



Belo Horizonte, 13 de março 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 4º trimestre de 2022 (4T22) e ao exercício de 2022. 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 4T22 E 2022

- ✓ MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 36,3% NO 4T22, CRESCIMENTO DE 1,3 P.P. SOBRE O 3T22
- ✓ NO ANO DE 2022, MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 35,6%
- ✓ LUCRO LÍQUIDO RECORRENTE² DE R\$ 206 MILHÕES EM 2022, CRESCIMENTO ANUAL DE 24%
- ✓ R\$ 174 MILHÕES EM DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS AO LONGO DE 2022, COM 10% DE DIVIDEND YIELD³ NO PERÍODO

DESTAQUES

- Recorde de Lançamentos em 2022: R\$ 3,6 bilhões, crescimento de 16% sobre 2021.
- Melhor ano de Vendas Líquidas da história do Grupo Direcional: R\$ 3,0 bilhões, crescendo 23% em relação ao ano anterior.
- Receita Líquida totalizou R\$ 2,2 bilhões em 2022, valor 22% superior ao observado em 2021.
- Em 2022, EBITDA Ajustado⁴ de R\$ 437 milhões, crescimento de 16% sobre 2021.
- Lucro Líquido reportado de R\$ 77 milhões no 4T22, melhor resultado trimestral da história da Companhia.
- Geração de Caixa de R\$ 98 milhões no 4T22 e de R\$ 78 milhões em 2022.

RIVA

- VGV lançado da Riva totalizou R\$ 1,4 bilhão em 2022, 8% acima do volume lançado em 2021.
- Vendas Líquidas do segmento atingiram R\$ 940 milhões no ano, um crescimento de 21% sobre 2021.

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

2 - Ajuste excluindo resultado não recorrente nas rubricas de "Outras Receitas e Despesas Operacionais" e "Resultado Financeiro".

3 - Considerando cotação em 30/12/2021.

4 - Ajuste excluindo resultado não recorrente na rubrica de "Outras Receitas e Despesas Operacionais".

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
EBITDA.....	15
Resultado Financeiro	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.....	20
DIVIDENDOS	20
RIVA – Destaques Operacionais	21
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO.....	23
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA	24
GLOSSÁRIO	25

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com imensa satisfação que apresentamos, nas próximas páginas, os resultados referentes ao 4º trimestre de 2022 e ao ano completo. Encerramos o exercício com a confiança necessária para entrarmos em 2023 em ritmo acelerado e com uma visão otimista em relação aos objetivos que traçamos para esse próximo ciclo.

Levando-se em consideração as perspectivas para o segmento de habitação econômica e mais especificamente o Programa Minha Casa, Minha Vida, novas conjunturas se apresentam no ano que se inicia e, com elas, inúmeras novas possibilidades para extrairmos o máximo de valor das oportunidades que aparecem adiante. Com algumas melhorias no programa habitacional do governo – que a partir de 2023, volta a se chamar Minha Casa, Minha Vida – ainda a serem amplamente implementadas, além dos novos anúncios que devem impactar o setor da construção civil, acreditamos estar bem posicionados para fazermos mais um ano de grandes conquistas.

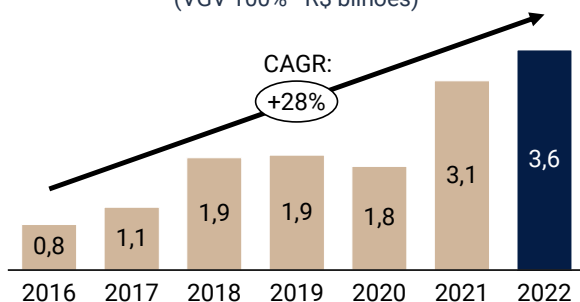
Quando encerramos o exercício de 2021, trouxemos como mensagem o fato de que havíamos conseguido transformar um período extremamente complexo no melhor ano de nossa história até então. Hoje, exatamente um ano depois, a despeito de todos os novos desafios que se apresentaram, local e globalmente, temos o imenso orgulho de afirmar que, em 2022, fomos além, superando todos os principais números que havíamos alcançado no ano anterior.

O Valor Geral de Vendas (VGV) lançado em 2022 totalizou R\$ 3,6 bilhões, crescendo 16% ano contra ano. Foi o maior patamar registrado pelo Grupo Direcional desde a sua fundação. O número representa mais de 14,5 mil unidades distribuídas em todas as praças em que operamos.

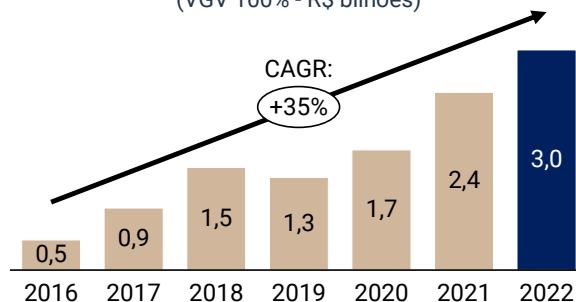
No mesmo sentido, 2022 marcou o maior volume de vendas líquidas da história da Companhia: R\$ 3,0 bilhões, um crescimento de 23% em relação ao ano anterior. Esse sucesso comercial foi observado tanto na marca Direcional, quanto na Riva, ambas apresentando crescimento de dois dígitos. Com isso, são ao todo mais de 13 mil famílias de baixa e média renda que adquiriram a casa própria, confiando na assertividade e qualidade dos nossos produtos.

A melhoria contínua e o sucesso da operação têm ditado nosso desempenho ano após ano, como fica evidente no gráfico abaixo. A evolução dos lançamentos e vendas mostra o significativo crescimento médio anual observado no período retratado: +28% ao ano em termos de VGV lançado e +35% ao ano em termos de VGV líquido contratado entre 2016 e 2022.

Evolução de Lançamentos
(VGV 100% - R\$ bilhões)



Evolução de Vendas Líquidas
(VGV 100% - R\$ bilhões)

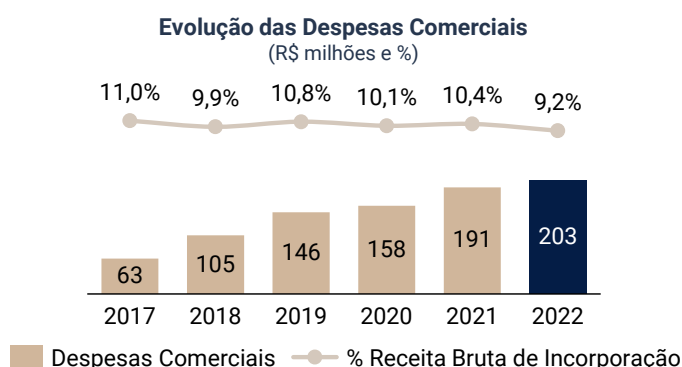
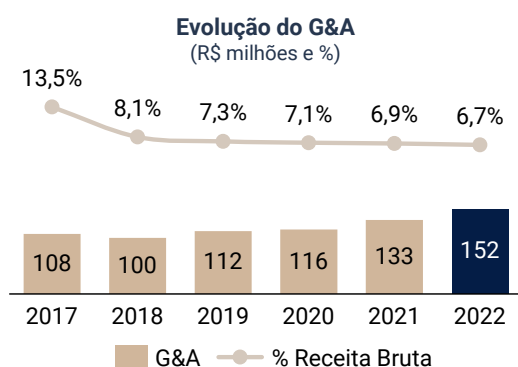


Ao longo do 4º trimestre de 2022, houve a incidência de dois eventos de grande relevância para o país: (i) as eleições presidenciais, que opuseram dois representantes de lados completamente distintos do espectro político nacional; e (ii) a Copa do Mundo de futebol masculino, que gera grande mobilização por parte da população brasileira. Nesse cenário, identificamos que o andamento desses dois eventos, bem como a sua concentração em um mesmo trimestre, exerceu influência na dinâmica do mercado consumidor e, como consequência, impactou também o desempenho de vendas e receita. Nesse sentido, a Receita Bruta totalizou R\$ 569 milhões no 4T22, com R\$ 534 milhões de Receita Líquida, quedas de 6% e 7% em relação ao 3T22, respectivamente. A despeito disso, registramos, no acumulado de 2022, os maiores níveis de Receita Bruta e Líquida de nossa história: R\$ 2,3 bilhões de Receita Bruta e R\$ 2,2 bilhões de Receita Líquida.

Como de costume, a Margem Bruta Ajustada¹ do Grupo Direcional manteve-se em um patamar extremamente resiliente durante todo o ano e encerrou o exercício em 35,6%, ainda que com a pressão inflacionária que vigorou em boa parte do ano,

agravada ainda mais com os desdobramentos da guerra na Ucrânia. A assertividade de nossa estratégia de execução de obras, controle e planejamento permitiram, inclusive, um incremento na Margem Bruta Ajustada¹ do trimestre. No 4T22, o indicador voltou a crescer e atingiu 36,3%, 130 *bps* acima da margem do 3T22.

As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 152 milhões no acumulado do ano. Apesar do crescimento nominal na comparação com o observado no ano de 2021, conseguimos diluir a representatividade da linha sobre a Receita Bruta para 6,7%. De maneira análoga, as Despesas Comerciais totalizaram R\$ 203 milhões em 2022, apresentando acréscimo nominal frente ao número de 2021, porém, tendo a representatividade diluída em relação à Receita Bruta de Incorporação para 9,2% no período. Desse modo, evidenciamos o grande trabalho que vem sendo feito para tornar a operação cada vez mais eficiente, buscando capturar o ganho de escala que o modelo de negócios do Grupo Direcional permite, e crescendo a receita em um ritmo superior ao crescimento das principais despesas.



No 4T22, realizamos a venda de participações em algumas SPEs, tendo como objetivo a captura de valor para nosso acionista, principalmente pela geração de caixa, com a redução de caixa empregado em projetos cujos terrenos haviam sido pagos em dinheiro. Adicionalmente, o caixa gerado permitiu a distribuição de dividendos em montante equivalente a R\$ 104 milhões durante o trimestre, mantendo a Direcional como uma das melhores pagadoras de dividendos da B3, sem que houvesse impacto em sua capacidade de crescimento e com manutenção de baixo nível de alavancagem. Vale ressaltar que a operação de venda de participação impactou de forma não recorrente o resultado do período conforme descrito no tópico de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

O EBITDA Ajustado² da Direcional atingiu R\$ 438 milhões no ano, montante 16% superior ao que havia sido registrado um ano antes. Também nessa métrica trata-se do maior patamar já alcançado por nós em toda a história. A Margem EBITDA Ajustada² foi de 20,2% no período.

Desse modo, encerramos o ano de 2022 com um Lucro Líquido de R\$ 209 milhões, representando um crescimento de 31% em comparação a 2021. A Margem Líquida do ano foi de 9,7%, um ganho de 70 *bps* sobre a margem reportada no ano anterior. Em termos trimestrais, o Lucro Líquido atingiu R\$ 77 milhões no 4T22, 22% acima do 3T22 e 73% acima do 4T21, resultando em uma Margem Líquida de 14,4%, um incremento de 340 *bps* sobre a margem do trimestre anterior e de 530 *bps* sobre a margem do mesmo trimestre de 2021.

É válido ressaltar que o Lucro Líquido Ajustado², sem os impactos considerados não recorrentes, totalizou o valor de R\$ 53 milhões no trimestre, sendo ajustado por efeitos não recorrentes de (i) resultado líquido positivo de R\$ 28 milhões na rubrica de “Outras Receitas e Despesas Operacionais”, principalmente impactado por lucro obtido pela venda de participação societária, conforme descrito acima, e (ii) resultados negativos de R\$ 5 milhões, na linha de “Resultado Financeiro”, conforme comentado no tópico específico dessa rubrica. Nesse contexto, **o ROE Anualizado Ajustado² atingiu o patamar de 16% no 4T22.** Considerando também os ajustes com despesas com cessão de recebíveis e resultado de *swap* ocorridos nos demais trimestres de 2022, tivemos R\$ 206 milhões de Lucro Líquido Ajustado², resultando em uma Margem Líquida Ajustada² de 9,5% no acumulado do ano.



No 4T22, houve geração de caixa na ordem de R\$ 98 milhões. Com isso, encerramos o ano gerando um montante de R\$ 78 milhões. Associado a isso, com o objetivo de manter nossa estrutura de capital sempre confortável para aproveitarmos com segurança e responsabilidade as oportunidades de mercado, buscamos manter nossa dívida líquida historicamente em patamares conservadores, conforme retratado no gráfico ao lado. Nesse sentido, ao final do exercício de 2022, a dívida líquida da Companhia ficou em R\$ 202 milhões, com índice de alavancagem (medido pela Dívida Líquida Ajustada³ sobre o Patrimônio Líquido) de 12,9%.

Uma estrutura de capital bem equilibrada e uma visão sempre voltada para a rentabilidade dos nossos acionistas, nos permitem figurar historicamente como um dos maiores destaques da bolsa brasileira no que se refere a retorno de capital. Nesse sentido, anunciamos, no decorrer do 4T22, mais uma distribuição de dividendos intermediários, no valor de R\$ 0,70 por ação, perfazendo a quantia de R\$ 104 milhões. Juntamente com o pagamento de R\$ 70 milhões realizado em julho, totalizamos expressivos R\$ 174 milhões em dividendos distribuídos em 2022.

Nossa atuação no ramo da construção civil, ao longo de mais de quatro décadas, sempre foi fundamentada no propósito de sermos um importante agente de transformação e desenvolvimento social do nosso entorno e das diversas regiões nas quais estamos presentes. Em 2022, tivemos a alegria de colher os frutos de uma iniciativa que começamos a semear há bastante tempo: a publicação do 1º Relatório Anual de Sustentabilidade do Grupo Direcional. Elaborado com a contribuição de um grande número de colaboradores e áreas diversas dentro da Companhia, e em conformidade com as normas GRI (*Global Reporting Initiative*) – opção Essencial, nesse relatório, contamos um pouco mais sobre nós, nossas ações e nossa visão acerca da agenda ESG, sempre levando em consideração nosso compromisso com a transparência e a comunicação direta com todos os nossos *stakeholders*, que também foram fundamentais para criação do material. Com a certeza de que essa é uma agenda em contínua evolução e de que o percurso a ser trilhado é uma caminhada longa, convidamos todos a conhecer o nosso relatório e as principais ações e destaques do Grupo no âmbito da sustentabilidade, considerando o ano de 2021 ([clique aqui](#) e conheça o nosso Relatório Anual). E seguimos trabalhando com muita energia e engajamento na confecção do relatório que trará um olhar sobre nossas práticas referentes ao ano de 2022.

Chegamos ao final de mais um ano com a certeza de que entregamos números bastante positivos, que refletem uma boa assertividade de nossas decisões e que evidenciam que estamos em condições favoráveis para explorar as próximas oportunidades, sempre procurando captar valor para o nosso negócio. Agradecemos aqui a cada colaborador que não mediu esforços para elevar o Grupo Direcional ao patamar atual, preparando o terreno para entregarmos um 2023 ainda mais brilhante.

Muito obrigado,

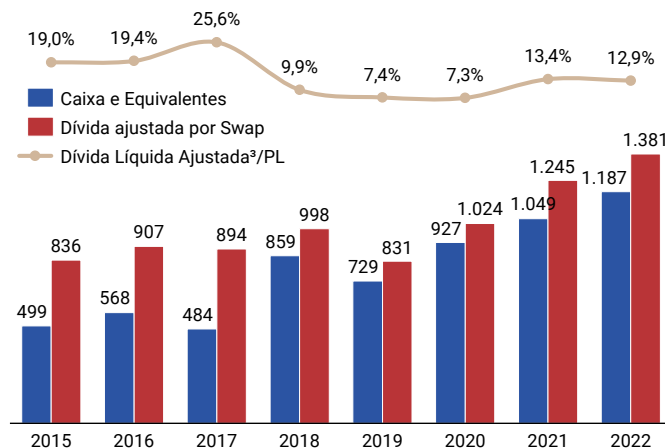
Administração Direcional Engenharia S/A

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

2 - Ajuste excluindo resultado não recorrente nas rubricas de "Outras Receitas e Despesas Operacionais" e "Resultado Financeiro".

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

Estrutura de Capital
(R\$ milhões e %)



PRINCIPAIS INDICADORES

	4T22 (a)	3T22 (b)	4T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2022 (d)	2021 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	534,0	574,4	487,0	-7,0%	9,7%	2.162,6	1.776,4	21,7%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	190,8	198,5	177,6	-3,9%	7,4%	761,7	647,1	17,7%
Margem Bruta	35,7%	34,6%	36,5%	1,2 p.p.	-0,8 p.p.	35,2%	36,4%	-1,2 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	193,6	201,0	178,9	-3,7%	8,2%	770,1	651,2	18,3%
Margem Bruta Ajustada ¹	36,3%	35,0%	36,7%	1,3 p.p.	-0,5 p.p.	35,6%	36,7%	-1,0 p.p.
EBITDA Ajustado ^{1 2} (R\$ milhões)	113,8	107,8	109,8	5,6%	3,7%	437,7	378,2	15,7%
Margem EBITDA Ajustada ^{1 2}	21,3%	18,8%	22,5%	2,5 p.p.	-1,2 p.p.	20,2%	21,3%	-1,1 p.p.
Lucro Líquido Ajustado ² (R\$ milhões)	53,2	61,6	50,9	-13,6%	4,5%	205,6	165,9	23,9%
Margem Líquida Ajustada ²	10,0%	10,7%	10,5%	-0,8 p.p.	-0,5 p.p.	9,5%	9,3%	0,2 p.p.
Lançamentos								
VGv Lançado - 100% (R\$ milhões)	1.057,7	1.189,1	693,4	-11,0%	52,5%	3.636,2	3.138,0	15,9%
Direcional (R\$ milhões)	709,8	639,8	335,8	11,0%	111,4%	2.235,6	1.845,2	21,2%
Riva (R\$ milhões)	347,9	549,3	357,6	-36,7%	-2,7%	1.400,6	1.292,8	8,3%
VGv Lançado - % Companhia (R\$ milhões)	896,1	966,7	633,8	-7,3%	41,4%	3.123,7	2.677,6	16,7%
Direcional (R\$ milhões)	651,3	556,6	335,8	17,0%	94,0%	2.029,7	1.597,8	27,0%
Riva (R\$ milhões)	244,8	410,1	298,0	-40,3%	-17,9%	1.094,0	1.079,8	1,3%
Unidades Lançadas	4.320	4.113	3.146	5,0%	37,3%	14.525	13.534	7,3%
Direcional	3.504	2.711	1.909	29,3%	83,6%	10.787	9.103	18,5%
Riva	816	1.402	1.237	-41,8%	-34,0%	3.738	4.431	-15,6%
Vendas								
VGv Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	694,4	846,9	667,8	-18,0%	4,0%	2.998,9	2.439,9	22,9%
Direcional (R\$ milhões)	489,3	520,1	423,4	-5,9%	15,6%	2.057,8	1.644,7	25,1%
Riva (R\$ milhões)	206,7	326,0	239,2	-36,6%	-13,6%	939,6	776,1	21,1%
Legado ³ (R\$ milhões)	-1,6	0,7	5,2	-319,6%	-131,3%	1,5	19,1	-92,3%
VGv LÍq. Contratado - % Comp. (R\$ milhões)	551,5	682,3	537,7	-19,2%	2,6%	2.416,0	2.017,3	19,8%
Direcional (R\$ milhões)	397,6	450,0	358,6	-11,6%	10,9%	1.713,2	1.388,8	23,4%
Riva (R\$ milhões)	153,9	232,3	175,9	-33,7%	-12,5%	701,4	615,2	14,0%
Legado (R\$ milhões)	0,0	0,1	3,1	-108,5%	-100,2%	1,4	13,2	-89,2%
Unidades Contratadas	2.899	3.403	3.146	-14,8%	-7,9%	13.167	12.227	7,7%
Direcional	2.315	2.597	2.318	-10,9%	-0,1%	10.377	9.429	10,1%
Riva	586	804	813	-27,1%	-27,9%	2.786	2.742	1,6%
Legado	-2	2	15	-200,0%	-113,3%	4	56	-92,9%
VSO Consolidada - (% VGv)	15%	19%	17%	-4 p.p.	-3 p.p.	44%	43%	0 p.p.
VSO Direcional - (% VGv)	17%	19%	17%	-3 p.p.	0 p.p.	47%	44%	3 p.p.
VSO Riva - (% VGv)	12%	19%	19%	-7 p.p.	-7 p.p.	39%	43%	-5 p.p.
VSO Legado - (% VGv)	-4%	2%	4%	-6 p.p.	-9 p.p.	1%	12%	-11 p.p.
Outros Indicadores								
ROE Anualizado Ajustado ²	16%	18%	16%	11%	16%	16%	14%	9%
Caixa, Equivalentes e Aplicações (R\$ milhões)	1.187,4	1.179,8	959,1	1.060,3	1.049,2	934,8	946,6	975,0
Dívida Bruta (R\$ milhões)	1.389,8	1.477,5	1.174,5	1.290,9	1.241,4	1.201,2	1.190,6	1.077,2
Dívida Líquida Ajustada ⁴ (R\$ milhões)	193,4	291,6	216,0	230,3	195,9	266,2	241,6	104,2
Patrimônio Líquido Total (R\$ milhões)	1.494,9	1.525,4	1.534,4	1.491,2	1.458,8	1.356,5	1.297,8	1.349,0
Geração de Caixa (R\$ milhões) ⁵	98,2	-5,6	19,9	-34,4	19,6	-22,7	-28,9	14,7
Dívida Líquida Ajustada ⁴ / Patrimônio Líquido	12,9%	19,1%	14,1%	15,4%	13,4%	19,6%	18,6%	7,7%
Estoque - VGv 100 % (R\$ milhões)	4.203,0	3.693,2	3.266,0	3.310,4	3.257,2	3.178,0	2.721,7	2.556,0
LandBank - VGv 100 % (R\$ milhões)	32.458,5	28.896,9	28.204,0	27.797,9	26.806,7	25.474,5	26.486,9	24.936,8
LandBank (Milhares de unidades)	169,4	158,1	156,1	156,0	151,7	147,7	151,4	144,2

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

2 - Ajuste excluindo resultado não recorrente nas rubricas de "Outras Receitas e Despesas Operacionais" e "Resultado Financeiro".

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

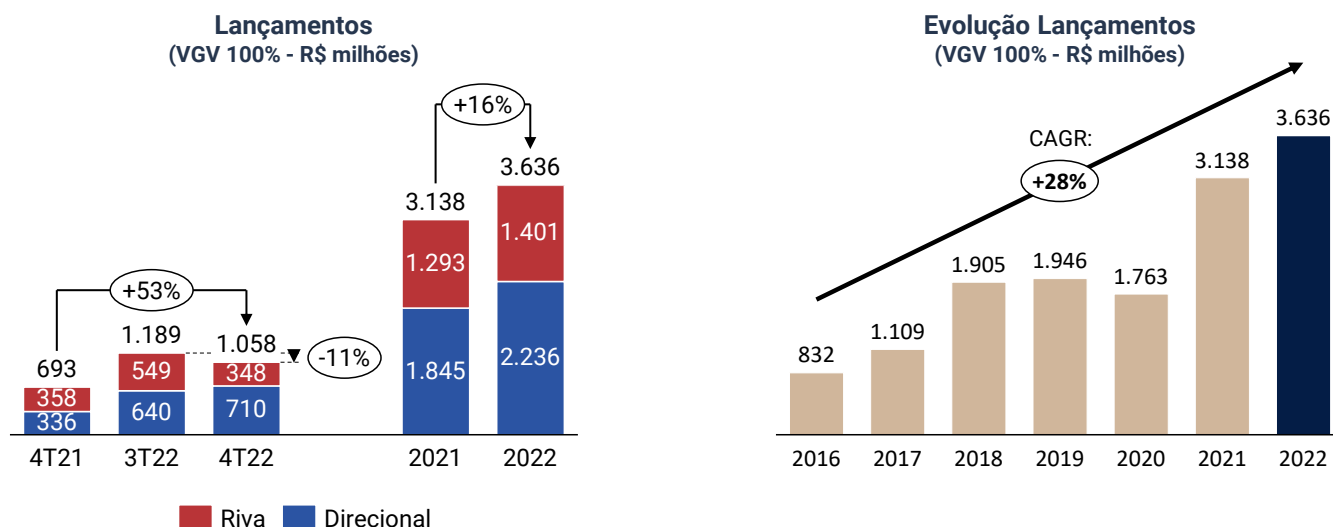
4 - Ajuste por saldo de contratos de operações de swap de juros.

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

LANÇAMENTOS

No ano de 2022, o volume total de lançamentos realizados pela Companhia atingiu a marca de R\$ 3,6 bilhões (3,1 bilhões % Companhia), estabelecendo um crescimento de 16% sobre o ano de 2021. Dessa maneira, a Direcional registrou o maior patamar de sua história nessa métrica.

No 4T22, a Companhia realizou o lançamento de 15 novos empreendimentos/etapas, representando um VGV de R\$ 1,1 bilhão (R\$ 896 milhões % Companhia), volume 53% maior que no 4T21 e 11% abaixo do VGV lançado no 3T22. A representatividade do segmento Direcional no mix de lançamentos alcançou 67%, enquanto os produtos Riva representaram 33% do VGV lançado.



A tabela abaixo traz maiores informações a respeito dos lançamentos do 4T22 e do ano de 2022:

Lançamentos	4T22 (a)	3T22 (b)	4T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2022 (d)	2021 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado - 100% (R\$ milhões)	1.057,7	1.189,1	693,4	-11,0%	52,5%	3.636,2	3.138,0	15,9%
Direcional	709,8	639,8	335,8	11,0%	111,4%	2.235,6	1.845,2	21,2%
Riva	347,9	549,3	357,6	-36,7%	-2,7%	1.400,6	1.292,8	8,3%
VGV Lançado - % Companhia (R\$ milhões)	896,1	966,7	633,8	-7,3%	41,4%	3.123,7	2.677,6	16,7%
Direcional	651,3	556,6	335,8	17,0%	94,0%	2.029,7	1.597,8	27,0%
Riva	244,8	410,1	298,0	-40,3%	-17,9%	1.094,0	1.079,8	1,3%
Unidades Lançadas	4.320	4.113	3.146	5,0%	37,3%	14.525	13.534	7,3%
Direcional	3.504	2.711	1.909	29,3%	83,6%	10.787	9.103	18,5%
Riva	816	1.402	1.237	-41,8%	-34,0%	3.738	4.431	-15,6%
% Companhia Médio	84,7%	81,3%	91,4%	3 p.p.	-7 p.p.	85,9%	85,3%	1 p.p.

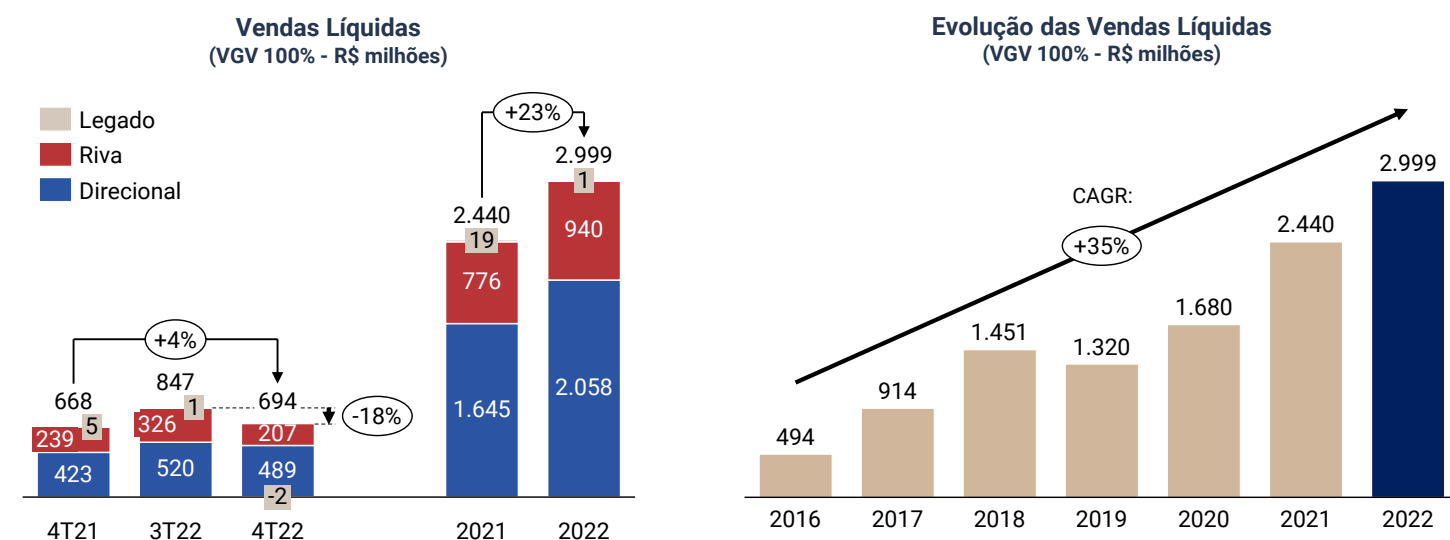
VENDAS CONTRATADAS

No ano de 2022, as vendas líquidas contratadas totalizaram R\$ 3,0 bilhões (R\$ 2,4 bilhões % Companhia), crescimento de 23% na comparação com o ano de 2021. Mais uma vez, a Direcional registrou o seu melhor ano em vendas líquidas na história.

No 4T22, o VGV líquido contratado somou R\$ 694 milhões (R\$ 551 milhões % Companhia), aumento de 4% sobre o 4T21 e queda de 18% ante o 3T22. É válido ressaltar que ao longo do 4T22 ocorreram as eleições presidenciais e a Copa do Mundo de futebol masculino, grandes eventos que impactaram de forma relevante as vendas no período. A primeira metade do trimestre, apresentou números menores na comparação com a média do ano. Passados estes eventos, foi possível notar um aumento significativo das vendas, que retornaram aos níveis normais e fizeram de dezembro o melhor mês do trimestre, mesmo considerando os efeitos sazonais deste mês, impactado pelo período de festas e férias de final de ano. Cabe destacar, como exemplo, que apenas no período a partir do dia 15 de dezembro, as vendas totalizaram o montante de R\$ 209 milhões.

Importante ainda ressaltar que esse importante crescimento no volume de vendas após o encerramento da Copa do Mundo tem se mantido nos meses de janeiro e fevereiro de 2023.

No *mix* de vendas do trimestre, o segmento Direcional respondeu por 70% do VGV vendido pelo Grupo no 4T22 e o segmento Riva foi responsável 30%.



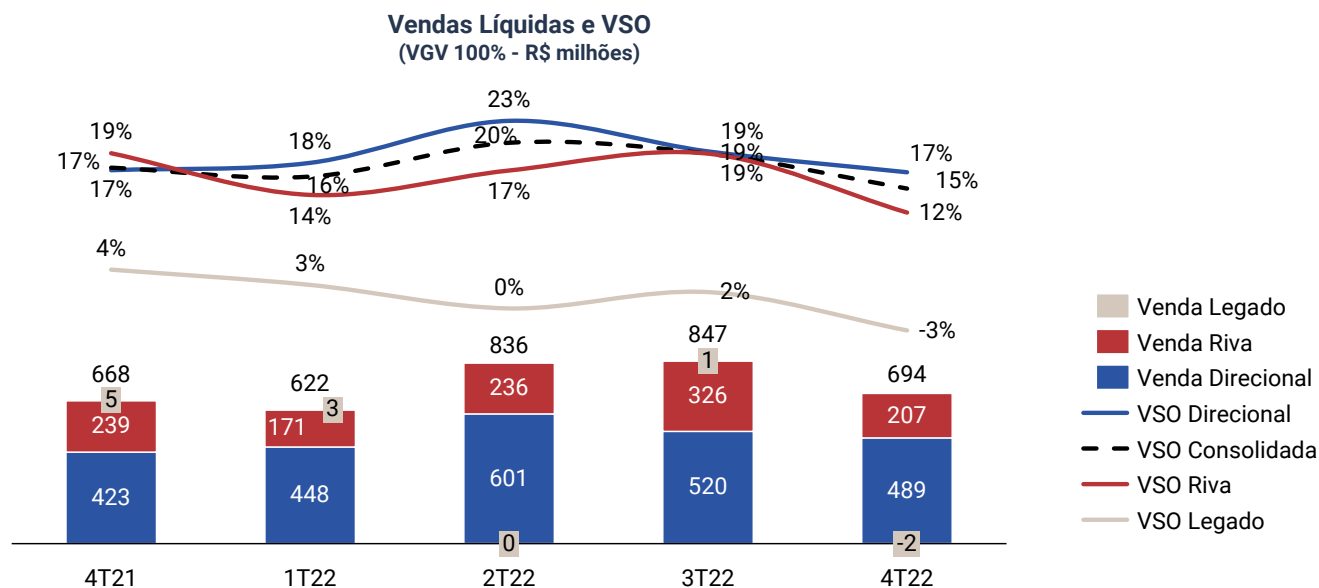
A tabela abaixo consolida as informações de vendas líquidas contratadas no 4T22 e em 2022:

Vendas Líquidas Contratadas	4T22 (a)	3T22 (b)	4T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2022 (d)	2021 (e)	Δ % (d/e)
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	694,4	846,9	667,8	-18,0%	4,0%	2.998,9	2.439,9	22,9%
Direcional	489,3	520,1	423,4	-5,9%	15,6%	2.057,8	1.644,7	25,1%
Riva	206,7	326,0	239,2	-36,6%	-13,6%	939,6	776,1	21,1%
Legado ¹	-1,6	0,7	5,2	-319,6%	-131,3%	1,5	19,1	-92,3%
VGV Líquido Contratado - % Companhia (R\$ milhões)	551,5	682,3	537,7	-19,2%	2,6%	2.416,0	2.017,3	19,8%
Direcional	397,6	450,0	358,6	-11,6%	10,9%	1.713,2	1.388,8	23,4%
Riva	153,9	232,3	175,9	-33,7%	-12,5%	701,4	615,2	14,0%
Legado	0,0	0,1	3,1	-108,5%	-100,2%	1,4	13,2	-89,2%
Unidades Contratadas	2.899	3.403	3.146	-14,8%	-7,9%	13.167	12.227	7,7%
Direcional	2.315	2.597	2.318	-10,9%	-0,1%	10.377	9.429	10,1%
Riva	586	804	813	-27,1%	-27,9%	2.786	2.742	1,6%
Legado	-2	2	15	-200,0%	-113,3%	4	56	-92,9%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	15%	19%	17%	-4 p.p.	-3 p.p.	44%	43%	0 p.p.
Direcional	17%	19%	17%	-3 p.p.	0 p.p.	47%	44%	3 p.p.
Riva	12%	19%	19%	-7 p.p.	-7 p.p.	39%	43%	-5 p.p.
Legado	-4%	2%	4%	-6 p.p.	-9 p.p.	1%	12%	-11 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 4T22, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta), foi de 15% na visão consolidada. A redução de 4 p.p. em relação ao trimestre anterior deveu-se, sobretudo, à redução do volume de vendas, ocasionada pelo acontecimento das eleições e da Copa do Mundo ao longo do trimestre. A VSO dos projetos da Direcional, excluindo o Legado, foi de 17% no trimestre. Por sua vez, a VSO do segmento Riva foi de 12% no período.

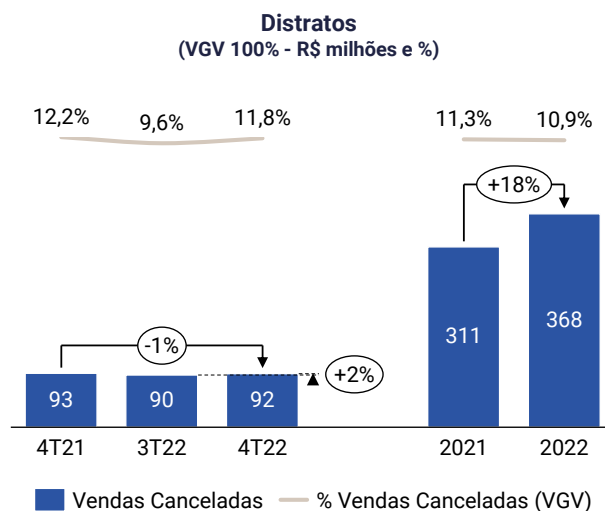


Distratos

Em 2022, o VGV distratado totalizou R\$ 368 milhões (R\$ 301 milhões % Companhia), volume 18% superior ao registrado em 2021, acompanhando o crescimento da operação da Companhia. O percentual de vendas canceladas sobre as vendas brutas foi de 10,9% no período, representando uma diluição de 0,4 p.p. na comparação anual.

Considerando o 4T22, os distratos somaram R\$ 92 milhões (R\$ 75 milhões % Companhia), em linha com o 3T22 e o 4T21. Nesse contexto, o percentual de distratos em relação às vendas brutas foi de 11,8% no trimestre, representando um aumento de 2,1 p.p. na comparação com o 3T22 e uma redução de 0,5 p.p. sobre o 4T21.

A tabela abaixo detalha informações referentes ao 4T22 e a 2022:



Distratos ¹	4T22 (a)	3T22 (b)	4T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2022 (d)	2021 (e)	Δ % (d/e)
Distratos - 100% (R\$ milhões)	-92,5	-90,2	-93,2	2,5%	-0,8%	-367,8	-310,8	18,3%
VGV Bruto Contratado (100%)	786,8	937,1	761,0	-16,0%	3,4%	3.366,6	2.750,8	22,4%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	11,8%	9,6%	12,2%	2,1 p.p.	-0,5 p.p.	10,9%	11,3%	-0,4 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ milhões)	-75,4	-72,5	-81,4	4,0%	-7,4%	-301,5	-268,0	12,5%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	626,9	754,8	619,1	-16,9%	1,3%	2.717,5	2.285,2	18,9%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	12,0%	9,6%	13,1%	2,4 p.p.	-1,1 p.p.	11,1%	11,7%	-0,6 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

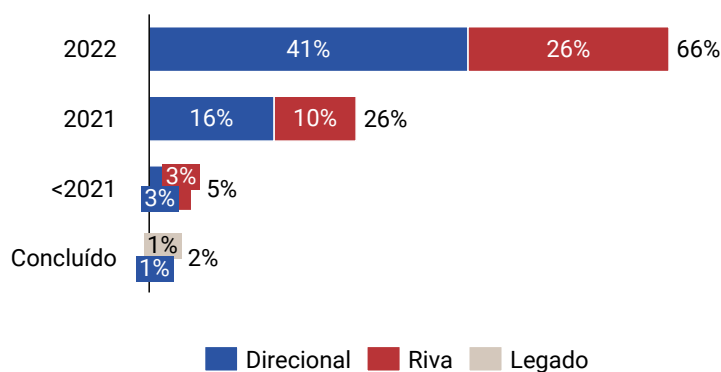
A Direcional encerrou o 4T22 com 15.780 unidades em estoque, somando VGV de R\$ 4,2 bilhões (R\$ 3,4 bilhões % Companhia).

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

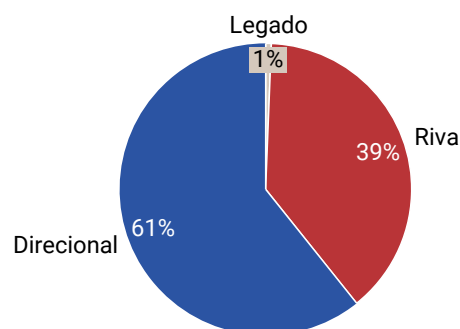
Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.492	1.623	0	4.115	2.062	1.297	0	3.359
% Total	59%	39%	0%	98%	60%	38%	0%	98%
Concluído (R\$ milhões)	60	2	26	88	58	2	11	72
% Total	1%	0%	1%	2%	2%	0%	0%	2%
Total (R\$ milhões)	2.551	1.625	26	4.203	2.121	1.298	11	3.430
% Total	61%	39%	1%	100%	62%	38%	0%	100%
Total Unidades	11.190	4.500	90	15.780	11.190	4.500	90	15.780
% Total Unidades	71%	29%	1%	100%	71%	29%	1%	100%

Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre evolução e segmentação do estoque. Cabe destacar que cerca de 92% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2021.

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

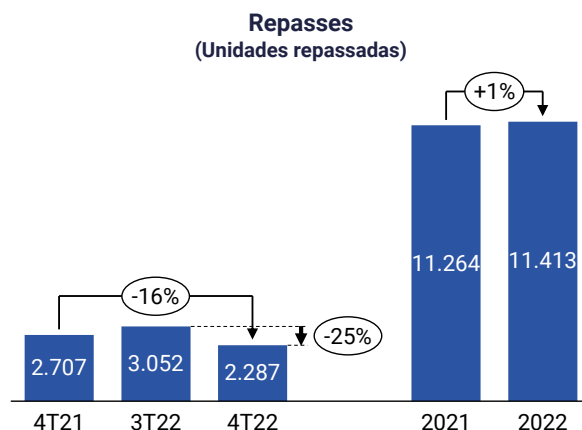


Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)



REPASSES

No ano de 2022, houve um total de 11.413 unidades repassadas, em linha com o ano anterior. Considerando o 4º trimestre de 2022, o volume repassado totalizou 2.287 unidades, valor 25% inferior ao 3T22 e 16% abaixo do que havia sido registrado no 4T21. É válido ressaltar que o desempenho dessa linha está altamente correlacionado com o comportamento de vendas do período, que, conforme citado, foi impactado pela ocorrência das eleições e da Copa do Mundo.



EMPREENDEIMENTOS ENTREGUES

Ao longo do 4T22, a Direcional entregou 9 empreendimentos/etapas, representando um total de 2.856 unidades, 92% das quais enquadradas no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA).

Assim, considerando o acumulado do ano de 2022, um total de 32 empreendimentos/etapas foram entregues, correspondendo a 9.624 unidades ao todo. Desse total, 95% referem-se a unidades voltadas ao programa habitacional, enquanto 5% enquadram-se no segmento médio padrão.

BANCO DE TERRENOS

No encerramento do 4T22, o banco de terrenos da Direcional totalizou um potencial de desenvolvimento de 171 mil unidades e VGV de R\$ 32 bilhões (R\$ 30 bilhões % Companhia).

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

Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões)	Terrenos 2021	Aquisições 2022	Lançamentos 2022	Ajustes ¹	Terrenos 2022	VGV % Cia. 2022	Unidades
VGV Total	26.807	8.042	(3.636)	1.246	32.459	29.726	170.693

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

Aquisições de Terrenos

Durante o 4T22, foram adquiridos 19 terrenos, com um potencial de construção de 14 mil unidades e VGV de R\$ 3,7 bilhões (R\$ 3,6 bilhões % Companhia).

O custo médio de aquisição no trimestre foi de 11% do VGV potencial, sendo que 85% do pagamento se dará via permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

No ano de 2022, o Grupo Direcional apresentou uma Receita Operacional Bruta de R\$ 2,3 bilhões, representando um crescimento de 19% em relação à receita registrada em 2021. O incremento é devido, principalmente, ao desempenho da linha de vendas de imóveis ao longo do ano.

Considerando apenas o 4T22, a Receita Bruta foi de R\$ 569 milhões, volume 8% superior em relação ao mesmo trimestre de 2021. Em comparação ao 3T22, o montante apresentou queda de 6%, sobretudo em função do já citado impacto relevante das eleições presidenciais e da Copa do Mundo no volume de vendas do trimestre.

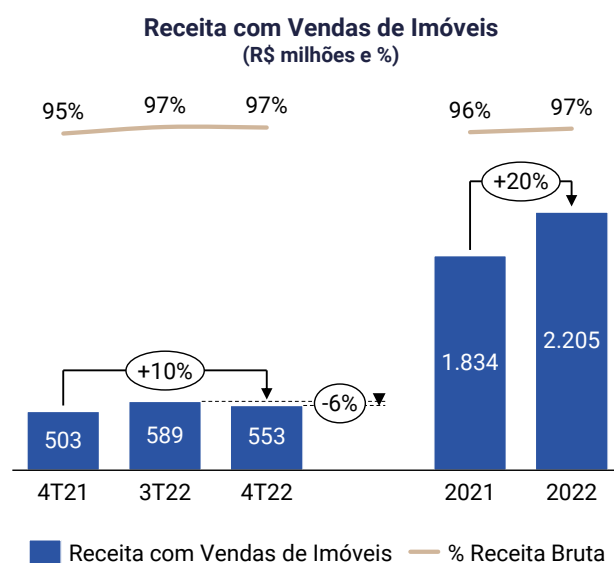
Receita Bruta (R\$ milhões)	4T22 (a)	3T22 (b)	4T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2022 (d)	2021 (e)	Δ % (d/e)
Receita Operacional Bruta	569,2	604,9	528,1	-5,9%	7,8%	2.276,6	1.915,3	18,9%
Com vendas de imóveis	553,4	589,2	503,3	-6,1%	10,0%	2.205,2	1.833,7	20,3%
Com prestação de serviços	15,8	15,7	24,8	0,5%	-36,2%	71,4	81,5	-12,5%

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\$ 2,2 bilhões em 2022, superando em 20% a receita advinda dessa linha de negócio em 2021. Assim, o segmento respondeu por 97% da receita anual total.

No 4T22, a Receita Bruta com vendas de imóveis foi de R\$ 553 milhões, representando um aumento de 10% em relação ao 4T21, e um recuo de 6% sobre o 3T22.

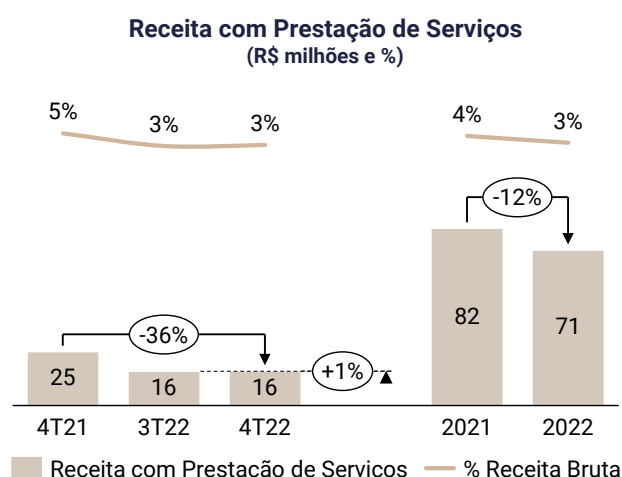
O desempenho dessa linha está atrelado, sobretudo, ao volume de vendas e à evolução de construção observados em determinado período. Conforme mencionado anteriormente, o recuo trimestral deveu-se, sobretudo, à redução observada nas vendas, em função dos eventos atípicos que ocorreram no trimestre.



Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta do segmento de prestação de serviços totalizou R\$ 71 milhões no exercício de 2022, volume 12% menor que em 2021. A representatividade dessa linha de negócio no *mix* de receita foi de apenas 3% no período.

No 4T22, a Receita Bruta com prestação de serviços manteve-se em linha com o registrado no trimestre anterior, atingindo R\$ 16 milhões. Cabe dizer que a rubrica é composta, principalmente, por (i) corretagem sobre vendas realizadas pelas corretoras próprias; e (ii) taxa de administração de obras.

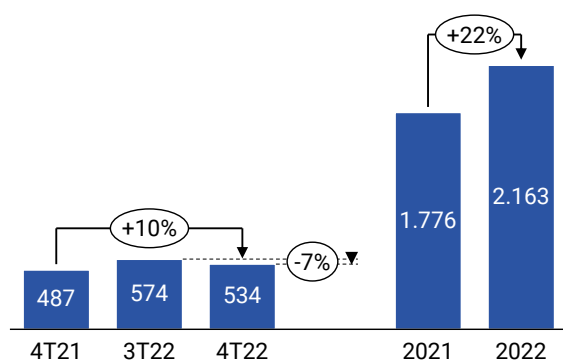


Receita Operacional Líquida

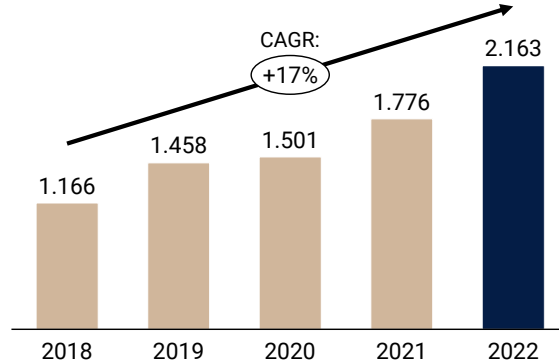
Com a performance acima reportada, a Receita Líquida do Grupo Direcional totalizou R\$ 2,2 bilhões em 2022, representando um crescimento de 22% quando comparada à receita de 2021. Vale notar a franca evolução da rubrica ao longo dos últimos anos, apresentando uma taxa de crescimento médio anual de 17%.

No 4T22, a Receita Líquida foi de R\$ 534 milhões, representando uma expansão de 10% sobre o 4T21 e um recuo de 7% em relação ao 3T22, refletindo o impacto dos eventos atípicos ocorridos no trimestre. Cabe ressaltar que, dadas as já citadas vendas de participações societárias ocorridas no final do trimestre, com as SPEs sendo integralmente desconsolidadas do resultado, a Direcional deixou de reconhecer cerca de R\$ 10 milhões em termos de Receita Líquida, que seriam advindas desses projetos.

Receita Líquida
(R\$ milhões)



Evolução Receita Líquida
(R\$ milhões)

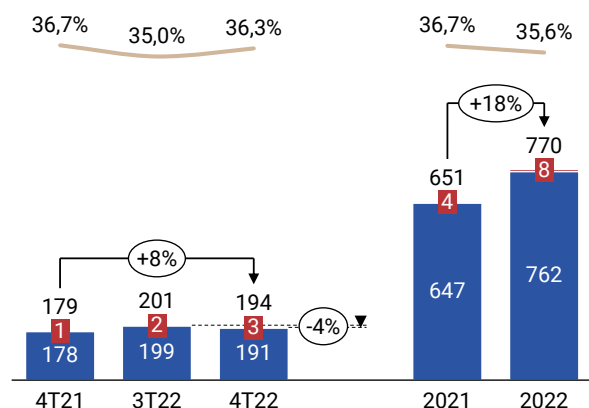


Lucro Bruto

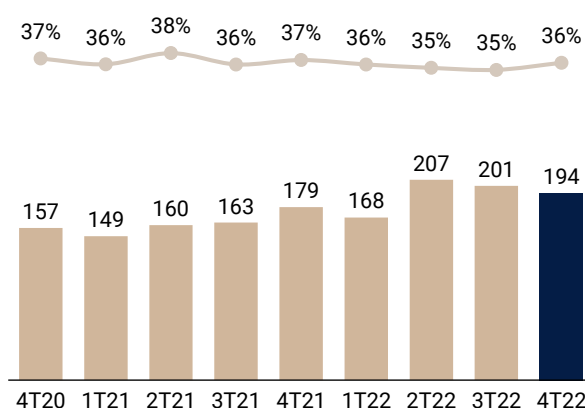
Em 2022, O Lucro Bruto Ajustado¹ alcançou R\$ 770 milhões, montante 18% superior ao registrado em 2021. A Margem Bruta Ajustada¹ considerando o ano completo foi de 35,6%. Já no 4º trimestre de 2022, o Lucro Bruto Ajustado foi de R\$ 194 milhões, valor 8% acima do 4T21 e 4% abaixo do 3T22. Entretanto, é válido notar o comportamento da Margem Bruta Ajustada do 4T22. O indicador atingiu 36,3%, ficando 130 bps acima do observado no trimestre anterior.

Nesse sentido, é fundamental ressaltar a resiliência da Margem Bruta do Grupo Direcional ao longo de um período tão desafiador como foram os últimos anos. A Companhia segue constantemente focada em sua estratégia de elevada eficiência na execução de obras, gestão de estoques de suprimentos, rigoroso acompanhamento orçamentário dos projetos e diligente aplicação da política de precificação das unidades.

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

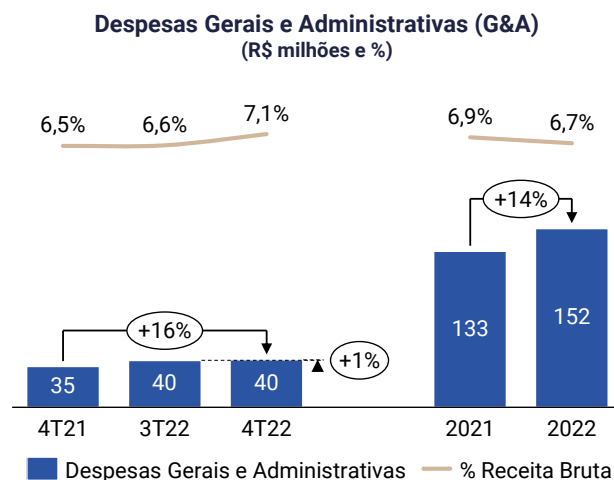
1 - Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção.



Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 152 milhões em 2022, um crescimento de 14% em comparação ao ano de 2021 em termos nominais. Entretanto, a representatividade sobre a Receita Bruta foi de 6,7% no ano, o que correspondeu a uma diluição de 0,2 p.p. no período.

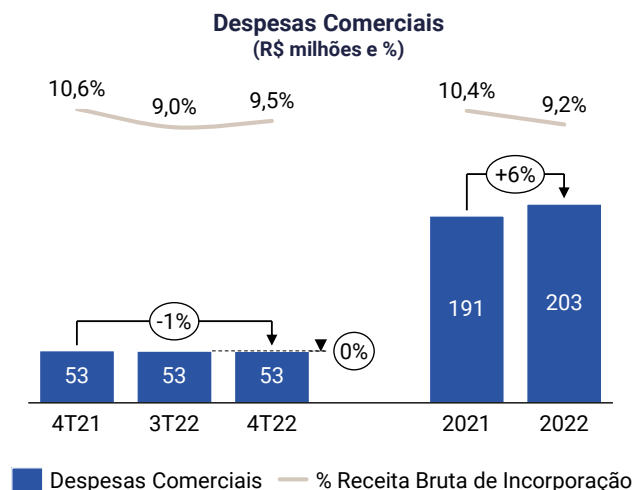
Considerando o 4º trimestre de 2022, o G&A foi de R\$ 40 milhões, valor em linha com o observado no 3T22 e 16% acima do 4T21. A representatividade do G&A em relação à Receita Bruta foi de 7,1% no trimestre.



Despesas Comerciais

Em 2022, as Despesas Comerciais, que são compostas, sobretudo, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, somaram R\$ 203 milhões, um acréscimo de 6% em relação ao número de 2021. Dessa maneira, a representatividade em relação à Receita Bruta de Incorporação foi de 9,2%, o que também configurou uma importante diluição de 1,2 p.p. em comparação a 2021.

No 4T22, a linha totalizou R\$ 53 milhões, em linha com o 3T22 e o 4T21. Nesse caso, a representatividade sobre a Receita Bruta de Incorporação foi de 9,5% no trimestre.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

A linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais encerrou o trimestre com um resultado líquido positivo de R\$ 24 milhões. Vale ressaltar que essa linha foi impactada no 4T22 de forma não recorrente pelo montante líquido positivo de R\$ 28 milhões, principalmente, pela operação de venda de participações societárias em SPEs ocorrida no período. Desconsiderando os efeitos não recorrentes, a rubrica de Outras Receitas e Despesas Operacionais teria totalizado o valor negativo de R\$ 5 milhões no trimestre.

Em 2022, essa linha acumulou resultado recorrente negativo de R\$ 51 milhões, considerando o ajuste indicado acima e também os efeitos não recorrentes ocorridos no 9M22 com operações de cessão de carteira de recebíveis no montante negativo de R\$ 3 milhões.

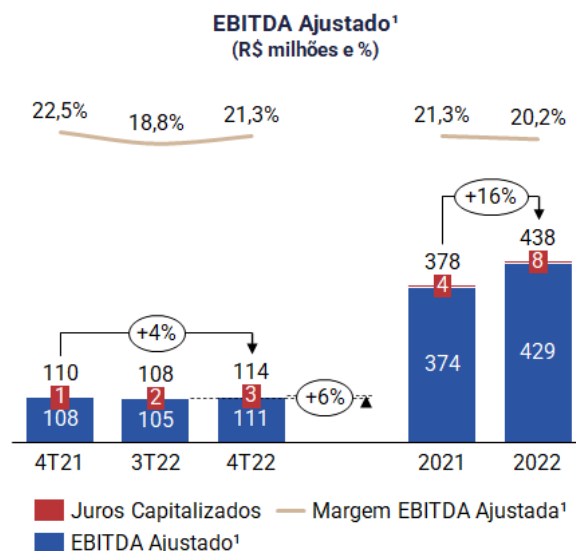
EBITDA

O EBITDA atingiu R\$ 457 milhões em 2022, um crescimento de 22% sobre o registrado em 2021. A Margem EBITDA do período foi de 21,2%.

Considerando o ajuste pelos juros capitalizados de financiamento à produção, que compõem a linha de Custos, assim como o ajuste pelos resultados não recorrentes que impactaram a linha de Outras Receitas e Despesas, conforme citado acima, foi calculado também o EBITDA Ajustado¹, que atingiu R\$ 438 milhões, valor 16% superior ao ano de 2021. Trata-se do recorde absoluto para essa métrica na história da Companhia. A Margem EBITDA Ajustada¹ resultante chegou a 20,2% no período.

No 4T22, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 114 milhões, crescendo 6% em relação ao trimestre anterior e 4% em relação ao mesmo trimestre de 2021. Assim, a Margem EBITDA Ajustada alcançou 21,3%, representando incremento de 2,5 p.p. sobre o 3T22 e redução de 1,2 p.p. sobre o 4T21.

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



Recomposição do EBITDA (R\$ milhões)	4T22 (a)	3T22 (b)	4T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2022 (d)	2021 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	76,9	63,3	44,5	21,5%	72,7%	208,8	159,5	30,9%
(+) Depreciação e amortização	12,8	12,8	13,7	-0,5%	-6,5%	53,4	51,3	4,2%
(+) Imposto de renda e contribuição social	11,2	12,2	9,9	-8,3%	13,3%	45,8	35,6	28,9%
(+) Participação dos acionistas minoritários	15,4	16,8	16,2	-7,9%	-5,0%	67,7	49,3	37,5%
(+/-) Resultado financeiro	23,0	0,3	24,2	8881,7%	-4,6%	81,7	78,5	4,0%
EBITDA	139,3	105,4	108,5	32,3%	28,4%	457,5	374,2	22,3%
Margem EBITDA	26,1%	18,3%	22,3%	8 p.p.	4 p.p.	21,2%	21,1%	0 p.p.
(+) Custo financiamento à produção	2,8	2,5	1,3	13,0%	121,2%	8,5	4,1	107,8%
(-) Ajuste resultado não recorrente	28,3	0,0	0,0	0,0%	0,0%	28,3	0,0	0,0%
EBITDA ajustado¹	113,8	107,8	109,8	5,6%	3,7%	437,6	378,2	15,7%
Margem EBITDA ajustada¹	21,3%	18,8%	22,5%	3 p.p.	-1 p.p.	20,2%	21,3%	-1 p.p.

1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção e resultado não recorrente contido na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

Resultado Financeiro

O Resultado Financeiro do 4T22 apresentou valor líquido negativo de R\$ 23 milhões, sobretudo em função de: (i) resultado líquido negativo de R\$ 6 milhões considerando as despesas com juros e as receitas com aplicações financeiras ocorridas no período; (ii) despesa não recorrente de R\$ 2 milhões, decorrente da marcação a mercado do swap referenciado em ações de emissão da Direcional; e (iii) despesas não recorrentes com operação de cessão de recebíveis, em valor aproximado de R\$ 3 milhões. Desse modo, o Resultado Financeiro do ano de 2022 encerrou o ano com valor líquido negativo de R\$ 82 milhões, ou R\$ 60 milhões quando ajustado pelas despesas não recorrentes dos swaps e das operações de cessão de recebíveis, que totalizaram R\$ 22 milhões no ano.

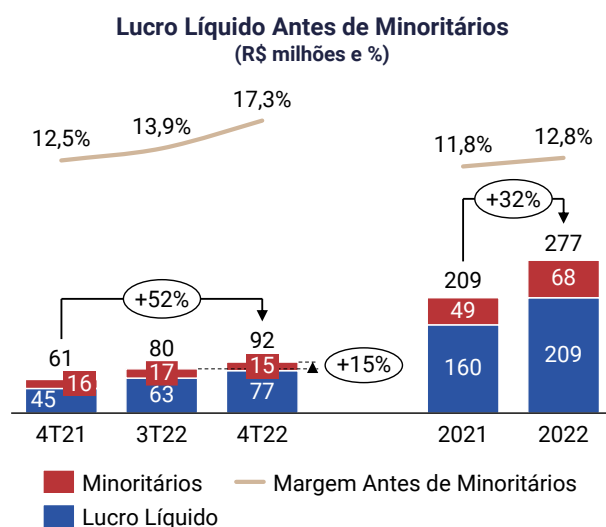
Resultado antes de participantes minoritários

Em 2022, o Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") totalizou R\$ 277 milhões, um crescimento de 32% em comparação ao resultado de 2021, quando a linha somou R\$ 209 milhões. A Margem antes de Minoritários foi de 12,8% no ano, representando um incremento de 100 bps em relação ao ano anterior.

No 4T22, o Resultado antes de Minoritários foi de R\$ 92 milhões, montante 15% superior ao observado no 3T22 e 52% superior em relação ao 4T21. Com isso, a Margem antes de Minoritários alcançou 17,3% no trimestre, um ganho de 340 bps sobre o 3T22 e de 480 bps sobre o 4T21.

É importante ressaltar que, dado o crescimento do Lucro Líquido atribuível à Companhia, bem como a redução nominal do resultado atribuível aos minoritários no trimestre, houve diluição da representatividade desses participantes em relação ao Resultado Antes de Minoritários no período.

Além disso, cabe observar 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. Atualmente, a representatividade dos projetos onde não há participação de sócios minoritários tem sido cada vez maior.



Lucro Líquido

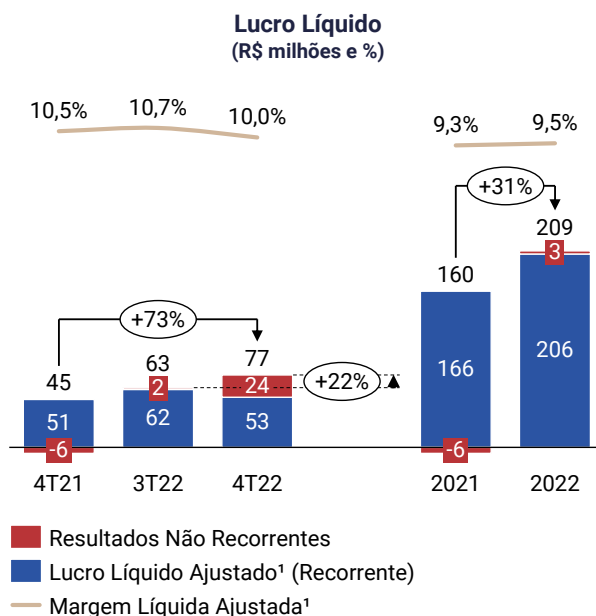
O Lucro Líquido do Grupo Direcional alcançou R\$ 209 milhões em 2022, um crescimento de 31% em relação ao resultado de 2021. Dessa maneira, a Margem Líquida do ano foi de 9,7%, representando um incremento de 70 bps em comparação com a margem reportada no ano anterior.

Em termos trimestrais, o Lucro Líquido atingiu R\$ 77 milhões no 4T22, valor 22% maior que o observado no 3T22 e 73% maior que no 4T21. A Margem Líquida do período foi de 14,4%, 340 bps acima da margem do trimestre anterior e 530 bps a mais que no mesmo trimestre de 2021.

Analizando também o Lucro Líquido desconsiderando efeitos não recorrentes incorridos nas linhas de "Resultado Financeiro" e de "Outras Receitas e Despesas Operacionais", foi calculada a métrica do Lucro Líquido Ajustado¹.

Nesse contexto, no 4T22, o Lucro Líquido Ajustado foi de R\$ 53 milhões e Margem Líquida Ajustada¹ atingiu 10,0% no período.

Considerando o impacto acumulado das operações no ano, o Lucro Líquido Ajustado¹ de 2022 alcançou R\$ 206 milhões, um incremento de 24% sobre 2021, resultando em uma Margem Líquida Ajustada¹ de 9,5%.

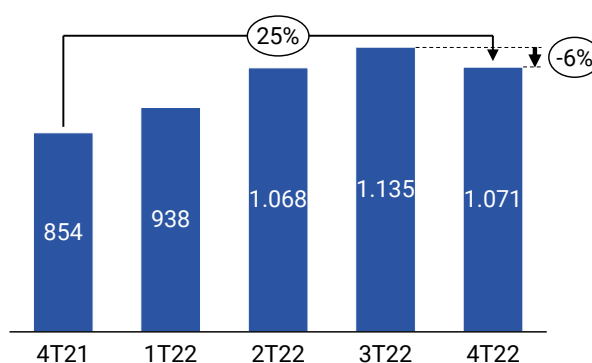


1 - Ajuste excluindo resultados não recorrentes nas rubricas de "Outras Receitas e Despesas Operacionais" e "Resultados Financeiros".

Resultado a Apropriar de Incorporação

No encerramento do 4T22, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 1 bilhão, correspondendo a um incremento de 25% em comparação ao mesmo trimestre de 2021, resultado principalmente do crescimento operacional da companhia no período, porém um recuo de 6% em relação ao 3T22, impactado pelo menor volume vendido do trimestre, assim como pela venda de participação em SPEs, conforme comentado, cujos resultados deixaram de ser consolidados. A Margem REF do trimestre foi de 39,7%, 0,2 p.p. acima da margem do 3T22 e 1,1 p.p. acima da margem do 4T21.

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



A tabela abaixo apresenta um detalhamento do Resultado a Apropriar de Incorporação:

Resultado a Apropriar de Incorporação (R\$ milhões)	4T22 (a)	3T22 (b)	4T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Incorporação	1.070,6	1.135,1	854,3	-5,7%	25,3%
Custo a Incorrer	-645,1	-686,0	-523,9	-6,0%	23,1%
Resultado a Apropriar Incorporação	425,5	449,1	330,4	-5,3%	28,8%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	39,7%	39,6%	38,7%	0,2 p.p.	1,1 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\$ 1,2 bilhão no encerramento do exercício de 2022. Dessa maneira, o Grupo Direcional mantém sua posição de caixa em um patamar confortável para suportar o crescimento das operações e permitir a manutenção de uma sólida política de retorno de capital para os acionistas.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões)	4T22 (a)	3T22 (b)	4T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	733,1	693,7	724,0	5,7%	1,3%
Aplicações Financeiras	454,2	486,1	325,2	-6,6%	39,7%
Total	1.187,4	1.179,8	1.049,2	0,6%	13,2%

Contas a Receber

Ao final de 2022, o saldo contábil de Contas a Receber¹ foi de R\$ 678 milhões, representando um incremento de 6% em relação ao 3T22 e de 42% em comparação ao 4T21. Considerando 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 113 dias.

Contas a Receber ¹ (R\$ milhões)	4T22 (a)	3T22 (b)	4T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	656,6	614,0	458,9	6,9%	43,1%
Prestação de Serviços	17,6	19,7	15,3	-10,8%	14,9%
Venda de Terreno	4,0	4,0	2,1	0,9%	88,5%
Total	678,2	637,7	476,3	6,4%	42,4%
Parcela Circulante	363,4	346,5	231,8	4,9%	56,8%
Parcela Não-Circulante	314,8	291,2	244,6	8,1%	28,7%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	656,6	614,0	458,9	6,9%	43,1%
Receita Operacional Líquida – Venda de Imóveis	523	562,9	465,7	-7,2%	12,2%
Dias de Contas a Receber ²	113	98	89	15,2%	27,5%

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 exercício de 2022 era de R\$ 1,7 bilhão.

Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos foi de R\$ 1,4 bilhão no encerramento do 4T22, valor 6% abaixo do registrado no final do 3T22 e 12% acima do saldo do 4T21.

É importante evidenciar que a posição atual de caixa mostra-se mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos de amortização do endividamento bruto total. O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada² em relação ao Patrimônio Líquido, encerrou o trimestre em 12,9%, com aproximadamente 78% do endividamento total sendo de longo prazo. O prazo médio ponderado de vencimento foi de 48 meses.

O característico perfil conservador da Companhia a mantém em posição confortável para suportar seu crescimento nos próximos anos e aproveitar as oportunidades que aparecerem adiante.

A tabela e os gráficos abaixo apresentam a abertura do endividamento no 4T22, bem como seu cronograma de amortização.

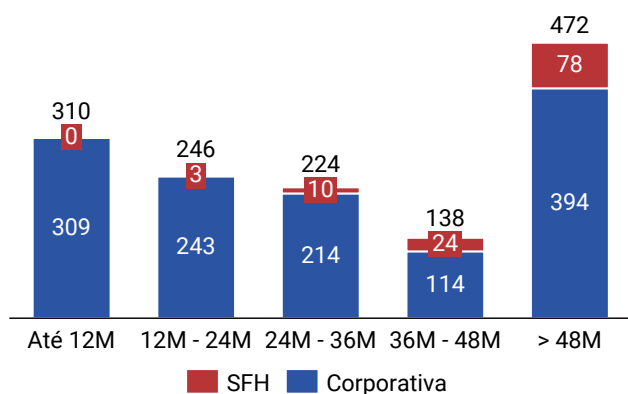
Endividamento (R\$ milhões)	4T22 (a)	3T22 (b)	4T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.389,8	1.477,5	1.241,4	-5,9%	12,0%
CRI	902,1	985,5	728,9	-8,5%	23,8%
Debêntures	362,5	356,2	357,1	1,8%	1,5%
Financiamento à Produção	115,0	123,8	42,2	-7,1%	172,7%
CCB	0,0	0,0	100,4	n/a	-100,0%
FINAME e Leasing	10,2	12,0	12,8	-14,9%	-19,7%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.187,4	1.179,8	1.049,2	0,6%	13,2%
Dívida Líquida ¹	202,5	297,7	192,2	-32,0%	5,3%
Posição de contratos de swap	9,0	6,1	-3,7	47,9%	-346,1%
Dívida Líquida ajustada ²	193,4	291,6	195,9	-33,7%	-1,3%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	12,9%	19,1%	13,4%	-6,2 p.p.	-0,5 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.389,8	1.477,5	1.241,4	-5,9%	12,0%
TR	115,0	123,8	23,4	-7,1%	391,3%
IPCA ³	670,5	748,5	431,8	-10,4%	55,3%
CDI	604,3	605,3	786,2	-0,2%	-23,1%

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

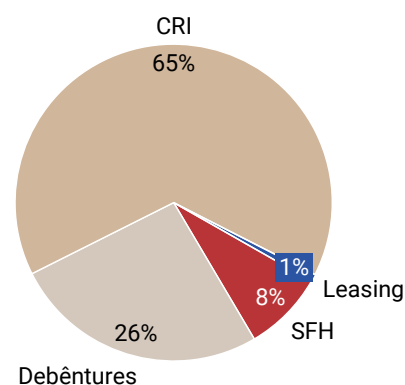
2 - Dívida Líquida ajustada: Dívida líquida somada ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

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)

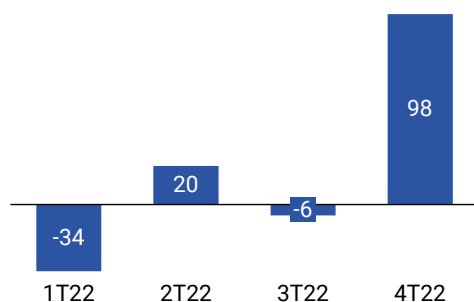
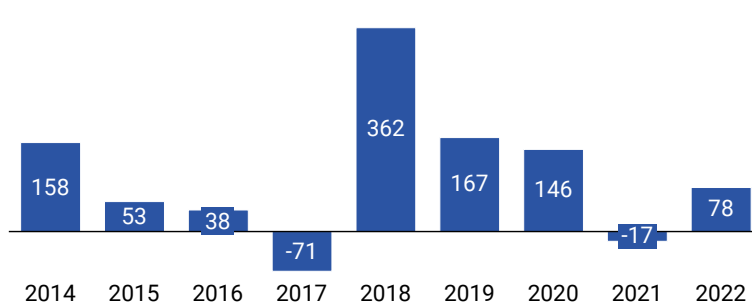


Abertura da Dívida Bruta
(% da Dívida)



Geração de Caixa

A Direcional apresentou geração de caixa no valor de R\$ 98 milhões no 4T22. Assim, a Companhia encerrou o ano de 2022 somando R\$ 78 milhões em geração de caixa.

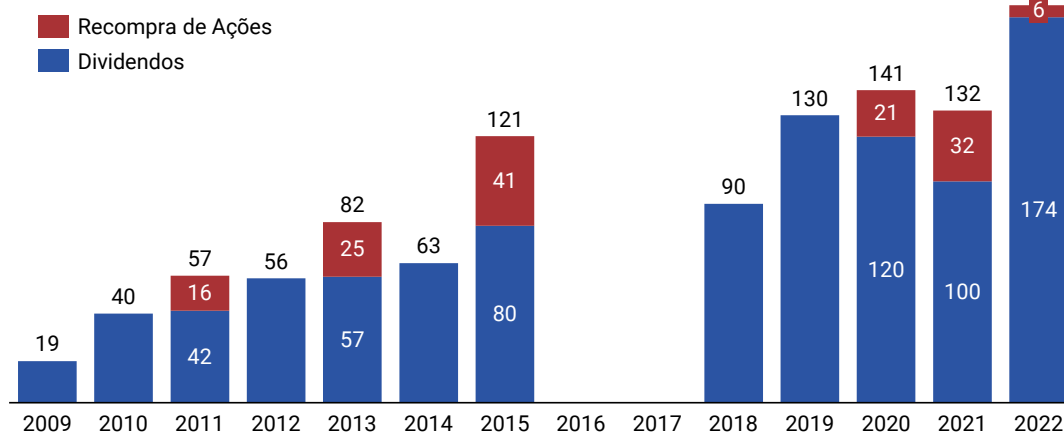
Geração de Caixa por Trimestre
(R\$ milhões)Geração de Caixa por Ano
(R\$ milhões)

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.

DIVIDENDOS

No decorrer do 4T22, o Conselho de Administração da Direcional anunciou a aprovação do pagamento de dividendos intermediários no valor de R\$ 0,70 por ação, perfazendo a quantia de R\$ 104 milhões. Os investidores que possuíam posição acionária no encerramento do pregão de 16 de dezembro de 2022 tiveram direito ao recebimento dos proventos, que foram pagos no dia 09 de janeiro de 2023.

Dessa maneira, considerando também o pagamento de R\$ 70 milhões em dividendos intermediários realizado em julho, a Companhia totalizou o montante distribuído de mais de R\$ 174 milhões em um período de 6 meses. Cabe ressaltar que, considerando dividendos e recompra de ações, a Direcional superou a marca de R\$ 1,1 bilhão em capital retornado para o acionista desde o seu IPO, ocorrido em 2009, sendo o ano de 2022 o melhor de sua história também nessa métrica, conforme demonstrado no gráfico abaixo.

Dividendos e Recompra de Ações
(R\$ milhões)

RIVA – Destaques Operacionais

No ano de 2022, o volume total de lançamentos realizados pela Riva (subsidiária do Grupo Direcional com operação focada no segmento médio) alcançou R\$ 1,4 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia), um incremento de 8% em relação a 2021. Considerando apenas o 4T22, a Riva lançou 4 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 348 milhões (R\$ 244 milhões % Companhia), volume 37% inferior ao 3T22.

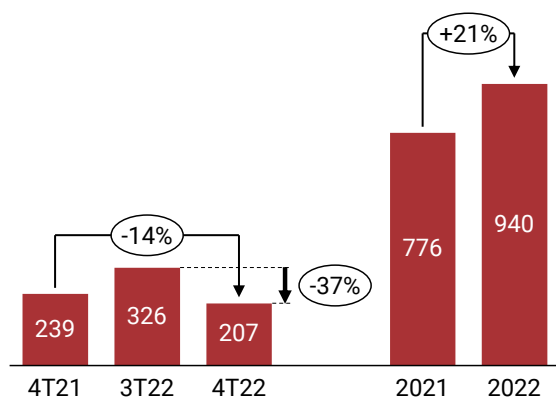


Em relação às vendas líquidas, em 2022, houve crescimento de 21% sobre o volume registrado em 2021, totalizando R\$ 940 milhões (R\$ 701 milhões % Companhia) no ano. Em termos trimestrais, as vendas líquidas atingiram R\$ 207 milhões no 4T22 (R\$ 154 milhões % Companhia), representando uma queda de 37% em relação ao 3T22 e de 14% sobre o 4T21, com relevante impacto decorrente das eleições e da Copa do Mundo, que ocorreram nesse período.

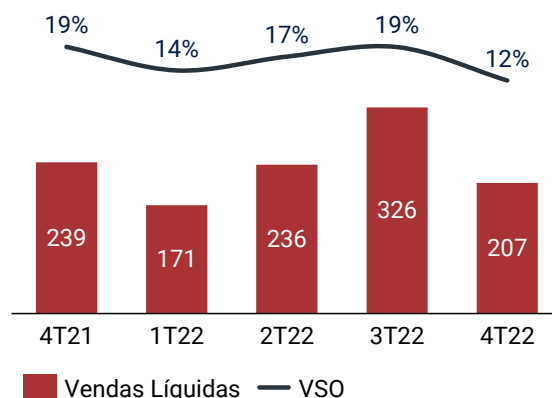
A VSO do segmento foi de 12% no trimestre. Como dito anteriormente, os números do trimestre foram significativamente impactados pelos eventos atípicos que se concentraram nesse período. Assim como ocorrido no segmento Direcional, o melhor mês de vendas da Riva foi dezembro, ficando, porém, abaixo dos níveis médios apresentados ao longo do ano.

O estoque do segmento encerrou o ano de 2022 em R\$ 1,6 bilhão (R\$ 1,3 bilhão % Companhia), dos quais menos de 1% é referente a produtos concluídos.

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



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



Declarações contidas neste comunicado relativas às perspectivas dos negócios, projeções de resultados operacionais e financeiros e referências ao potencial de crescimento da Companhia, constituem meras previsões e foram baseadas nas expectativas e estimativas da Administração em relação ao desempenho futuro da Companhia. Embora a Companhia acredite que tais previsões sejam baseadas em suposições razoáveis, ela não assegura que elas sejam alcançadas. As expectativas e estimativas que baseiam as perspectivas futuras da Companhia são altamente dependentes do comportamento do mercado, da situação econômica e política do Brasil, de regulações estatais existentes e futuras, da indústria e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças que fogem ao controle da Companhia e de sua Administração. A Companhia não se compromete a publicar atualizações ou revisar as expectativas, estimativas e previsões contidas neste comunicado decorrentes de informações ou eventos futuros.

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 31/12/2022: R\$ 15,64

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
149 milhões**Valor de Mercado:**
R\$ 2.330 milhões / US\$ 447 milhões**Free Float:**
55%**Volume médio diário 4T22:**
2.711 mil ações
R\$ 41.230 mil
11.306 negócios**CONFERÊNCIA DE RESULTADOS**(em português com tradução simultânea
para inglês)Data: 14/03/2023 - Terça-feira
10:00 - Horário de Brasília
09:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Plataforma Zoom
<https://us06web.zoom.us/j/85899002347>Canal da Direcional no YouTube
[https://www.youtube.com/watch?v=myCw
dkvy93Y](https://www.youtube.com/watch?v=myCwdkvy93Y)**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 (R\$ Mil)	31/12/2022	31/12/2021	Δ %
Ativo circulante	2.857.443	2.856.340	0%
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.187.372	1.049.160	13%
Contas a receber	363.372	231.761	57%
Estoques	952.782	1.230.591	-23%
Crédito com partes relacionadas	64.551	82.261	-22%
Tributos a recuperar	29.562	24.462	21%
Contas a receber por alienação de investimentos	501	17.540	-97%
Outros créditos	259.303	220.565	18%
Ativo não circulante	3.677.165	2.823.279	30%
Contas a receber	314.813	244.585	29%
Estoques	3.018.121	2.303.436	31%
Créditos com partes relacionadas	-	1.636	-
Depósitos judiciais	17.367	16.097	8%
Contas a receber por alienação de investimentos	7.129	0	-
Outros créditos	14.210	21.457	-34%
Investimentos	144.462	117.980	22%
Imobilizado	140.115	99.075	41%
Intangível	20.948	19.013	10%
Total do ativo	6.534.608	5.679.619	15%
Balanço Patrimonial - Consolidado (R\$ Mil)	31/12/2022	31/12/2021	Δ %
Passivo circulante	992.710	496.841	100%
Empréstimos e financiamentos	309.722	127.205	143%
Fornecedores	112.474	77.052	46%
Risco Sacado	10.220	15.002	-32%
Obrigações trabalhistas	39.233	31.827	23%
Obrigações tributárias	28.690	25.094	14%
Financiamento por arrendamento	11.324	10.088	12%
Credores por imóveis compromissados	113.361	62.779	81%
Adiantamento de clientes	28.540	14.705	94%
Outras contas a pagar	84.799	90.346	-6%
Dividendos propostos	104.287	0	-
Passivo de cessão	88.320	0	-
Provisão para garantia	28.392	28.143	1%
Débitos com partes relacionadas	33.348	14.600	128%
Passivo não circulante	4.047.010	3.723.998	9%
Empréstimos e financiamentos	1.080.104	1.114.197	-3%
Fornecedores	9.471	5.958	59%
Provisão para garantia	13.887	12.051	15%
Obrigações tributárias	12.737	9.701	31%
Financiamento por arrendamento	19.821	25.129	-21%
Credores por imóveis compromissados	2.388.485	2.060.218	16%
Adiantamento de clientes	398.915	375.344	6%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	26.198	24.008	9%
Outras contas a pagar	97.392	97.392	-
Patrimônio líquido	1.494.888	1.458.780	2%
Capital social	752.982	752.982	-
Reservas de capital	177.690	177.690	-
Outorga de opção de ações	2.513	2.259	11%
Ajuste de avaliação patrimonial	-31.880	-29.847	7%
Ações em tesouraria	-9.749	-7.360	32%
Reservas de lucros	438.255	404.153	8%
	1.329.811	1.299.877	2%
Participação dos não controladores	165.077	158.903	4%
Total do passivo e patrimônio líquido	6.534.608	5.679.619	15%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	4T22 (a)	3T22 (b)	4T21 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2022 (d)	2021 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	553.371	589.186	503.290	-6,1%	10,0%	2.205.210	1.833.724	20,3%
Receita com prestação de serviços	15.808	15.727	24.774	0,5%	-36,2%	71.390	81.549	-12,5%
Receita bruta	569.179	604.913	528.064	-5,9%	7,8%	2.276.600	1.915.273	18,9%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-35.194	-30.502	-41.093	15,4%	-14,4%	-113.984	-138.893	-17,9%
Receita operacional líquida	533.985	574.411	486.971	-7,0%	9,7%	2.162.616	1.776.380	21,7%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-343.199	-375.869	-309.329	-8,7%	10,9%	-1.400.965	-1.129.274	24,1%
Lucro bruto	190.786	198.542	177.642	-3,9%	7,4%	761.651	647.106	17,7%
Despesas gerais e administrativas	-40.183	-39.730	-34.558	1,1%	16,3%	-151.631	-132.511	14,4%
Despesas comerciais	-52.665	-52.788	-53.126	-0,2%	-0,9%	-203.082	-190.902	6,4%
Resultado com equivalência patrimonial	5.058	8.371	6.259	-39,6%	-19,2%	22.483	17.559	28,0%
Outras receitas e despesas operacionais	23.575	-21.872	-1.387	-207,8%	-1799,5%	-25.357	-18.387	37,9%
Receitas (despesas) operacionais	-64.216	-106.019	-82.812	-39,4%	-22,5%	-357.586	-324.241	10,3%
Despesas financeiras	-77.173	-71.080	-62.343	8,6%	23,8%	-277.148	-159.174	74,1%
Receitas financeiras	54.132	70.823	38.182	-23,6%	41,8%	195.489	80.632	142,4%
Resultado financeiro	-23.041	-257	-24.161	8881,7%	-4,6%	-81.659	-78.542	4,0%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	103.529	92.267	70.669	12,2%	46,5%	322.406	244.323	32,0%
IR e CSLL - corrente e diferido	-11.224	-12.246	-9.904	-8,3%	13,3%	-45.846	-35.563	28,9%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	92.305	80.021	60.764	15,4%	51,9%	276.560	208.760	32,5%
Participantes em SCPs e SPEs	-15.430	-16.756	-16.239	-7,9%	-5,0%	-67.717	-49.256	37,5%
Lucro líquido do período	76.876	63.265	44.526	21,5%	72,7%	208.843	159.504	30,9%
Margem Bruta	35,7%	34,6%	36,5%	1,2 p.p.	-0,8 p.p.	35,2%	36,4%	-1,2 p.p.
Margem Bruta Ajustada	36,3%	35,0%	36,7%	1,3 p.p.	-0,5 p.p.	35,6%	36,7%	-1,0 p.p.
Margem Líquida	14,4%	11,0%	9,1%	3,4 p.p.	5,3 p.p.	9,7%	9,0%	0,7 p.p.

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.