



Belo Horizonte, 08 de agosto 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 2º trimestre do exercício de 2022 (2T22). 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 2T22

- ✓ **MAIOR RECEITA LÍQUIDA DA HISTÓRIA DA COMPANHIA: R\$ 586 MILHÕES NO 2T22, CRESCIMENTO DE 25% SOBRE O 1T22 E DE 39% SOBRE O 2T21**
- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 35,4% NO 2T22 E DE 35,6% NO 1S22**
- ✓ **EBITDA AJUSTADO¹ DE R\$ 119 MILHÕES NO 2T22, CRESCENDO 23% SOBRE O 1T22 E 32% SOBRE O 2T21**
- ✓ **LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO² DE R\$ 55 MILHÕES NO 2T22 E DE R\$ 91 MILHÕES NO 1S22, COM ROE ANUALIZADO AJUSTADO² DE 16%**

DESTAQUES

- **Recorde de Vendas Líquidas no 2T22: R\$ 836 milhões, crescimento de 34% sobre o 1T22 e 36% sobre o 2T21.**
- **Índice de velocidade de vendas (VSO) atingiu 20% no trimestre na visão consolidada e 23% no segmento Direcional.**
- **Diluição de 1,2 p.p. das Despesas Comerciais sobre a Receita Bruta de Incorporação em relação ao 2T21.**
- **Diluição de 1,4 p.p. do G&A sobre a Receita Bruta em comparação ao 2T21.**
- **Margem EBITDA Ajustada¹ de 20,3% no trimestre e de 20,5% no semestre.**
- **Geração de caixa de R\$ 20 milhões no 2T22.**
- **Evento subsequente: pagamento de dividendos de R\$ 0,47 por ação, totalizando R\$ 70 milhões.**
- **Evento subsequente: emissão do 1º CRI com rotulagem social da Direcional, com captação de R\$ 300 milhões e vencimento em 10 anos, alongando o prazo médio do endividamento para 47 meses.**

RIVA

- **Vendas líquidas do 2T22 somaram R\$ 236 milhões, crescendo 38% em relação ao 2T21.**
- **No 1S22, as vendas líquidas cresceram 35% sobre o 1S21, totalizando R\$ 407 milhões.**
- **VSO da Riva atingiu 17% no trimestre, 3 p.p. acima do 1T22.**

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

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

ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	3
PRINCIPAIS INDICADORES.....	6
LANÇAMENTOS.....	7
VENDAS CONTRATADAS.....	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO).....	9
Distratos.....	9
ESTOQUE.....	10
REPASSES.....	11
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES.....	11
BANCO DE TERRENOS.....	11
Aquisições de Terrenos.....	11
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	12
Receita Operacional Bruta.....	12
Receita com Vendas de Imóveis.....	12
Receita com Prestação de Serviços.....	12
Receita Operacional Líquida.....	13
Lucro Bruto.....	13
Despesas Gerais e Administrativas (G&A).....	14
Despesas Comerciais.....	14
Outras Receitas e Despesas Operacionais.....	14
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 (<i>Cash Burn</i>) ¹	20
RECOMPRA DE AÇÕES.....	20
EVENTO SUBSEQUENTE: DIVIDENDOS.....	20
EVENTO SUBSEQUENTE: EMISSÃO DE CRI.....	20
RIVA – Destaques Operacionais.....	21
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO.....	23
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA.....	25
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA.....	26
GLOSSÁRIO.....	27

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

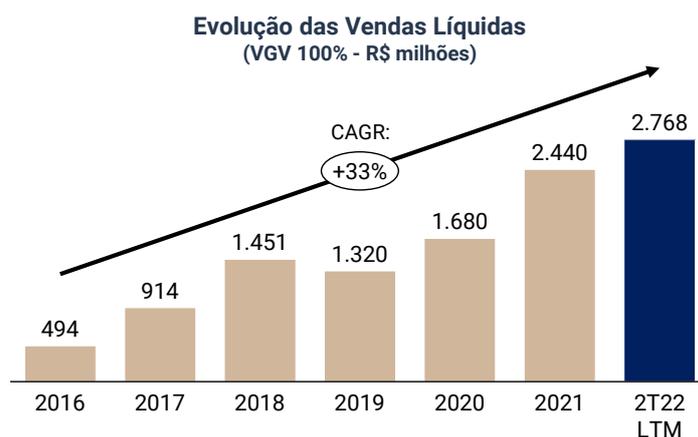
As mudanças observadas ao longo dos últimos meses no setor de construção civil, sobretudo com as complexas condições econômicas vigentes, trouxeram novos desafios às Companhias. O dinamismo desse cenário tem colocado à prova a resiliência dos *players* e sua aptidão para superar obstáculos, resultando em um olhar receoso do mercado em relação à capacidade de execução dos participantes.

Paralelamente, alterações significativas ocorridas recentemente no programa Casa Verde e Amarela, visando o restabelecimento do poder de compra das famílias elegíveis e do ritmo de contratações de unidades, abriram novas possibilidades para os operadores do programa, o que entendemos ser extremamente benéfico para a Direcional, para o setor e para o país. Diante desse panorama, os resultados que apresentaremos a seguir deixam-nos convictos de que temos conduzido as operações de maneira alinhada ao nosso planejamento, buscando também aproveitar as oportunidades que vêm surgindo.

No 2º trimestre de 2022, lançamos mais 3.261 unidades, distribuídas em 10 novos empreendimentos, que passaram a compor os portfólios de produtos de Direcional e Riva. O Valor Geral de Vendas dos lançamentos totalizou R\$ 790 milhões no trimestre, contribuindo para um volume acumulado de R\$ 1,4 bilhão no semestre.

Apesar do cenário atual seguir incerto em relação ao andamento da economia e da confiança do consumidor, observamos a continuidade da forte demanda por nossos produtos que já vínhamos enxergando nos últimos exercícios. Nesse sentido, registramos mais um trimestre recorde na métrica de vendas líquidas, totalizando R\$ 836 milhões no 2T22 e superando em 25% o recorde anterior, que havia sido atingido no 4T21. Do mesmo modo, o índice de velocidade de vendas cresceu 4 p.p. em relação ao 1T22, atingindo 20% na visão consolidada – com 23% na Direcional e 17% na Riva. Considerando o 1º semestre de 2022, o VGV líquido contratado foi de R\$ 1,5 bilhão. Vale destacar que as Vendas Líquidas da Riva no 2T22 cresceram 38% sobre o trimestre anterior e 32% sobre o mesmo trimestre do ano passado, somando R\$ 236 milhões. No 1S22, o segmento contribuiu com R\$ 407 milhões do volume vendido pelo Grupo Direcional.

O gráfico abaixo mostra a evolução das Vendas Líquidas ao longo dos últimos anos, considerando também o período de 12 meses encerrados no 2T22. Nesse cenário, fica evidente a robusta ascensão da operação, com expressivo crescimento médio no período.

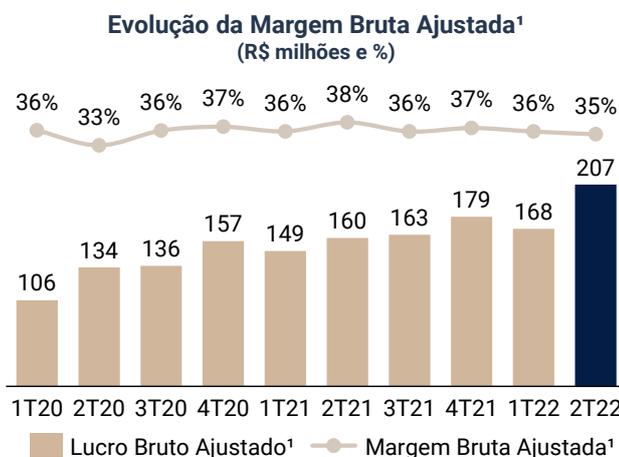


Nas últimas divulgações de resultados, comentamos que os sucessivos recordes de vendas que temos registrado desde 2020, bem como o decorrente aumento das receitas a apropriar, apontavam para uma expectativa positiva em relação à receita dos trimestres futuros. O avanço da construção dos empreendimentos em andamento vem possibilitando o reconhecimento de boa parte dessa receita contratada, o que ficou evidente nos resultados do 2T22.

A Receita Bruta do trimestre foi de R\$ 614 milhões, o maior patamar já registrado pela Companhia, com uma participação de 96% da linha de receitas com vendas de imóveis e de 4% das receitas com prestação de serviços. Com isso, a Receita Líquida do 2T22 também representou recorde trimestral, alcançando R\$ 586 milhões – valor 20% acima do recorde anterior. No 1S22, a rubrica totalizou R\$ 1,1 bilhão, um incremento de 26% sobre o 1S21.



Destacamos também a resiliência da Margem Bruta, a despeito de mais um trimestre desafiador no preço dos insumos. Nossa atenção constante à dinâmica de preços das unidades – sempre atualizados de acordo com a política de precificação –, à gestão dos estoques de suprimentos, ao *mix* de produtos e ao frequente controle orçamentário das obras em andamento – bem como dos produtos que ainda estão sendo desenhados para compor nosso portfólio – têm nos permitido manter a Margem Bruta em níveis estáveis ao longo do tempo. O Lucro Bruto Ajustado¹ foi de R\$ 207 milhões no 2T22, crescimento de 23% sobre o 1T22 e de 29% sobre o 2T21, resultando em uma Margem Bruta Ajustada¹ de 35,4%. No 1S22, o Lucro Bruto Ajustado totalizou R\$ 375 milhões, montante 21% maior que no 1S21, com Margem Bruta Ajustada de 35,6%.



O já citado aumento do reconhecimento de receitas permitiu também a ocorrência de um outro fator positivo para o resultado do trimestre: houve diluição tanto em Despesas Comerciais, quanto em Despesas Gerais e Administrativas. Nesse sentido, observamos:

- (i) As Despesas Comerciais representaram 9,0% sobre a Receita Bruta de Incorporação no 2T22, configurando uma diluição de 1,2 p.p. na comparação com o 2T21. Em relação às Vendas Líquidas, a representatividade da linha caiu para 6,3%, uma melhora de 1,1 p.p. no mesmo período;
- (ii) As Despesas Gerais e Administrativas passaram a representar 5,9% da Receita Bruta no trimestre, contra 7,3% no 2T21, possibilitando uma diluição de 1,4 p.p. na comparação.

Diante disso, nosso compromisso com a eficiência operacional foi, mais uma vez, traduzido em saudáveis sinais vitais por meio de um EBITDA Ajustado¹ que atingiu o maior patamar de nossa história. Foram R\$ 119 milhões no 2T22, um montante 23% superior ao 1T22 e 32% superior ao 2T21, com uma Margem EBITDA Ajustada¹ de 20,3%. No semestre, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 216 milhões, um crescimento de 29% sobre o 1S21, e a Margem EBITDA Ajustada alcançou 20,5%.

O Lucro Líquido contábil do 2T22 foi de R\$ 41 milhões, um incremento de 50% em relação ao 1T22, com Margem Líquida de 7,0%. No semestre, a linha somou R\$ 69 milhões, em linha com o observado no 1S21. De modo a analisar o Lucro Líquido desconsiderando os impactos oriundos: (i) de operação de *swap* referenciado em nossas ações, no âmbito do programa de recompra de ações, no montante de R\$ 9 milhões; e (ii) de despesas relativas à operação de venda de carteira de recebíveis, no valor aproximado de R\$ 5 milhões, o Lucro Líquido Ajustado² do trimestre foi de R\$ 55 milhões, com Margem Líquida Ajustada² de 9,4%. Nesse contexto, no 1S22, o Lucro Líquido Ajustado alcançou R\$ 91 milhões e a Margem Líquida Ajustada, 8,6%.

Ainda na linha dos benefícios gerados pela aceleração do crescimento da receita com vendas de imóveis, reduzimos o indicador de Dias de Contas a Receber para 85 dias no 2T22, um dos melhores do setor. O indicador é calculado pela razão entre o saldo de Contas a Receber por venda de imóveis e a Receita Líquida relativa a esse segmento dentro de um determinado período. A queda de 16% em relação ao 1T22 e de 15% em relação ao 2T21 indica que a gestão de recebíveis tem se mantido em níveis bem controlados.

Nosso índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada³ sobre o Patrimônio Líquido, encerrou o trimestre em 14,1% e retraiu 1,3 p.p. em comparação ao 1T22, com uma dívida líquida na casa dos R\$ 215 milhões. Além disso, a posição atual de caixa tem se mantido há alguns trimestres em condição suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total. Cabe dizer que cerca de 88% do endividamento total é de longo prazo e que o prazo médio ponderado de vencimento encerrou o 2T22 em 38 meses.

Materializando as oportunidades que temos identificado, encerramos, após o término do 2T22, mais uma oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), nos termos da Instrução CVM nº 400. O sucesso da emissão permitiu o exercício integral da opção de lote adicional, levando a captação final para a casa dos R\$ 300 milhões – montante 20% superior ao inicialmente previsto. Contando com *rating* brAAA, o CRI possui vencimento em 10 anos, um prazo incomum de se encontrar



em emissões do setor. Conseguimos, dessa maneira, alongar ainda mais o perfil do endividamento da Companhia, que superou 47 meses, com um custo final da emissão de CDI + 1,22% ao ano, já considerando a contratação de *swap* de taxa de juros.

Além disso, levando em conta a destinação dos recursos captados na emissão para o desenvolvimento de empreendimentos voltados a famílias de baixa renda, diversos impactos socioeconômicos serão gerados no entorno desses projetos. Diante disso, foi atribuída ao CRI a classificação de título de rotulagem de impacto social positivo (*social bond*), por meio de Parecer de Segunda Opinião emitido por empresa independente. Dos quatro quesitos avaliados em relação à aderência às melhores práticas dos *Social Bond Principles*, regidos pela *International Capital Market Association* (ICMA), obtivemos a melhor avaliação (“liderança”) em três deles. O parecer independente destacou, ainda, o alinhamento da emissão aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), sobretudo no âmbito dos ODS 1, 8, 10 e 11.

A manutenção de uma estrutura de capital responsável e equilibrada também nos permite seguir comprometidos com a geração de valor para nossos acionistas. Nesse sentido, no decorrer do 2T22, executamos a recompra de 549 mil ações, correspondendo a um volume financeiro de aproximadamente R\$ 5,5 milhões. Adicionalmente, em evento subsequente ao encerramento do trimestre, o Conselho de Administração da Direcional aprovou a distribuição de dividendos intermediários equivalentes a R\$ 0,47 por ação, totalizando um valor de cerca de R\$ 70 milhões. Os proventos foram pagos no dia 25 de julho de 2022. Vale ressaltar que, considerando os dividendos e a recompra de ações, a Direcional já retornou mais de R\$ 1,0 bilhão para os acionistas desde o IPO, em 2009.

Agradecemos a todos que contribuíram para a construção de mais um trimestre repleto de marcas e conquistas históricas, elevando ainda mais o nível de nossas entregas e conduzindo a Direcional em voos cada vez mais altos.

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

PRINCIPAIS INDICADORES

	2T22 (a)	1T22 (b)	2T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S22 (d)	1S21 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ mil)	586.126	468.094	422.162	25,2%	38,8%	1.054.220	836.047	26,1%
Lucro Bruto (R\$ mil)	205.165	167.158	159.582	22,7%	28,6%	372.323	307.250	21,2%
Margem Bruta	35,0%	35,7%	37,8%	-0,7 p.p.	-2,8 p.p.	35,3%	36,8%	-1,4 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ mil)	207.199	168.298	160.274	23,1%	29,3%	375.497	309.229	21,4%
Margem Bruta Ajustada ¹	35,4%	36,0%	38,0%	-0,6 p.p.	-2,6 p.p.	35,6%	37,0%	-1,4 p.p.
EBITDA Ajustado ¹ (R\$ mil)	118.941	97.033	89.996	22,6%	32,2%	215.974	167.799	28,7%
Margem EBITDA Ajustada ¹	20,3%	20,7%	21,3%	-0,4 p.p.	-1,0 p.p.	20,5%	20,1%	0,4 p.p.
Lucro Líquido Ajustado ² (R\$ mil)	55.143	35.632	40.688	54,8%	35,5%	90.775	67.793	33,9%
Margem Líquida Ajustada ²	9,4%	7,6%	9,6%	1,8 p.p.	-0,2 p.p.	8,6%	8,1%	0,5 p.p.
Lançamentos								
VGV Lançado - 100% (R\$ mil)	790.369	599.069	786.923	31,9%	0,4%	1.389.438	1.363.983	1,9%
Direcional (R\$ mil)	489.581	396.445	599.155	23,5%	-18,3%	886.026	1.050.017	-15,6%
Riva (R\$ mil)	300.788	202.623	187.768	48,4%	60,2%	503.412	313.965	60,3%
VGV Lançado - % Companhia (R\$ mil)	703.651	557.281	662.361	26,3%	6,2%	1.260.933	1.116.590	12,9%
Direcional (R\$ mil)	467.161	354.658	474.593	31,7%	-1,6%	821.819	802.625	2,4%
Riva (R\$ mil)	236.490	202.623	187.768	16,7%	25,9%	439.113	313.965	39,9%
Unidades Lançadas	3.261	2.831	4.153	15,2%	-21,5%	6.092	6.624	-8,0%
Direcional	2.436	2.136	3.385	14,0%	-28,0%	4.572	5.394	-15,2%
Riva	825	695	768	18,7%	7,4%	1.520	1.230	23,6%
Vendas								
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ mil)	835.691	621.942	614.496	34,4%	36,0%	1.457.633	1.129.460	29,1%
Direcional (R\$ mil)	600.542	447.912	433.406	34,1%	38,6%	1.048.454	818.474	28,1%
Riva (R\$ mil)	235.603	171.226	178.387	37,6%	32,1%	406.829	300.537	35,4%
Legado ³ (R\$ mil)	-454	2.803	2.703	-116,2%	-116,8%	2.349	10.449	-77,5%
VGV Líq. Contratado - % Comp. (R\$ mil)	674.215	507.991	515.665	32,7%	30,7%	1.182.205	954.609	23,8%
Direcional (R\$ mil)	493.738	371.973	364.201	32,7%	35,6%	865.711	687.669	25,9%
Riva (R\$ mil)	180.563	134.559	149.183	34,2%	21,0%	315.123	259.201	21,6%
Legado (R\$ mil)	-86	1.458	2.281	-105,9%	-103,8%	1.372	7.740	-82,3%
Unidades Contratadas	3.920	2.945	3.168	33,1%	23,7%	6.865	5.870	17,0%
Direcional	3.118	2.347	2.491	32,9%	25,2%	5.465	4.741	15,3%
Riva	804	592	668	35,8%	20,4%	1.396	1.098	27,1%
Legado	-2	6	9	-133,3%	-122,2%	4	31	-87,1%
VSO Consolidada - (% VGV)	20%	16%	18%	4 p.p.	2 p.p.	31%	29%	2 p.p.
VSO Direcional - (% VGV)	23%	18%	17%	5 p.p.	6 p.p.	35%	28%	7 p.p.
VSO Riva - (% VGV)	17%	14%	26%	3 p.p.	-9 p.p.	26%	37%	-11 p.p.
VSO Legado - (% VGV)	0%	3%	2%	-3 p.p.	-2 p.p.	2%	7%	-5 p.p.
Outros Indicadores								
ROE Anualizado Ajustado ²	16%	11%	16%	16%	14%	9%	13%	9%
Caixa, Equivalentes e Aplicações (R\$ mil)	959.132	1.060.253	1.049.160	934.763	946.589	974.980	926.929	1.093.709
Dívida Bruta (R\$ mil)	1.174.460	1.290.949	1.241.402	1.201.201	1.190.639	1.077.179	1.031.168	1.121.350
Dívida Líquida Ajustada ⁴ (R\$ mil)	215.328	230.696	195.910	266.238	241.610	104.208	97.234	18.614
Patrimônio Líquido Total (R\$ mil)	1.534.449	1.491.187	1.458.780	1.356.494	1.297.797	1.348.987	1.339.998	1.450.377
Geração de Caixa (Cash Burn) ⁵	19.883	-34.406	19.542	-22.700	-28.929	14.735	62.704	14.319
Dívida Líquida Ajustada ⁴ / Patrimônio Líquido	14,1%	15,4%	13,4%	19,6%	18,6%	7,7%	7,3%	1,3%
Estoque - 100 % (R\$ mil)	3.265.973	3.310.357	3.257.244	3.178.011	2.721.703	2.555.989	2.502.447	2.328.376
LandBank - 100 % (R\$ mil)	28.203.973	27.797.921	26.806.722	25.474.475	26.486.852	24.936.829	24.799.480	24.506.867
LandBank - Unidades	156.148	156.004	151.744	147.702	151.357	144.223	143.844	142.379

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

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

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

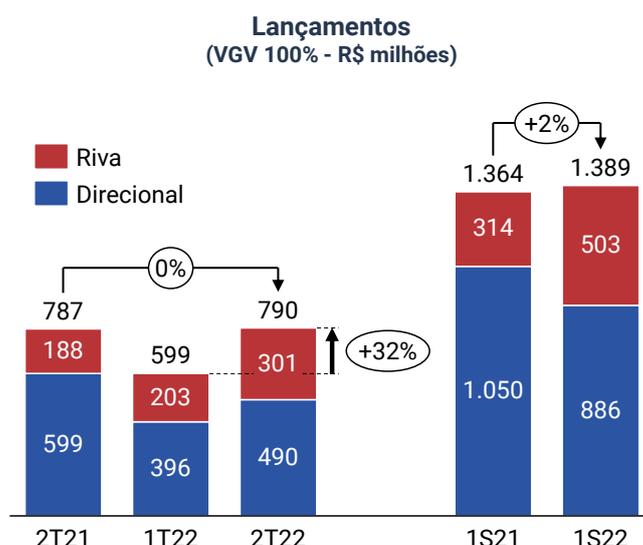
4 - Ajuste por saldo de contratos de operações de swap de juros.

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

LANÇAMENTOS

Durante o 2T22, a Companhia realizou o lançamento de 10 novos empreendimentos/etapas, representando um VGV de R\$ 790 milhões (R\$ 704 milhões % Companhia), volume 32% maior que registrado no 1T22 e em linha com o VGV lançado no 2T21. O segmento Direcional foi responsável por 62% do volume lançado no trimestre, enquanto os produtos Riva mostraram representatividade de 38% no *mix* de lançamentos.

Considerando o VGV lançado ao longo do 1º semestre de 2022 (1S22), houve crescimento de 2% na comparação com o 1S21.



A tabela abaixo fornece maiores informações a respeito dos lançamentos do 2T22 e do 1S22:

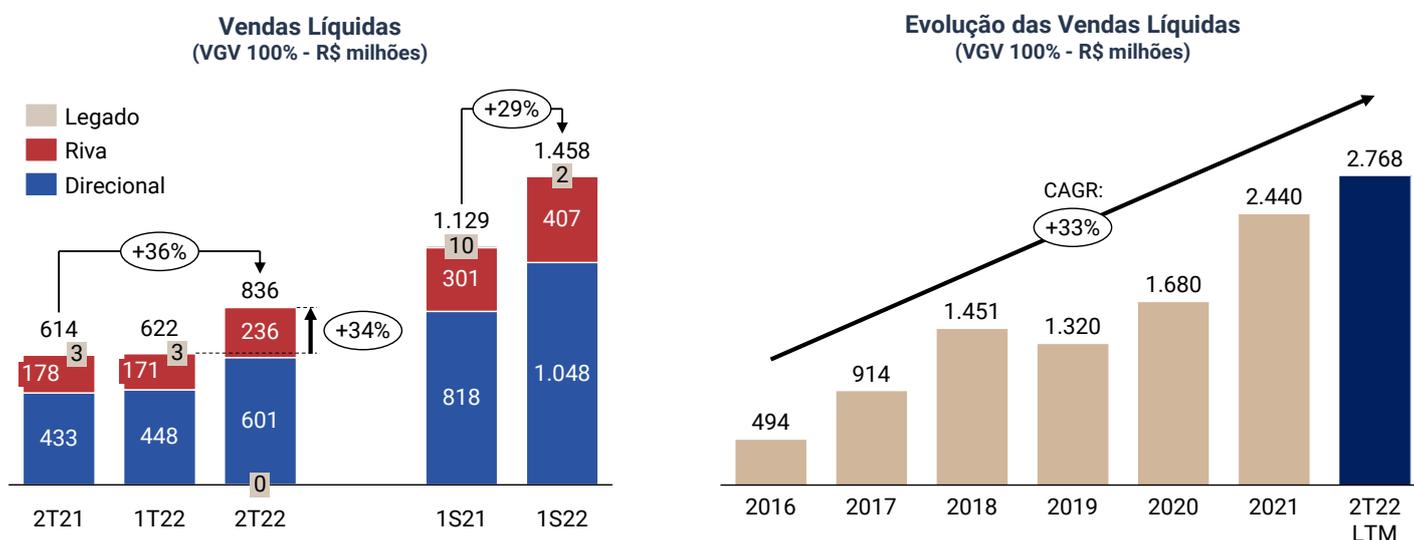
Lançamentos	2T22 (a)	1T22 (b)	2T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S22 (d)	1S21 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado - 100% (R\$ mil)	790.369	599.069	786.923	31,9%	0,4%	1.389.438	1.363.983	1,9%
Direcional	489.581	396.445	599.155	23,5%	-18,3%	886.026	1.050.017	-15,6%
Riva	300.788	202.623	187.768	48,4%	60,2%	503.412	313.965	60,3%
VGV Lançado - % Companhia (R\$ mil)	703.651	557.281	662.361	26,3%	6,2%	1.260.933	1.116.590	12,9%
Direcional	467.161	354.658	474.593	31,7%	-1,6%	821.819	802.625	2,4%
Riva	236.490	202.623	187.768	16,7%	25,9%	439.113	313.965	39,9%
Unidades Lançadas	3.261	2.831	4.153	15,2%	-21,5%	6.092	6.624	-8,0%
Direcional	2.436	2.136	3.385	14,0%	-28,0%	4.572	5.394	-15,2%
Riva	825	695	768	18,7%	7,4%	1.520	1.230	23,6%
% Companhia Médio	89,0%	93,0%	84,2%	-4 p.p.	5 p.p.	90,8%	81,9%	9 p.p.
Preço Médio (R\$/unidade)	242.370	211.610	189.483	14,5%	27,9%	228.076	205.915	10,8%
Direcional	200.977	185.602	177.003	8,3%	13,5%	193.794	194.664	-0,4%
Riva	364.592	291.544	244.490	25,1%	49,1%	331.192	255.256	29,7%

VENDAS CONTRATADAS

As vendas líquidas contratadas no 2T22 totalizaram R\$ 836 milhões (R\$ 674 milhões % Companhia), crescimento de 34% em relação ao 1T22 e de 36% sobre o 2T21. O desempenho apresentado consolidou o 2T22 como o **melhor trimestre de vendas líquidas da história da Direcional**, superando em 25% o recorde anterior, que havia sido atingido no 4T21.

No *mix* de vendas do período, o segmento Direcional foi responsável por R\$ 601 milhões (R\$ 494 milhões % Companhia), superando em 34% o VGV líquido contratado no 1T22 e em 39% o volume do 2T21. No segmento Riva, o VGV líquido contratado somou R\$ 236 milhões (R\$ 181 milhões % Companhia), um aumento de 38% sobre o trimestre anterior e de 32% sobre o mesmo trimestre de 2021.

No 1S22, as vendas líquidas do Grupo totalizaram R\$ 1,5 bilhão (R\$ 1,2 bilhão % Companhia), um incremento de 29% na comparação com o 1S21. A representatividade da Riva no total vendido no semestre foi de cerca de 28%, enquanto a Direcional contribuiu com 72%, com crescimento de vendas em ambos os segmentos.



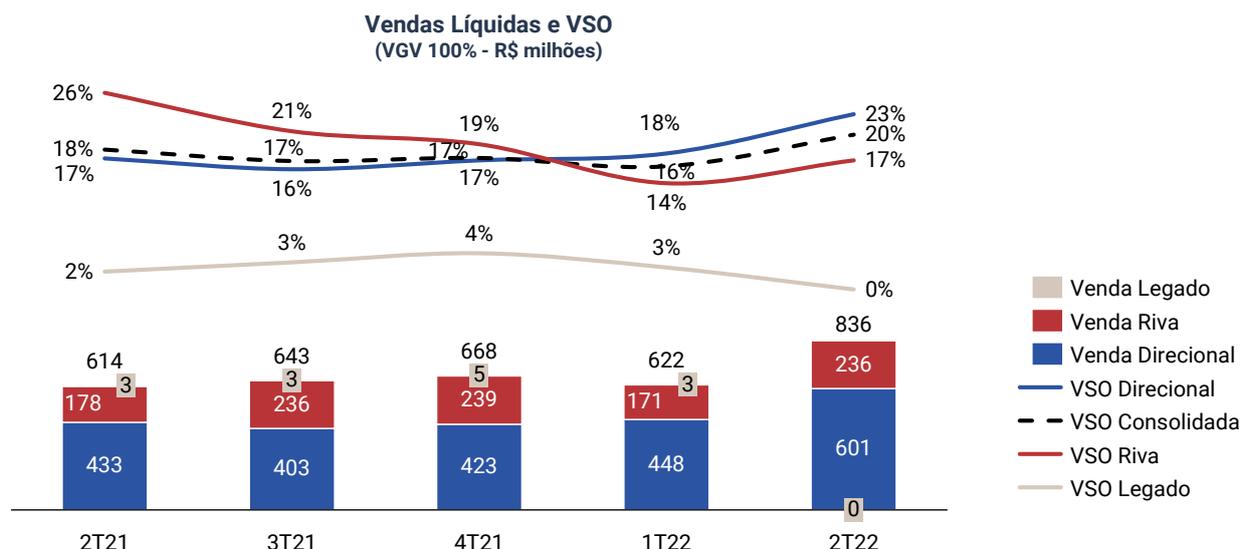
A tabela abaixo consolida as informações de vendas líquidas contratadas no 2T22 e no 1S22:

Vendas Líquidas Contratadas	2T22 (a)	1T22 (b)	2T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S22 (d)	1S21 (e)	Δ % (d/e)
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ mil)	835.691	621.942	614.496	34,4%	36,0%	1.457.633	1.129.460	29,1%
Direcional	600.542	447.912	433.406	34,1%	38,6%	1.048.454	818.474	28,1%
Riva	235.603	171.226	178.387	37,6%	32,1%	406.829	300.537	35,4%
Legado ¹	-454	2.803	2.703	-116,2%	-116,8%	2.349	10.449	-77,5%
VGV Líquido Contratado - % Companhia (R\$ mil)	674.215	507.991	515.665	32,7%	30,7%	1.182.205	954.609	23,8%
Direcional	493.738	371.973	364.201	32,7%	35,6%	865.711	687.669	25,9%
Riva	180.563	134.559	149.183	34,2%	21,0%	315.123	259.201	21,6%
Legado	-86	1.458	2.281	-105,9%	-103,8%	1.372	7.740	-82,3%
Unidades Contratadas	3.920	2.945	3.168	33,1%	23,7%	6.865	5.870	17,0%
Direcional	3.118	2.347	2.491	32,9%	25,2%	5.465	4.741	15,3%
Riva	804	592	668	35,8%	20,4%	1.396	1.098	27,1%
Legado	-2	6	9	-133,3%	-122,2%	4	31	-87,1%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	20%	16%	18%	4 p.p.	2 p.p.	31%	29%	2 p.p.
Direcional	23%	18%	17%	5 p.p.	6 p.p.	35%	28%	7 p.p.
Riva	17%	14%	26%	3 p.p.	-9 p.p.	26%	37%	-11 p.p.
Legado	0%	3%	2%	-3 p.p.	-2 p.p.	2%	7%	-5 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 2T22, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta), alcançou 20% na visão consolidada, um aumento de 4 p.p. na comparação com o trimestre anterior. A VSO dos projetos da Direcional, excluindo o Legado, atingiu o patamar de 23% no trimestre (+ 5 p.p. sobre o 1T22). Por sua vez, a VSO do segmento Riva foi de 17% no período (+ 3 p.p. sobre o 1T22).

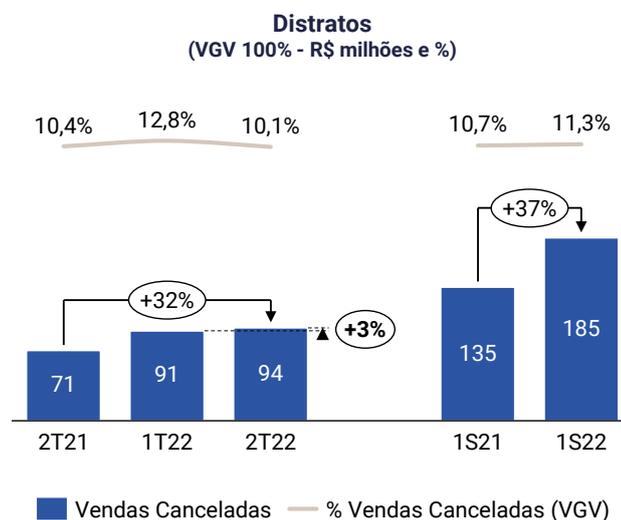


Distratos

No 2T22, os distratos totalizaram R\$ 94 milhões (R\$ 80 milhões % Companhia), um aumento nominal de 3% sobre o 1T22. Entretanto, o percentual de distratos em relação às vendas brutas foi de 10,1% no trimestre, representando uma expressiva redução de 2,7 p.p. no período. Na comparação com o 2T21, a diluição foi de 0,3 p.p.

Considerando o 1º semestre de 2022, o VGV distratado somou R\$ 185 milhões (R\$ 154 milhões % Companhia), volume 37% acima do que havia sido registrado no 1S21, acompanhando o crescimento da operação da Companhia. O índice de vendas canceladas sobre as vendas brutas foi de 11,3% no período.

A tabela abaixo detalha informações referentes ao 2T22 e ao 1S22:



Distratos ¹	2T22 (a)	1T22 (b)	2T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S22 (d)	1S21 (e)	Δ % (d/e)
Distratos - 100% (R\$ mil)	-94.057	-91.020	-71.100	3,3%	32,3%	-185.077	-135.277	36,8%
VGV Bruto Contratado (100%)	929.749	712.961	685.596	30,4%	35,6%	1.642.710	1.264.737	29,9%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	10,1%	12,8%	10,4%	-3 p.p.	0 p.p.	11,3%	10,7%	1 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ mil)	-79.661	-73.923	-65.351	7,8%	21,9%	-153.584	-122.949	24,9%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	753.876	581.914	581.016	29,6%	29,8%	1.335.789	1.077.558	24,0%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	10,6%	12,7%	11,2%	-2 p.p.	-1 p.p.	11,5%	11,4%	0 p.p.

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

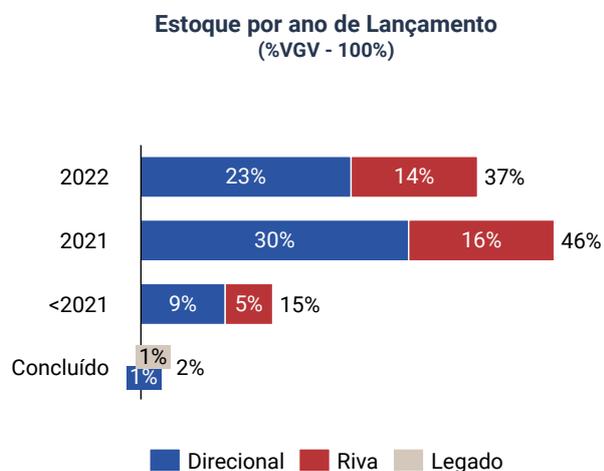
ESTOQUE

A Direcional encerrou o 2T22 com 13.676 unidades em estoque, somando VGV de R\$ 3,3 bilhões (R\$ 2,8 bilhões % Companhia).

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

Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.034	1.157	0	3.191	1.793	938	0	2.731
% Total	62%	35%	0%	98%	64%	34%	0%	98%
Concluído (R\$ milhões)	22	8	45	75	19	7	29	56
% Total	1%	0%	1%	2%	1%	0%	1%	2%
Total (R\$ milhões)	2.057	1.164	45	3.266	1.812	946	29	2.787
% Total	63%	36%	1%	100%	65%	34%	1%	100%
Total Unidades	9.880	3.672	124	13.676	9.880	3.672	124	13.676
% Total Unidades	72%	27%	1%	100%	72%	27%	1%	100%

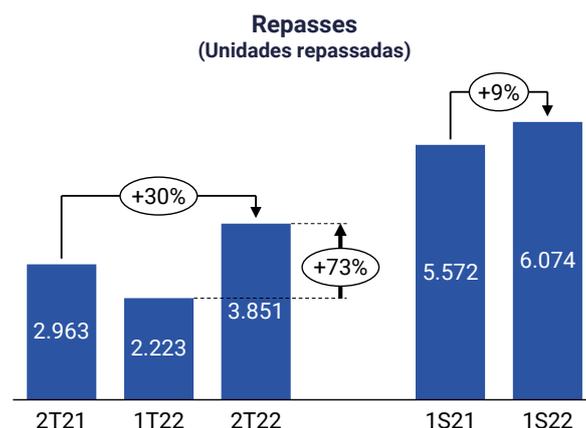
Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre evolução e segmentação do estoque. Cabe destacar que **cerca de 83% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2021.**



REPASSES

No 2T22, o volume de repasses atingiu 3.851 unidades, crescimento de 73% sobre o volume observado no 1T22. Na comparação com o 2T21, o aumento foi de 30%.

Considerando o 1S22, houve um total de 6.074 unidades repassadas, o que correspondeu a um crescimento de 9% em relação à quantidade registrada no 1S21.



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

A Direcional entregou 6 empreendimentos/etapas durante o 2T22, correspondendo a um total de 1.792 unidades, todas enquadradas no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA).

No 1º semestre de 2022, foi entregue um total de 15 empreendimentos/etapas, representando 4.512 unidades ao todo. Desse total, 93% referem-se a unidades voltadas ao programa habitacional, enquanto 7% enquadram-se no segmento médio econômico.

BANCO DE TERRENOS

Ao final do 2T22, o *landbank* da Direcional totalizou um potencial de desenvolvimento de 156 mil unidades e VGV de R\$ 28 bilhões (R\$ 26 bilhões % Companhia).

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 80% 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 1S22	Lançamentos 1S22	Ajustes ¹	Terrenos 1S22	VGV % Cia. 1S22	Unidades
GVG Total	26.807	2.971	(1.389)	(184)	28.204	25.503	156.148

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

Aquisições de Terrenos

Durante o 2T22, foram adquiridos 9 terrenos, com um potencial de construção de 6,1 mil unidades e VGV de R\$ 1,6 bilhão (R\$ 1,3 bilhão % Companhia).

O custo médio de aquisição no trimestre foi de 12% do VGV potencial, sendo que 76% do pagamento se dará via permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

A Receita Bruta da Direcional totalizou R\$ 614 milhões no 2T22, crescendo 25% em relação ao 1T22 e 33% na comparação com o 2T21. **Esse foi o maior patamar de Receita Bruta registrado pela Companhia em um trimestre.** Considerando o primeiro semestre de 2022, a Receita Operacional Bruta atingiu R\$ 1,1 bilhão, volume 22% superior ao registrado no 1S21.

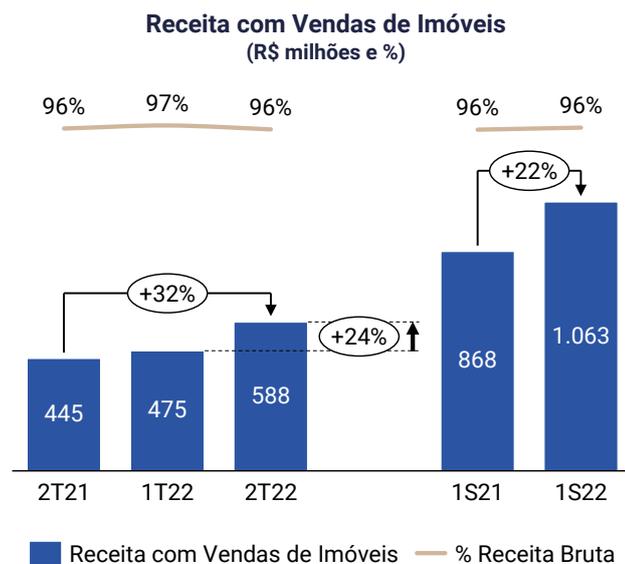
Tanto no trimestre, quanto no semestre, a linha de receitas com vendas de imóveis foi responsável por 96% do total apropriado.

Receita Bruta (R\$ mil)	2T22 (a)	1T22 (b)	2T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S22 (d)	1S21 (e)	Δ % (d/e)
Receita Operacional Bruta	613.534	488.974	462.554	25,5%	32,6%	1.102.508	906.436	21,6%
Com vendas de imóveis	587.855	474.798	444.503	23,8%	32,2%	1.062.653	867.683	22,5%
Com prestação de serviços	25.679	14.176	18.051	81,1%	42,3%	39.855	38.753	2,8%

Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com vendas de imóveis, que consolida os resultados das vendas dos produtos Direcional, Riva e do Legado, totalizou R\$ 588 milhões no 2T22, crescimento de 24% na comparação com o 1T22 e de 32% sobre o 2T21. No 1S22, a Receita Bruta com vendas de imóveis cresceu 22% em relação ao 1S21, alcançando R\$ 1,1 bilhão. Vale ressaltar que o desempenho dessa linha está atrelado, sobretudo, ao volume de vendas e à evolução de construção observados em determinado período.

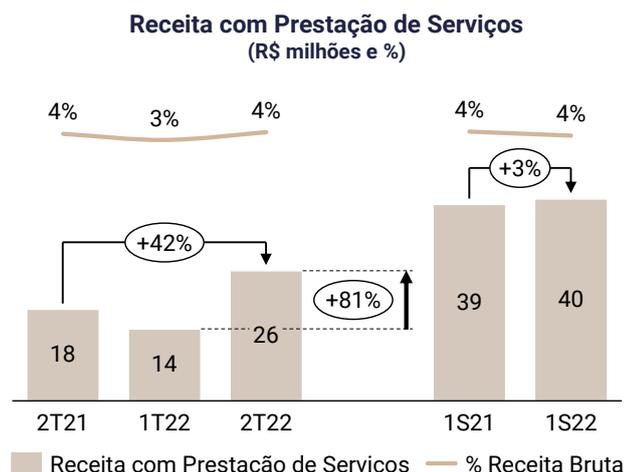
Nesse sentido, conforme abordado nas últimas divulgações de resultado, os sucessivos recordes de vendas dos trimestres anteriores contribuíram de modo relevante para o aumento das receitas a apropriar. De acordo com a metodologia contábil utilizada (*Percentage of Completion - PoC*), o reconhecimento desses valores se dá de maneira proporcional ao índice de execução das respectivas obras. Assim, o alto volume de vendas e a evolução do ritmo de construção dos empreendimentos estão permitindo a apropriação dessa receita contratada, gerando um importante crescimento nessa rubrica.



Receita com Prestação de Serviços

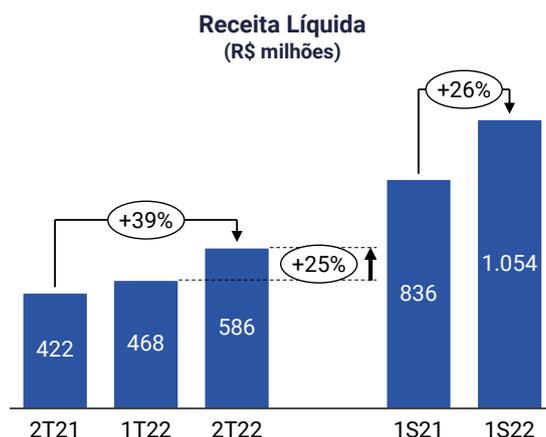
A Receita Bruta referente ao segmento de prestação de serviços contribuiu com 4% do total reconhecido no trimestre. A linha é composta por (i) corretagem sobre vendas realizadas por corretora própria; (ii) taxa de administração de obras; e (iii) reconhecimento de receitas das obras em regime de empreitada (antigo MCMV Faixa 1).

No 2T22, a rubrica totalizou R\$ 26 milhões, crescendo 81% sobre o 1T22 e 42% sobre o 2T21. No 1S22, a receita apropriada alcançou R\$ 40 milhões, 3% a mais que no 1S21. Conforme tratado em publicações anteriores, é esperado que essa linha de receita tenha baixa representatividade na Receita Operacional Bruta da Companhia.



Receita Operacional Líquida

No 2T22, a Receita Operacional Líquida somou R\$ 586 milhões, o que representa um crescimento de 25% quando comparada ao valor do 1T22 e de 39% em relação ao 2T21. No 1º semestre de 2022, a Receita Líquida foi 26% maior que no mesmo período de 2021, totalizando R\$ 1,1 bilhão.



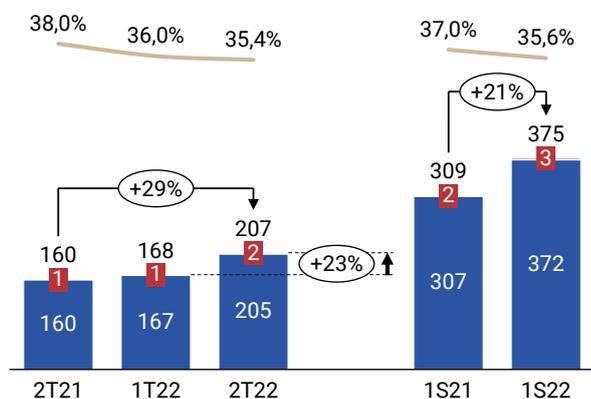
Lucro Bruto

No 2T22, o Lucro Bruto Ajustado¹ alcançou R\$ 207 milhões, o que representou um crescimento de 23% em relação ao 1T22 e de 29% sobre o 2T21. A Margem Bruta Ajustada¹ do trimestre foi de 35,4%.

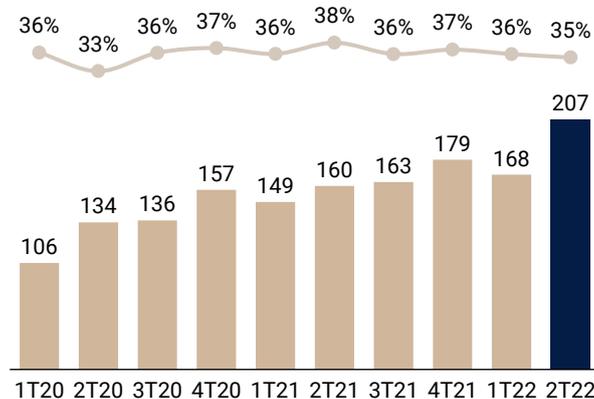
O Lucro Bruto Ajustado do 1º semestre de 2022 totalizou R\$ 375 milhões, montante 21% superior ao observado no mesmo período do ano anterior. A Margem Bruta Ajustada do 1S22 foi de 35,6%.

É válido ressaltar que, apesar do cenário inflacionário atual, observado sobretudo a partir de meados de 2020, a Companhia permanece executando suas operações com foco em eficiência e rentabilidade. Desse modo, fatores como a revisão constante da tabela de preços das unidades, a gestão dos estoques de suprimentos, o ajuste no *mix* de produtos e o diligente acompanhamento orçamentário das obras em andamento – bem como dos produtos a serem lançados – têm permitido à Direcional manter sua Margem Bruta em níveis sólidos ao longo do tempo.

Lucro Bruto Ajustado¹ (R\$ milhões e %)



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



■ Juros Capitalizados ■ Lucro Bruto — Margem Bruta Ajustada¹

■ Lucro Bruto Ajustado¹ ● Margem Bruta Ajustada¹

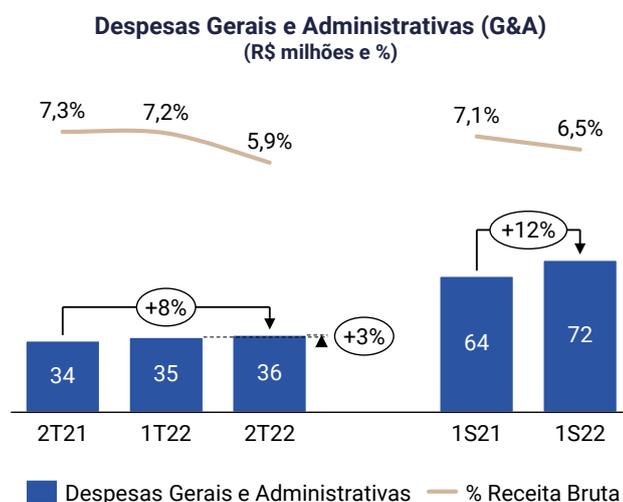
1 - Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.



Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas do 2T22 somaram R\$ 36 milhões, valor 3% superior ao 1T22 e 8% superior ao 2T21. O relevante crescimento das receitas no período, conforme comentado acima, permitiu uma importante diluição dessas despesas. Nesse sentido, a representatividade da linha em relação à Receita Bruta caiu para 5,9%, um ganho de 1,3 p.p. na comparação com o 1T22 e de 1,4 p.p. em relação ao 2T21.

Considerando o acumulado no 1º semestre de 2022, o G&A foi de R\$ 72 milhões, um incremento de 12% sobre o 1S21. Nesse caso, a diluição do G&A em relação à Receita Bruta foi de 0,6 p.p., chegando a 6,5%.

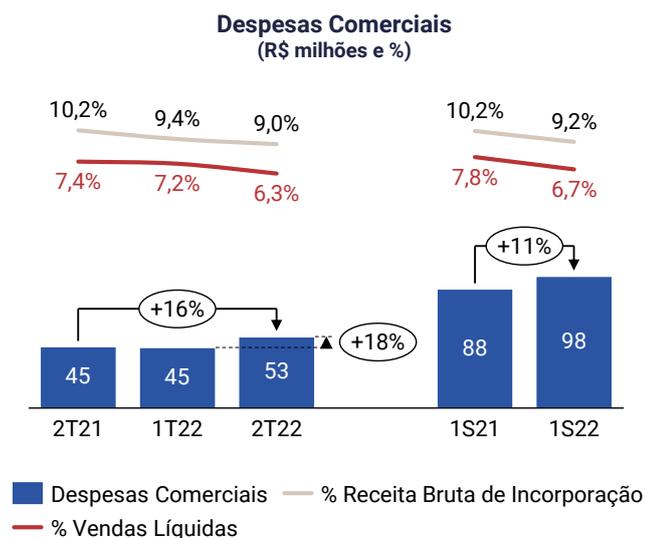


Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais, que são compostas, principalmente, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, totalizaram R\$ 53 milhões no 2T22, valor 18% maior que no 1T22 e 16% maior que no 2T21. Entretanto, a representatividade dessas despesas em relação à Receita Bruta de Incorporação atingiu 9,0%, configurando uma diluição de 0,4 p.p. frente ao 1T22. Em comparação ao 2T21, a diluição foi ainda mais relevante, chegando a 1,2 p.p.

Considerando as Vendas Líquidas do trimestre, a representatividade das Despesas Comerciais foi de 6,3%, configurando diluição de 0,9 p.p. sobre o 1T22 e de 1,1 p.p. sobre o 2T21.

No 1S22, a linha somou R\$ 98 milhões, montante 11% superior ao registrado no 1S21, porém também com importante diluição sobre a Receita Bruta de Incorporação e as Vendas Líquidas.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

As Outras Receitas e Despesas Operacionais do 2T22 registraram resultado líquido negativo de R\$ 18 milhões, volume acima do recorrente. Os principais impactos nessa linha são: (i) despesas jurídicas, constituições de provisões e afins, que totalizaram cerca de R\$ 9,9 milhões; (ii) despesas societárias, tais como amortização de ágio por aquisição de participações societárias, totalizando cerca de R\$ 4,8 milhões; (iii) despesas com projetos descontinuados no valor de R\$ 1,8 milhões; e (iv) despesas relacionadas à operação de venda de carteira de recebíveis no valor de R\$ 0,9 milhão.

Resultado Financeiro

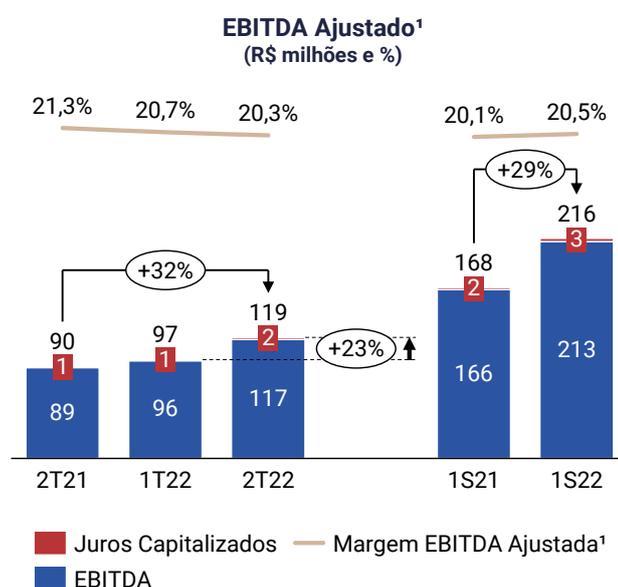
No 2T22, o Resultado Financeiro apresentou valor líquido negativo de R\$ 33 milhões. Os principais fatores que impactaram a linha foram: (i) o resultado negativo de R\$ 9 milhões, decorrente de *swap* referenciado em ações de emissão da própria Companhia, contratado no âmbito do plano de recompra de ações aprovado em dezembro de 2021; (ii) as duas elevações da taxa Selic no período, passando de 11,75% a.a. para 13,25% a.a., o que repercutiu diretamente na remuneração do caixa e nas despesas financeiras atreladas ao endividamento da Companhia; e (iii) a operação de venda de parte da carteira de recebíveis, em valor aproximado de R\$ 4 milhões.

EBITDA

No 2T22, o EBITDA atingiu R\$ 117 milhões, o que representa **o maior patamar já registrado pela Direcional em um trimestre**. A Margem EBITDA do período foi de 19,9%. Considerando o 1S22, o EBITDA totalizou R\$ 213 milhões, com uma Margem EBITDA de 20,2%.

Foi calculado também o EBITDA Ajustado¹, que leva em conta o ajuste pelos juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos. No 2T22, a métrica alcançou R\$ 119 milhões, representando crescimento de 23% sobre o 1T22 e de 32% sobre o 2T21. A Margem EBITDA Ajustada¹ do período foi de 20,3%.

No 1S22, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 216 milhões, montante 29% superior na comparação com o 1S21, e a Margem EBITDA Ajustada alcançou 20,5% no semestre. Desse modo, com foco contínuo em melhoria, a Companhia segue comprometida com uma execução eficiente de suas operações.



Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	2T22 (a)	1T22 (b)	2T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S22 (d)	1S21 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	41.272	27.431	40.688	50,5%	1,4%	68.702	67.793	1,3%
(+) Depreciação e amortização	13.644	14.185	12.453	-3,8%	9,6%	27.829	24.621	13,0%
(+) Imposto de renda e contribuição social	12.572	9.805	9.448	28,2%	33,1%	22.377	17.405	28,6%
(+) Participação dos acionistas minoritários	16.892	18.639	12.292	-9,4%	37,4%	35.531	21.296	66,8%
(+/-) Resultado financeiro	32.527	25.834	14.423	25,9%	125,5%	58.361	34.705	68,2%
EBITDA	116.907	95.893	89.304	21,9%	30,9%	212.800	165.820	28,3%
Margem EBITDA	19,9%	20,5%	21,2%	-1 p.p.	-1 p.p.	20,2%	19,8%	0 p.p.
(+) Custo financiamento à produção	2.034	1.140	692	78,4%	193,9%	3.174	1.979	60,4%
EBITDA ajustado¹	118.941	97.033	89.996	22,6%	32,2%	215.974	167.799	28,7%
Margem EBITDA ajustada¹	20,3%	20,7%	21,3%	0 p.p.	-1 p.p.	20,5%	20,1%	0 p.p.

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

Resultado antes de participantes minoritários

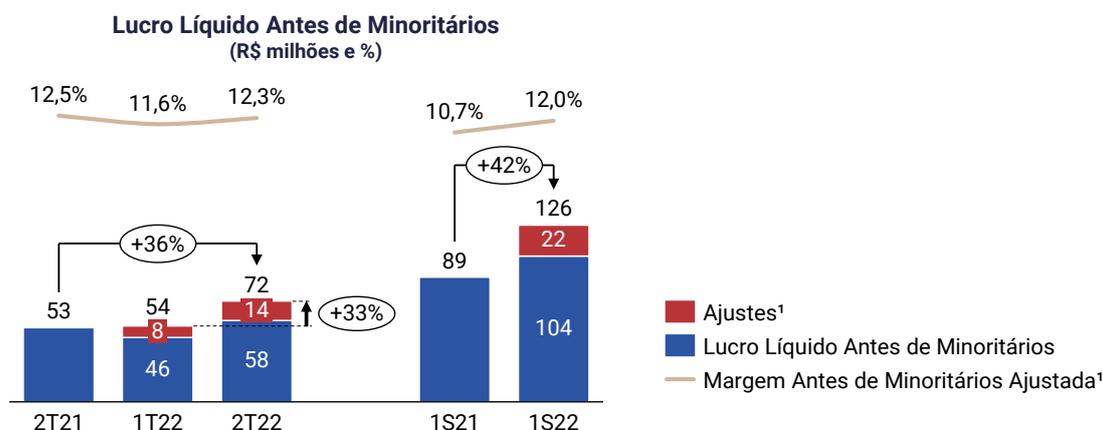
O Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") foi de R\$ 58 milhões no 2T22, representando crescimento de 26% sobre o 1T22. A Margem resultante foi de 9,9%.

É importante evidenciar a redução nominal de 9% no resultado atribuível aos minoritários no período de comparação. Com isso, a representatividade desses participantes em relação ao Resultado Antes de Minoritários foi diluída em 11,4 p.p. na comparação com o 1T22, em linha com a estratégia da Companhia de reduzir essa rubrica.

No 1S22, o Resultado antes de Minoritários totalizou R\$ 104 milhões, valor 17% superior ao observado no 1S21, representando uma Margem de 9,9% no período.

Em complemento, analisando o resultado desconsiderando os impactos oriundos de: (i) operação de *swap* de ações de emissão da própria Companhia, no âmbito do programa de recompra de ações, no montante de R\$ 9 milhões no 2T22; e (ii) despesas decorrentes da operação de venda de carteira de recebíveis, incorridas nas linhas de despesas financeiras e outras despesas e receitas, no valor total de aproximadamente R\$ 5 milhões, o Resultado Antes de Minoritários Ajustado¹ foi de R\$ 72 milhões no trimestre, representando crescimento de 33% em relação ao 1T22 e de 36% frente ao 2T21. Nesse contexto, a Margem Antes de Minoritários Ajustada¹ foi de 12,3%. No 1S22, o montante totalizou R\$ 126 milhões, crescendo 42% sobre o 1S21, com margem de 12,0%.

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



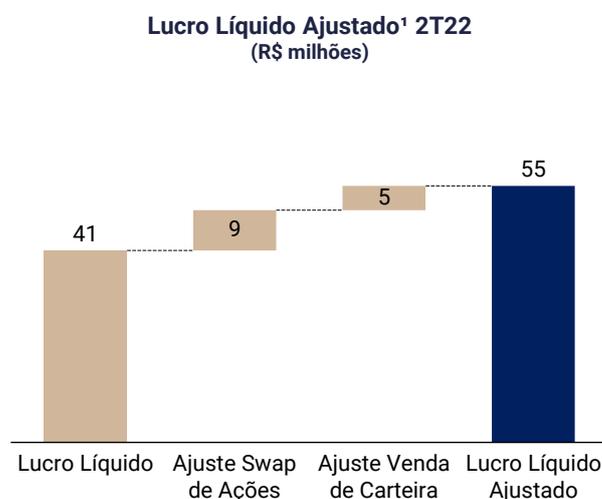
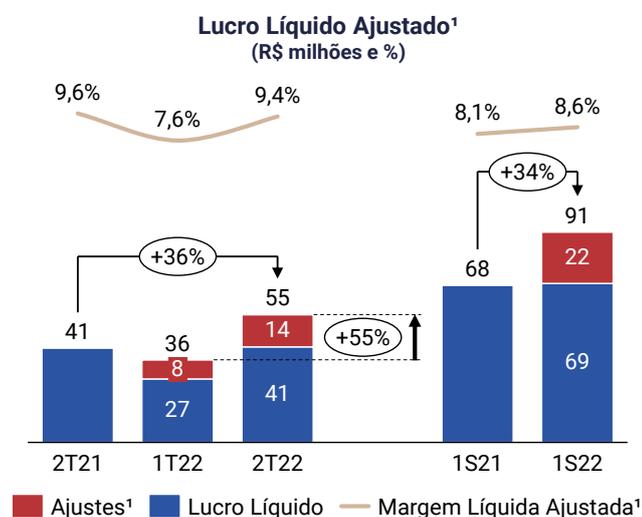
1 - Ajuste excluindo despesas com cessão de recebíveis e *swap* de ações.

Lucro Líquido

No 2T22, o Lucro Líquido contábil da Companhia alcançou R\$ 41 milhões, um crescimento de 50% em comparação ao resultado registrado no 1T22. A Margem Líquida do trimestre foi de 7,0%. Considerando o 1º semestre de 2022, o Lucro Líquido totalizou R\$ 69 milhões, valor em linha com o observado no 1S21.

Analisando também o Lucro Líquido considerando os ajustes por operação de *swap* de ações e pelas despesas com cessão de recebíveis, o Lucro Líquido Ajustado¹ do 2T22 foi de R\$ 55 milhões, com crescimento de 55% sobre o 1T22 e de 36% sobre o 2T21. A Margem Líquida Ajustada¹ foi de 9,4% nesse cenário.

Do mesmo modo, considerando o impacto acumulado das operações no 1S22, o Lucro Líquido Ajustado foi de R\$ 91 milhões, um incremento de 34% sobre o 1S21, resultando em uma Margem Líquida Ajustada de 8,6%.



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

Resultado a Apropriar de Incorporação

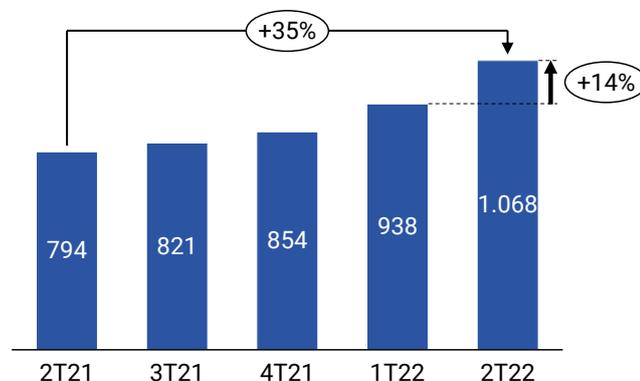
No encerramento do 2T22, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 1,1 bilhão, correspondendo a crescimento de 14% em relação ao 1T22 e de 35% em relação ao 2T21.

Conforme comentado nas últimas divulgações de resultado, os sucessivos recordes de vendas ocorridos em trimestres anteriores contribuíram de maneira significativa para o aumento, trimestre após trimestre, das receitas a apropriar. Com a aceleração no volume de construção dos empreendimentos, **esse aumento no REF deve impactar de maneira relevante o crescimento da Receita Líquida nos próximos trimestres**, a exemplo do que ocorreu no 2T22.

A Margem REF do trimestre foi de 39,5%, 0,5 p.p. acima da margem do 1T22 e 1,0 p.p. abaixo da margem do 2T21. 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)	2T22 (a)	1T22 (b)	2T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Incorporação	1.068	938	794	13,9%	34,5%
Custo a Incurrer	-647	-573	-473	12,9%	36,8%
Resultado a Apropriar Incorporação	422	365	321	15,4%	31,2%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	39,5%	38,9%	40,5%	0,5 p.p.	-1,0 p.p.

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

O saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras totalizou R\$ 959 milhões no final do 2T22. Desse modo, a Companhia continua mantendo sua posição de caixa em um patamar que considera confortável para sustentar o crescimento das operações de acordo com o planejamento estratégico e ainda manter sua sólida política de retorno de capital para os acionistas.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	2T22 (a)	1T22 (b)	2T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	610.663	753.588	757.124	-19,0%	-19,3%
Aplicações Financeiras	348.469	306.665	189.465	13,6%	83,9%
Total	959.132	1.060.253	946.589	-9,5%	1,3%

Contas a Receber

No encerramento do 2T22, o saldo contábil de Contas a Receber¹ foi de R\$ 557 milhões, representando um incremento de 4% em relação ao 1T22 e de 15% em relação ao 2T21. 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 Receber² foi de 85 dias, uma redução de 16% em relação ao 1T22 e de 15% na comparação com o 2T21. A relevante queda no indicador foi observada, sobretudo, pelo importante incremento da receita de vendas. Esse resultado mantém a gestão de recebíveis em níveis bem controlados, com um dos melhores indicadores do setor.

Contas a Receber ¹ (R\$ mil)	2T22 (a)	1T22 (b)	2T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	533.558	515.643	451.879	3,5%	18,1%
Prestação de Serviços	19.071	15.822	29.199	20,5%	-34,7%
Venda de Terreno	3.980	2.123	2.042	87,5%	94,9%
Total	556.609	533.588	483.120	4,3%	15,2%
Parcela Circulante	351.399	307.780	274.074	14,2%	28,2%
Parcela Não-Circulante	205.210	225.808	209.046	-9,1%	-1,8%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	533.558	515.643	451.879	3,5%	18,1%
Receita Operacional Líquida – Venda de Imóveis	565.741	456.916	406.470	23,8%	39,2%
Dias de Contas a Receber ²	85	102	100	-16,4%	-15,2%

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 2T22 era de R\$ 1,6 bilhão.

Endividamento

No encerramento do 2T22, o saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos era de R\$ 1,2 bilhão, valor 9% inferior ao registrado no trimestre anterior e em linha com o saldo do mesmo trimestre do ano passado.

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 Ajustada² em relação ao Patrimônio Líquido, encerrou o trimestre em 14,1%, com aproximadamente **88% do endividamento total sendo de longo prazo**. O prazo médio ponderado de vencimento foi de 38 meses.

Após o encerramento do trimestre, a Direcional concluiu mais uma bem sucedida oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), no âmbito da Instrução CVM nº 400, a primeira oferta com rotulagem social da Companhia. Devido à alta demanda observada, houve o exercício total da opção de lote adicional, o que aumentou em 20% a quantidade de títulos inicialmente prevista. Assim, o montante captado totalizou R\$ 300 milhões, com *maturity* de 10 anos – o que possibilitou o alongamento do prazo médio do endividamento para 47 meses – e custo de captação final de CDI + 1,22% ao ano, já considerando a contratação de *swap* de taxa de juros. Maiores detalhes a respeito da emissão do CRI estão retratados mais abaixo nesta publicação, na seção de “Eventos Subsequentes”.

A tabela e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento no 2T22, bem como seu cronograma de amortização.

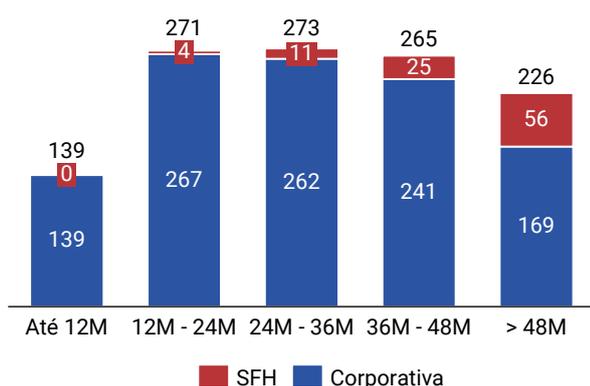
Endividamento (R\$ mil)	2T22 (a)	1T22 (b)	2T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.174.461	1.290.949	1.190.639	-9,0%	-1,4%
CRI	704.108	742.816	787.591	-5,2%	-10,6%
Debêntures	361.357	354.146	252.834	2,0%	42,9%
Financiamento à Produção	95.892	96.616	37.430	-0,8%	156,2%
CCB	0	83.617	100.232	-100,0%	-100,0%
Capital de Giro	0	0	0	n/a	n/a
FINAME e Leasing	13.104	13.753	12.552	-4,7%	4,4%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	959.132	1.060.253	946.589	-9,5%	1,3%
Dívida Líquida ¹	215.329	230.696	244.050	-6,7%	-11,8%
Posição de contratos de <i>swap</i>	-669	353	2.440	-289,5%	-127,4%
Dívida Líquida ajustada ²	215.998	230.343	241.610	-6,2%	-10,6%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	14,1%	15,4%	18,6%	-1,4 p.p.	-4,5 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.169.298	1.290.949	1.190.639	-9,4%	-1,8%
TR	80.558	86.462	105	-6,8%	76.330,3%
IPCA ³	459.196	445.501	478.377	3,1%	-4,0%
CDI	629.545	758.986	712.156	-17,1%	-11,6%

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

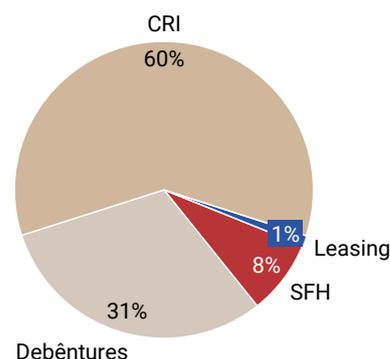
2 - Dívida Líquida ajustada: Dívida líquida somada ao saldo das posições em aberto de contratos de *swaps* para proteção de flutuações de taxas de juros.

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 (*Cash Burn*)¹

A Direcional apresentou geração de caixa no valor de R\$ 20 milhões no 2T22. Desse modo, no 1º semestre de 2022, houve consumo de caixa no montante de R\$ 14 milhões. Conforme publicado no trimestre anterior, esse consumo deveu-se à relevante expansão dos volumes de lançamentos e vendas nos últimos períodos, além da gestão ativa dos estoques de suprimentos, visando a mitigação da pressão inflacionária dos insumos.

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

RECOMPRA DE AÇÕES

Em vigor desde 27 de dezembro de 2021, conforme Fato Relevante publicado na mesma data, o programa de recompra de ações da Direcional tem como principal objetivo a busca pela maximização da geração de valor para o acionista por meio de uma administração eficiente da estrutura de capital da Companhia. No decorrer do 2T22, foram recompradas 549 mil ações, perfazendo um volume total de cerca de R\$ 5,5 milhões.

EVENTO SUBSEQUENTE: DIVIDENDOS

Seguindo o perfil já conhecido da Direcional como uma das maiores expoentes da bolsa no que se refere à geração de valor para seus acionistas, o Conselho de Administração da Companhia aprovou, conforme Fato Relevante publicado em 11 de julho de 2022, o pagamento de dividendos intermediários equivalente à quantia de R\$ 0,47 por ação, perfazendo um valor total aproximado de R\$ 70 milhões.

Tiveram direito aos proventos os acionistas com posição acionária no encerramento do pregão de 14 de julho de 2022. Desse modo, as ações de emissão da Companhia passaram a ser negociadas *ex-dividendos* a partir de 15 de julho de 2022. O pagamento foi realizado aos acionistas no dia 25 de julho de 2022.

EVENTO SUBSEQUENTE: EMISSÃO DE CRI

Após o término do 2T22, houve o encerramento de mais uma emissão de título de dívida da Companhia. A oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) ocorreu nos termos da Instrução CVM nº 400. Devido à forte demanda pelos títulos, houve o exercício total da opção de lote adicional, majorando em 20% a quantidade de títulos inicialmente prevista e permitindo à Companhia captar um montante total de R\$ 300 milhões.

Contando com *rating* brAAA, atribuído pela S&P, os CRI possuem prazo de vencimento de 10 anos, possibilitando um alongamento ainda maior do endividamento da Companhia. A remuneração é de IPCA + 6,4899% ao ano, tendo sido contratada uma operação de *swap* de taxa de juros, transformando a taxa em CDI + 1,22% ao ano.

Além disso, por meio de Parecer de Segunda Opinião emitido por empresa independente, o CRI foi caracterizado como título de rotulagem social (*social bond*). O atingimento foi baseado, sobretudo, na análise do perfil do público alvo para o qual se destinarão os empreendimentos a serem construídos com os recursos captados, e aos impactos socioeconômicos a serem gerados no entorno dos projetos, chancelando o alinhamento da oferta aos *Social Bond Principles*, às boas práticas para rotulagem de títulos sociais e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).

RIVA – Destaques Operacionais

A Riva, subsidiária com atuação focada no segmento médio econômico, lançou 3 empreendimentos no 2T22, totalizando um VGV de R\$ 301 milhões (R\$ 236 milhões % Companhia), volume 48% superior ao 1T22 e 60% superior ao 2T21.

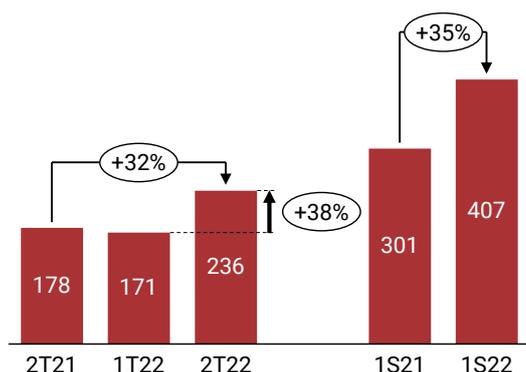


As vendas líquidas atingiram R\$ 236 milhões no 2T22 (R\$ 181 milhões % Companhia), crescimento de 38% em relação ao 1T22 e de 32% sobre o 2T21. Desse modo, a VSO da Riva alcançou 17% no trimestre.

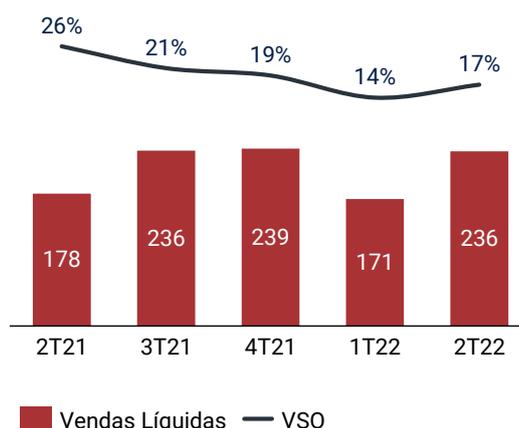
No 1º semestre de 2022, as vendas líquidas cresceram 35% na comparação com o 1S21, chegando a R\$ 407 milhões no período (R\$ 315 milhões % Companhia).

No encerramento do trimestre, o VGV em estoque do segmento totalizou R\$ 1,2 bilhão (R\$ 946 milhões % 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 30/06/2022: R\$ 10,31

Número de Ações (Ex-Tesouraria):

149 milhões

Valor de Mercado:

R\$ 1.535 milhões / US\$ 293 milhões

Free Float:

54%

Volume médio diário 2T22:

1.549 mil ações

R\$ 16.645 mil

5.415 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

(em português com tradução simultânea para inglês)

Data: 09/08/2022 - Terça-feira

10:00 - Horário de Brasília

09:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Plataforma Zoom

<https://us06web.zoom.us/j/83881044030>

Canal da Direcional no YouTube

<https://www.youtube.com/watch?v=LdgjowQlvqM>

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)	30/06/2022	31/12/2021	Δ %
Ativo circulante			
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	959.132	1.049.160	-9%
Contas a receber	351.399	231.761	52%
Estoques	1.315.234	1.230.591	7%
Crédito com partes relacionadas	59.775	82.261	-27%
Tributos a recuperar	28.686	24.462	17%
Contas a receber por alienação de investimentos	4.865	17.540	-72%
Outros créditos	267.847	220.565	21%
Total do ativo circulante	2.986.938	2.856.340	5%
Ativo não circulante			
Contas a receber	205.210	244.585	-16%
Estoques	2.251.142	2.303.436	-2%
Créditos com partes relacionadas	0	1.636	-100%
Depósitos judiciais	17.595	16.097	9%
Contas a receber por alienação de investimentos	12.297	0	-
Outros créditos	22.830	21.457	6%
Investimentos	126.559	117.980	7%
Imobilizado	110.185	99.075	11%
Intangível	20.539	19.013	8%
Total do ativo não circulante	2.766.357	2.823.279	-2%
Total do ativo	5.753.295	5.679.619	1%

Balanco Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/06/2022	31/12/2021	Δ %
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	139.362	127.205	10%
Fornecedores	101.161	92.054	10%
Obrigações trabalhistas	45.393	31.827	43%
Obrigações tributárias	29.073	25.094	16%
Financiamento por arrendamento	9.952	10.088	-1%
Credores por imóveis compromissados	130.501	62.779	108%
Adiantamento de clientes	40.483	14.705	175%
Outras contas a pagar	102.146	90.346	13%
Provisão para garantia	30.591	28.143	9%
Débitos com partes relacionadas	14.955	14.600	2%
Total do passivo circulante	643.617	496.841	30%
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.035.098	1.114.197	-7%
Fornecedores	7.261	5.958	22%
Provisão para garantia	11.948	12.051	-1%
Obrigações tributárias	7.882	9.701	-19%
Financiamento por arrendamento	22.264	25.129	-11%
Credores por imóveis compromissados	2.003.012	2.060.218	-3%
Adiantamento de clientes	364.515	375.344	-3%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	25.857	24.008	8%
Outras contas a pagar	97.392	97.392	-
Débitos com partes relacionadas	0	0	-
Total do passivo não circulante	3.575.229	3.723.998	-4%
Patrimônio líquido			
Capital social	752.982	752.982	-
Reservas de capital	177.690	177.690	-
Outorga de opção de ações	1.969	2.259	-13%
Ajuste de avaliação patrimonial	-30.208	-29.847	1%
Ações em tesouraria	-10.946	-7.360	49%
Reservas de lucros	472.675	404.153	17%
	1.364.162	1.299.877	5%
Participação dos não controladores	170.287	158.903	7%
Total do patrimônio líquido	1.534.449	1.458.780	5%
Total do passivo e patrimônio líquido	5.753.295	5.679.619	1%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	2T22 (a)	1T22 (b)	2T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S22 (d)	1S21 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	587.855	474.798	444.503	23,8%	32,2%	1.062.653	867.683	22,5%
Receita com prestação de serviços	25.679	14.176	18.051	81,1%	42,3%	39.855	38.753	2,8%
Receita bruta	613.534	488.974	462.554	25,5%	32,6%	1.102.508	906.436	21,6%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-27.408	-20.880	-40.392	31,3%	-32,1%	-48.288	-70.389	-31,4%
Receita operacional líquida	586.126	468.094	422.162	25,2%	38,8%	1.054.220	836.047	26,1%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-380.961	-300.936	-262.580	26,6%	45,1%	-681.897	-528.797	29,0%
Lucro bruto	205.165	167.158	159.582	22,7%	28,6%	372.323	307.250	21,2%
Despesas gerais e administrativas	-36.394	-35.322	-33.690	3,0%	8,0%	-71.717	-64.167	11,8%
Despesas comerciais	-52.798	-44.831	-45.477	17,8%	16,1%	-97.629	-88.227	10,7%
Resultado com equivalência patrimonial	5.524	3.530	2.536	56,5%	117,8%	9.054	5.240	72,8%
Outras receitas e despesas operacionais	-18.234	-8.827	-6.100	106,6%	198,9%	-27.060	-18.897	43,2%
Receitas (despesas) operacionais	-101.902	-85.450	-82.731	19,3%	23,2%	-187.352	-166.051	12,8%
Despesas financeiras	-66.753	-62.142	-27.319	7,4%	144,3%	-128.894	-56.430	128,4%
Receitas financeiras	34.226	36.308	12.896	-5,7%	165,4%	70.534	21.725	224,7%
Resultado financeiro	-32.527	-25.834	-14.423	25,9%	125,5%	-58.361	-34.705	68,2%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	70.736	55.875	62.428	26,6%	13,3%	126.610	106.494	18,9%
IR e CSLL - corrente e diferido	-12.572	-9.805	-9.448	28,2%	33,1%	-22.377	-17.405	28,6%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	58.164	46.070	52.979	26,3%	9,8%	104.234	89.090	17,0%
Participantes em SCPs e SPEs	-16.892	-18.639	-12.292	-9,4%	37,4%	-35.531	-21.296	66,8%
Lucro líquido do período	41.272	27.431	40.688	50,5%	1,4%	68.702	67.793	1,3%
Margem Bruta	35,0%	35,7%	37,8%	-0,7 p.p.	-2,8 p.p.	35,3%	36,8%	-1,4 p.p.
Margem Bruta Ajustada	35,4%	36,0%	38,0%	-0,6 p.p.	-2,6 p.p.	35,6%	37,0%	-1,4 p.p.
Margem Líquida	7,0%	5,9%	9,6%	1,2 p.p.	-2,6 p.p.	6,5%	8,1%	-1,6 p.p.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (RS Mil)	30/06/2022	30/06/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	126.611	106.495
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	27.828	24.620
Resultado de equivalência patrimonial	-9.054	-5.240
Receita de aplicações financeiras	-9.624	-1.276
Provisão para garantia	10.549	11.688
Juros sobre encargos e financiamentos	87.647	43.314
Hedge accounting - Valor justo	-7.631	0
Variação cambial sobre empréstimos e financiamentos	0	1.097
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	7.521	2.541
Resultado com permuta física	-4.863	-8.434
Resultado das vendas de participações societárias	-5.297	-17.500
Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-1.154	-292
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-314	4.601
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.035	1.245
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	32	-406
Provisão para perdas de contas a receber	4.541	5.712
Provisão para plano de opções de ações	1.483	1.781
Provisão para participação nos Lucros	4.958	3.975
Acréscimos (decrécimo) em ativos		
Contas a receber	-84.490	-117.989
Estoques	112.734	53.678
Créditos diversos	-92.515	-11.432
Partes relacionadas	25.882	-15.479
Depósitos judiciais	-1.498	-155
Tributos a recuperar	-4.224	-1.077
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	-2.347	-17.326
Obrigações trabalhistas	8.608	1.314
Obrigações tributárias	470	-1.725
Credores por imóveis compromissados	-123.227	-82.171
Adiantamento de clientes	7.520	-4.049
Contas a pagar	55.660	86.419
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-5.672	-5.635
Partes relacionadas	355	-2.898
Garantia de obra	-8.204	-9.794
Imposto de renda e contribuição social pagos	-20.687	-17.109
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	102.633	28.493
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SCPs e SPES)	-3.635	-48.912
Dividendos recebidos	4.110	9.830
Venda de participações societárias	6.829	68.974
Acréscimo do imobilizado	-5.190	-4.812
Imobilizado arrendado	0	-1.717
Acréscimo de intangível	-10.400	-8.000
Aplicações financeiras	-13.639	7.171
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	-21.925	22.534
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos	-2	-100.135
Recompra de Ações	-5.539	-27.054
Ingresso de financiamento por arrendamento	0	1.717
Amortização do financiamento por arrendamento	-3.949	-4.495
Juros pagos sobre arrendamento	-386	-328
Ingressos dos empréstimos	129.094	311.784
Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-856	0
Amortizações dos empréstimos	-239.073	-178.165
Juros pagos	-48.781	-22.915
Aumento / Redução de capital por não controladores	-24.507	-5.881
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	-193.999	-25.472
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	-113.291	25.555
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	723.954	731.569
No final do período	610.663	757.124

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.