-2 p.p.</b>	<b>4,8 p.p.</b>	<b>22,6%</b>	<b>17,8%</b>	<b>5 p.p.</b>
(+) Juros capitalizados na linha de Custos	13,8	15,9	5,8	-12,9%	136,5%	34,3	33,5	2,2%
(-) Ajuste resultado não recorrente		-28,3		n/a	n/a	-28,3		n/a
<b>EBITDA ajustado<sup>1</sup></b>	<b>139,6</b>	<b>134,2</b>	<b>107,8</b>	<b>4,0%</b>	<b>29,5%</b>	<b>394,8</b>	<b>323,1</b>	<b>22,2%</b>
<b>Margem EBITDA ajustada<sup>1</sup></b>	<b>25,0%</b>	<b>22,2%</b>	<b>18,8%</b>	<b>2,9 p.p.</b>	<b>6,3 p.p.</b>	<b>22,9%</b>	<b>19,8%</b>	<b>3,1 p.p.</b>

1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo. No caso do 2T23 (e, portanto, do 9M23) também há a exclusão de resultado não recorrente contido na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais, ocorrido no trimestre em questão.

## Resultado Financeiro

Considerando as receitas e as despesas financeiras relativas ao 3T23, foi registrado um resultado líquido negativo de R\$ 12 milhões, sobretudo em decorrência de:

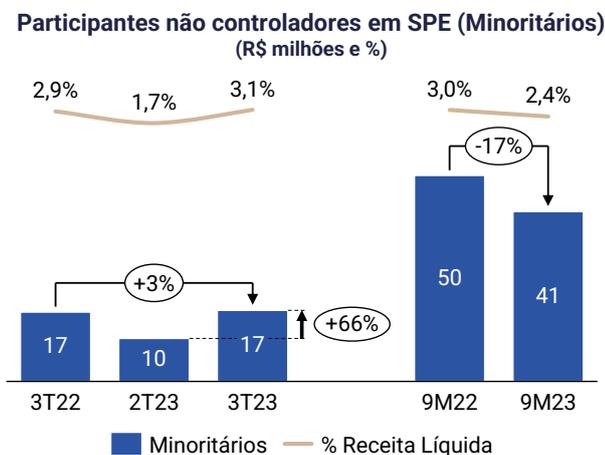
(i) resultado líquido positivo de R\$ 1 milhão considerando as despesas com juros e bancárias e as receitas com aplicações financeiras ocorridas no período – vale destacar que a Companhia manteve-se com saldo de caixa maior do que seu saldo devedor durante todo o trimestre, em função do montante captado no *follow-on*; (ii) despesas não recorrentes com operação de cessão de recebíveis, em valor aproximado de R\$ 0,7 milhão; (iii) despesa financeira de R\$ 4 milhões, em função da marcação a mercado do *swap* referenciado em ações da Direcional; e (iv) despesa no valor de R\$ 9 milhões com o resultado dos *swaps* referenciados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

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

No 3T23, o Resultado atribuído aos participantes não controladores em SPE e SCP (“Minoritários”) foi de R\$ 17 milhões, o que representa um aumento de 66% sobre o trimestre anterior, ficando em linha com o mesmo trimestre do ano anterior.

Considerando o acumulado de 9 meses, o Resultado atribuído aos Minoritários somou R\$ 41 milhões, uma redução 17% na comparação com o 9M22, representando uma diluição para 2,4% da Receita Líquida.

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 celeridade na entrada em praças estratégicas e, principalmente, uma maior diluição das despesas com a aceleração dos lançamentos. Ressalta-se, ainda, a representatividade cada vez maior, no *pipeline* da Companhia, de projetos em que não há participação de sócios minoritários.



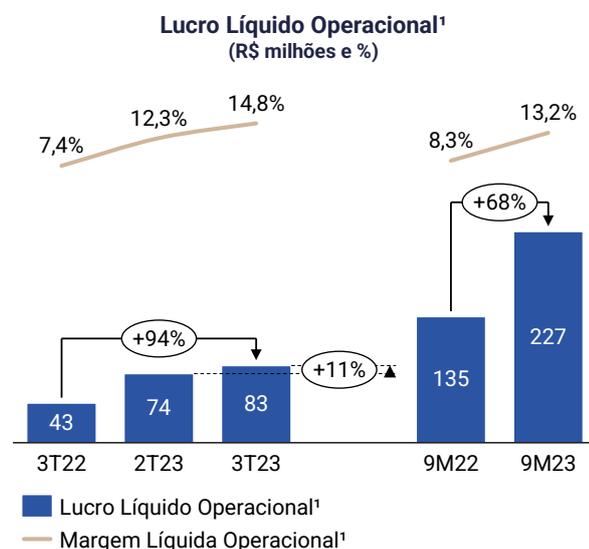
## Lucro Líquido

No 3T23, o Grupo Direcional registrou um Lucro Líquido Operacional<sup>1</sup> de R\$ 83 milhões, um crescimento de 11% em relação ao 2T23 e de 94% sobre o 3T22. A métrica considera os ajustes por (i) resultado em operação de *swap* de ações; (ii) despesas com cessão de recebíveis; e (iii) no caso do 2T23, resultado não recorrente na rubrica Outras Despesas e Receitas – apenas para fins de comparação trimestral.

Com isso, a Margem Líquida Operacional<sup>1</sup> do 3T23 alcançou 14,8%, um incremento de 260 *bps* sobre o 2T23 e de 740 *bps* sobre o 3T22.

Considerando o acumulado de 9 meses em 2023, o Lucro Líquido Operacional<sup>1</sup> somou R\$ 227 milhões, representando uma Margem Líquida Operacional<sup>1</sup> de 13,2% 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 a Receita Líquida, incluindo as SPEs não consolidadas no resultado, cresceram 20% no 9M23 quando comparado ao 9M22, o lucro apresentou crescimento de 68%.



Cabe tratar também que o Lucro Líquido contábil do Grupo Direcional – isto é, sem considerar os ajustes realizados para mostrar o que deveria ser o lucro recorrente – somou R\$ 69 milhões no 3T23, com Margem Líquida alcançando 12,3%. No 9M23, a rubrica totalizou R\$ 232 milhões e a Margem Líquida do período foi de 13,5%.

Lucro Líquido Operacional <sup>1</sup> (R\$ milhões)	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	68,8	104,4	62,3	-34,2%	10,4%	232,0	111,4	108,2%
(+/-) Resultado com swap	4,2	-9,9	-24,0	-142,1%	-117,3%	-5,3	-10,6	-49,9%
(+) Despesas com cessão de recebíveis	9,8	7,9	4,3	23,1%	124,7%	28,4	34,5	-17,7%
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes	0,0	-28,3	0,0	-100,0%	n/a	-28,3	0,0	n/a
<b>Lucro Líquido Operacional<sup>1</sup></b>	<b>82,7</b>	<b>74,2</b>	<b>42,6</b>	<b>11,5%</b>	<b>94,1%</b>	<b>226,7</b>	<b>135,3</b>	<b>67,6%</b>
<b>Margem Líquida Operacional<sup>1</sup></b>	<b>14,8%</b>	<b>12,3%</b>	<b>7,4%</b>	<b>2,6 p.p.</b>	<b>7,4 p.p.</b>	<b>13,2%</b>	<b>8,3%</b>	<b>4,9 p.p.</b>

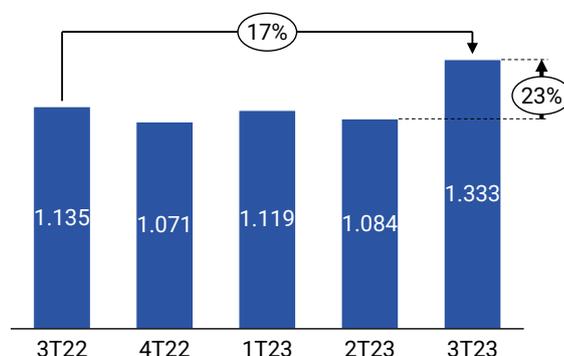
<sup>1</sup> – Lucro Líquido e Margem Líquida Operacional: ajuste pelo resultado de *swap* de ações, despesas de cessão de recebíveis e resultado não recorrente alocado na rubrica “Outras Receitas e Despesas”.

## Resultado a Apropriar de Incorporação

No encerramento do 3T23, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 1,3 bilhão, correspondendo a um incremento de 23% em comparação ao trimestre anterior e de 17% em comparação ao mesmo trimestre de 2022. A Margem REF do trimestre foi de 42,7%, 3,0 p.p. acima da margem do 2T23 e 3,1 p.p. acima da margem do 3T22.

Conforme comentado anteriormente, a mudança significativa no *mix* de vendas – com presença maior de unidades mais próximas do lançamento do que de unidades concluídas ou em fase avançada de obra – levou a um menor reconhecimento de receitas referentes às vendas do trimestre, ocasionando um aumento significativo das receitas a apropriar. Diante disso, entende-se que o aumento observado no REF deve impactar de maneira relevante o crescimento da Receita Líquida nos próximos trimestres, com a aceleração no volume de construção dos empreendimentos.

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



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

Resultado a Apropriar de Incorporação (R\$ milhões)	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Incorporação	1.333,0	1.083,7	1.135,1	23,0%	17,4%
Custo a Incorrer	-764,2	-654,0	-686,0	16,8%	11,4%
<b>Resultado a Apropriar Incorporação</b>	<b>568,8</b>	<b>429,7</b>	<b>449,1</b>	<b>32,4%</b>	<b>26,6%</b>
<b>Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)</b>	<b>42,7%</b>	<b>39,6%</b>	<b>39,6%</b>	<b>3,0 p.p.</b>	<b>3,1 p.p.</b>

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

O saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras somou R\$ 1,3 bilhão no encerramento do 3º trimestre de 2023. O incremento significativo no saldo deveu-se, principalmente, à captação de mais de R\$ 400 milhões, ocorrida no âmbito do bem-sucedido *follow-on* conduzido pela Companhia.

Desse modo, o Grupo Direcional permanece com sua visão de manutenção de uma posição de caixa confortável para possibilitar o crescimento das operações, mantendo uma estrutura de capital bem equilibrada.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões)	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	813,7	637,4	693,7	27,7%	17,3%
Aplicações Financeiras	527,4	475,8	486,1	10,9%	8,5%
<b>Total</b>	<b>1.341,2</b>	<b>1.113,2</b>	<b>1.179,8</b>	<b>20,5%</b>	<b>13,7%</b>

Contas a Receber

Ao final do 3T23, o saldo contábil de Contas a Receber<sup>1</sup> foi de R\$ 821 milhões, representando um incremento de 11% em relação ao 2T23 e de 29% em relação ao 3T22. 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 Receber<sup>2</sup> foi de 132 dias.

Contas a Receber <sup>1</sup> (R\$ milhões)	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	800,7	719,9	614,0	11,2%	30,4%
Prestação de Serviços	16,1	16,0	19,7	0,4%	-18,2%
Venda de Terreno	3,9	4,1	4,0	-5,7%	-1,9%
<b>Total</b>	<b>820,7</b>	<b>740,1</b>	<b>637,7</b>	<b>10,9%</b>	<b>28,7%</b>
Parcela Circulante	407,9	399,3	346,5	2,2%	17,7%
Parcela Não-Circulante	412,8	340,8	291,2	21,1%	41,8%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	800,7	719,9	614,0	11,2%	30,4%
Receita Líquida – Venda de Imóveis	544,1	589,9	562,9	-7,8%	-3,3%
Dias de Contas a Receber <sup>2</sup>	132	110	98	20,6%	34,9%

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). Assim, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas de incorporação e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Financeiras. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Companhia no encerramento do 3T23 era de R\$ 2,2 bilhões.

## Endividamento

O Grupo Direcional encerrou o 3T23 com um saldo de Empréstimos e Financiamentos de R\$ 1,3 bilhão, com 75% do total sendo de longo prazo. O prazo médio ponderado de vencimento foi de 44 meses.

É importante evidenciar que, após a conclusão da oferta pública de ações, liquidada no início do 3T23, a Companhia alcançou a posição de caixa de R\$ 1,3 bilhão. Com isso, já considerando os valores a pagar ou a receber por operações de *swap* de juros, o perfil de alavancagem passou a ser caixa líquido em R\$ 89 milhões – isto é, o saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras era maior que o saldo de Empréstimos e Financiamentos no encerramento do trimestre. Com isso, o índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada<sup>2</sup> em relação ao Patrimônio Líquido, encerrou o trimestre em -4,2%.

Desse modo, a Companhia segue apresentando uma estrutura de capital bem balanceada para permitir o crescimento sustentável de suas operações e poder aproveitar as oportunidades de mercado que vêm se verificando.

Abaixo, são apresentados a abertura do endividamento por modalidade e indexador, além de seu cronograma de amortização.

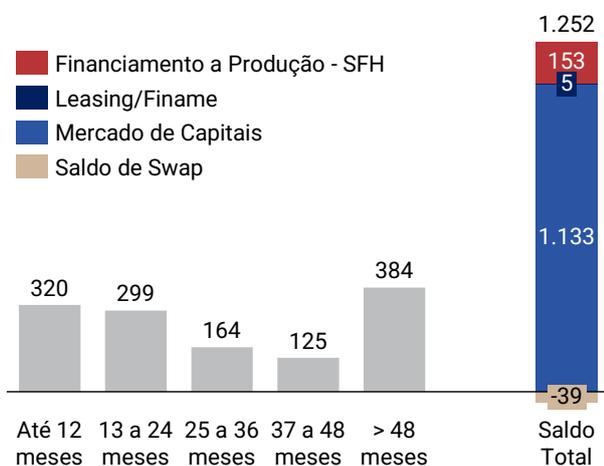
Endividamento (R\$ milhões)	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
<b>Empréstimos e Financiamentos</b>	<b>1.291,3</b>	<b>1.444,6</b>	<b>1.477,5</b>	<b>-10,6%</b>	<b>-12,6%</b>
CRI	859,7	914,2	985,5	-6,0%	-12,8%
Debêntures	273,0	362,6	356,2	-24,7%	-23,4%
Financiamento à Produção	153,1	160,7	123,8	-4,8%	23,7%
FINAME e Leasing	5,5	7,0	12,0	-21,9%	-54,4%
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras</b>	<b>1.341,2</b>	<b>1.113,2</b>	<b>1.179,8</b>	<b>20,5%</b>	<b>13,7%</b>
Dívida Líquida <sup>1</sup>	-49,9	331,4	297,7	-115,1%	-116,8%
Posição de contratos de <i>swap</i>	38,9	63,2	6,1	-38,4%	537,3%
Dívida Líquida ajustada <sup>2</sup>	-88,8	268,2	291,6	-133,1%	-130,4%
<b>Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido</b>	<b>-4,2%</b>	<b>16,7%</b>	<b>19,1%</b>	<b>-20,9 p.p.</b>	<b>-23,4 p.p.</b>
<b>Empréstimos e Financiamentos por indexador</b>	<b>1.291,3</b>	<b>1.444,6</b>	<b>1.477,5</b>	<b>-10,6%</b>	<b>-12,6%</b>
TR	153,1	160,7	123,8	-4,7%	23,7%
IPCA <sup>3</sup>	706,8	696,5	748,5	1,5%	-5,6%
CDI	431,3	587,3	605,3	-26,6%	-28,7%

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

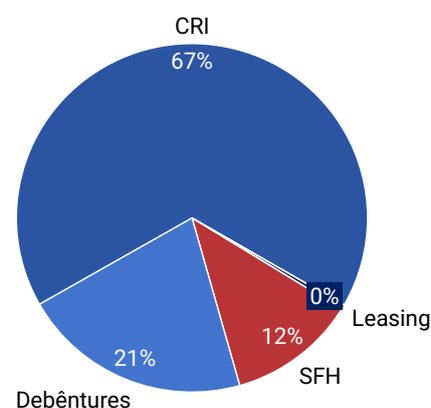
2 - Dívida Líquida ajustada: Dívida líquida somada ao saldo das posições em aberto de contratos de *swaps* para proteção de flutuações de taxas de juros.

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)

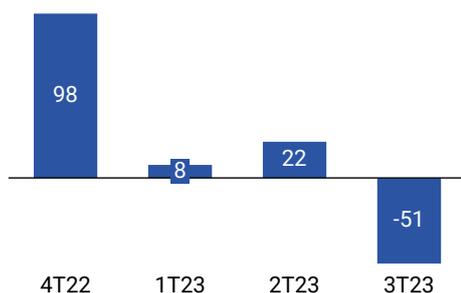




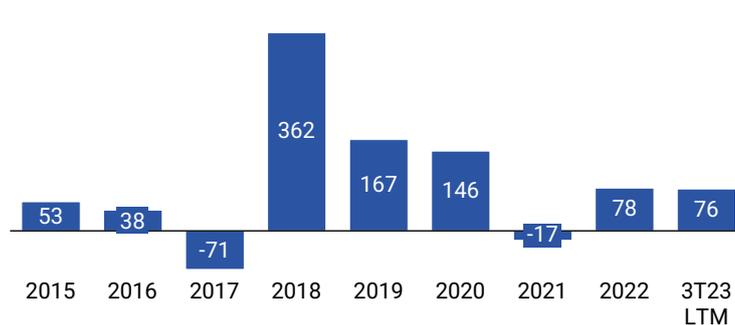
## Geração de Caixa

Em decorrência do ciclo de crescimento operacional que vem sendo executado pela Companhia, houve consumo de caixa no valor de R\$ 51 milhões no 3T23. Diante disso, no acumulado do ano até setembro, o consumo de caixa totalizou R\$ 22 milhões. Considerando o período de doze meses encerrados no 3T23 (3T23 LTM), houve geração de caixa no montante de R\$ 76 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.

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 29/09/2023: R\$ 19,18

**Número de Ações (Ex-Tesouraria):**  
173 milhões

**Valor de Mercado:**  
R\$ 3.312 milhões / US\$ 662 milhões

**Free Float:**  
62%

**Volume médio diário 3T23:**  
2.387 mil ações  
R\$ 48.004 mil  
9.278 negócios

**CONFERÊNCIA DE RESULTADOS**

Data: 08/11/2023 - Quarta-feira  
09:00 - Horário de Brasília  
07:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Plataforma Zoom  
[https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN\\_LcMLD68SQV6qhOR1mI0DDg](https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_LcMLD68SQV6qhOR1mI0DDg)

Canal da Direcional no YouTube  
[https://www.youtube.com/watch?v=ZF\\_t6\\_9gZmFA](https://www.youtube.com/watch?v=ZF_t6_9gZmFA)

**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)	30/09/2023	31/12/2022 (Ajustado)	Δ %
<b>Ativo circulante</b>	<b>3.359.245</b>	<b>2.777.103</b>	<b>21%</b>
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.341.161	1.187.372	13%
Contas a receber	407.922	363.372	12%
Estoques	1.318.928	960.135	37%
Crédito com partes relacionadas	70.726	64.551	10%
Tributos a recuperar	37.992	23.122	64%
Contas a receber por alienação de investimentos	-	501	-
Outros créditos	182.516	178.050	3%
<b>Ativo não circulante</b>	<b>3.830.457</b>	<b>3.712.312</b>	<b>3%</b>
Contas a receber	412.751	314.813	31%
Estoques	2.971.545	3.018.121	-2%
Depósitos judiciais	17.739	17.367	2%
Tributos a recuperar	6.526	6.440	1%
Contas a receber por alienação de investimentos	7.630	7.129	7%
Outros créditos	98.509	43.662	126%
Investimentos	171.047	143.717	19%
Imobilizado	113.832	140.115	-19%
Intangível	30.878	20.948	47%
<b>Total do ativo</b>	<b>7.189.702</b>	<b>6.489.415</b>	<b>11%</b>

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/09/2023	31/12/2022 (Ajustado)	Δ %
<b>Passivo circulante</b>	<b>942.553</b>	<b>918.216</b>	<b>3%</b>
Empréstimos e financiamentos	319.628	309.722	3%
Fornecedores	122.771	112.474	9%
Risco Sacado	6.709	10.220	-34%
Obrigações trabalhistas	55.581	39.233	42%
Obrigações tributárias	30.233	28.690	5%
Financiamento por arrendamento	10.456	11.324	-8%
Credores por imóveis compromissados	114.228	113.361	1%
Adiantamento de clientes	75.765	28.540	165%
Outras contas a pagar	101.293	84.799	19%
Dividendos propostos	-	104.287	-
Passivo de cessão	18.274	13.826	32%
Provisão para garantia	21.940	28.392	-23%
Débitos com partes relacionadas	65.675	33.348	97%
<b>Passivo não circulante</b>	<b>4.153.638</b>	<b>4.121.504</b>	<b>1%</b>
Empréstimos e financiamentos	971.640	1.080.104	-10%
Fornecedores	9.284	9.471	-2%
Provisão para garantia	19.576	13.887	41%
Obrigações tributárias	16.117	12.737	27%
Financiamento por arrendamento	15.139	19.821	-24%
Credores por imóveis compromissados	2.544.262	2.388.485	7%
Adiantamento de clientes	360.703	398.915	-10%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	27.705	26.198	6%
Outras contas a pagar	95.392	97.392	-2%
Passivo de cessão	93.820	74.494	26%
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>2.093.511</b>	<b>1.449.695</b>	<b>44%</b>
Capital social	1.161.091	752.982	54%
Reservas de capital	177.690	177.690	-
Outorga de opção de ações	4.827	2.513	92%
Ajuste de avaliação patrimonial	-31.760	-31.880	-0%
Ações em tesouraria	-7.748	-9.749	-21%
Reservas de lucros	398.412	398.425	-0%
Lucro do Período	231.954	0	-
	<b>1.934.466</b>	<b>1.289.981</b>	<b>50%</b>
Participação dos não controladores	159.045	159.714	-0%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>7.189.702</b>	<b>6.489.415</b>	<b>11%</b>

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 <sup>1</sup> (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 <sup>1</sup> (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	566.347	607.155	589.186	-6,7%	-3,9%	1.732.348	1.651.840	4,9%
Receita com prestação de serviços	16.181	18.524	15.727	-12,6%	2,9%	54.051	55.582	-2,8%
<b>Receita bruta</b>	<b>582.528</b>	<b>625.679</b>	<b>604.913</b>	<b>-6,9%</b>	<b>-3,7%</b>	<b>1.786.399</b>	<b>1.707.422</b>	<b>4,6%</b>
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-24.860	-20.271	-30.502	22,6%	-18,5%	-66.054	-78.791	-16,2%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>557.668</b>	<b>605.408</b>	<b>574.411</b>	<b>-7,9%</b>	<b>-2,9%</b>	<b>1.720.345</b>	<b>1.628.631</b>	<b>5,6%</b>
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-365.299	-400.227	-379.234	-8,7%	-3,7%	-1.124.951	-1.085.639	3,6%
<b>Lucro bruto</b>	<b>192.369</b>	<b>205.181</b>	<b>195.177</b>	<b>-6,2%</b>	<b>-1,4%</b>	<b>595.394</b>	<b>542.992</b>	<b>9,7%</b>
Despesas gerais e administrativas	-44.732	-43.423	-39.730	3,0%	12,6%	-130.112	-111.447	16,7%
Despesas comerciais	-48.466	-53.518	-52.788	-9,4%	-8,2%	-145.344	-150.416	-3,4%
Resultado com equivalência patrimonial	19.669	11.933	8.302	64,8%	136,9%	38.356	16.693	129,8%
Outras receitas e despesas operacionais	-9.690	9.315	-21.872	-204,0%	-55,7%	-16.758	-48.932	-65,8%
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>-83.219</b>	<b>-75.694</b>	<b>-106.088</b>	<b>9,9%</b>	<b>-21,6%</b>	<b>-253.858</b>	<b>-294.102</b>	<b>-13,7%</b>
Despesas financeiras	-75.551	-69.299	-68.711	9,0%	10,0%	-214.110	-194.562	10,0%
Receitas financeiras	63.367	68.147	70.823	-7,0%	-10,5%	181.477	141.357	28,4%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>-12.184</b>	<b>-1.152</b>	<b>2.112</b>	<b>957,5%</b>	<b>-676,8%</b>	<b>-32.633</b>	<b>-53.205</b>	<b>-38,7%</b>
<b>Resultado antes do imposto de renda e CSLL</b>	<b>96.966</b>	<b>128.335</b>	<b>91.201</b>	<b>-24,4%</b>	<b>6,3%</b>	<b>308.903</b>	<b>195.685</b>	<b>57,9%</b>
IR e CSLL - corrente e diferido	-11.091	-13.564	-12.246	-18,2%	-9,4%	-35.991	-34.622	4,0%
<b>Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs</b>	<b>85.875</b>	<b>114.771</b>	<b>78.955</b>	<b>-25,2%</b>	<b>8,8%</b>	<b>272.912</b>	<b>161.063</b>	<b>69,4%</b>
Participantes em SCPs e SPEs	-17.112	-10.333	-16.680	65,6%	2,6%	-40.958	-49.646	-17,5%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>68.763</b>	<b>104.439</b>	<b>62.275</b>	<b>-34,2%</b>	<b>10,4%</b>	<b>231.954</b>	<b>111.417</b>	<b>108,2%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>34,5%</b>	<b>33,9%</b>	<b>34,0%</b>	<b>0,6 p.p.</b>	<b>0,5 p.p.</b>	<b>34,6%</b>	<b>33,3%</b>	<b>1,3 p.p.</b>
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>37,0%</b>	<b>36,5%</b>	<b>35,0%</b>	<b>0,5 p.p.</b>	<b>2,0 p.p.</b>	<b>36,6%</b>	<b>35,4%</b>	<b>1,2 p.p.</b>
<b>Margem Líquida</b>	<b>12,3%</b>	<b>17,3%</b>	<b>10,8%</b>	<b>-4,9 p.p.</b>	<b>1,5 p.p.</b>	<b>13,5%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,6 p.p.</b>

1 - Informações ajustadas conforme notas explicativas.

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.