



Belo Horizonte, 08 de maio 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 1º trimestre de 2023 (1T23). 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 1T23

- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 36,3% NO 1T23.**
- ✓ **LUCRO LÍQUIDO OPERACIONAL² DE R\$ 70 MILHÕES NO TRIMESTRE, CRESCENDO 96% EM RELAÇÃO AO 1T22 E 31% EM RELAÇÃO AO 4T22.**
- ✓ **ROE ANUALIZADO AJUSTADO² DE 21% NO 1T23.**
- ✓ **EVENO SUBSEQUENTE: S&P REAFIRMA O RATING DE CRÉDITO DA DIRECIONAL EM brAAA, MANTENDO A PERSPECTIVA ESTÁVEL.**

DESTAQUES

- **Melhor 1º trimestre de Vendas Líquidas da história do Grupo Direcional: R\$ 803 milhões, crescimento de 29% sobre o 1T22 e de 16% sobre o 4T22.**
- **Índice de Velocidade de Vendas (VSO) de 17% no trimestre na visão consolidada e de 19% considerando apenas o segmento Direcional.**
- **Receita Líquida totalizou R\$ 557 milhões no trimestre, 19% acima do observado no 1T22.**
- **No 1T23, EBITDA Ajustado¹ de R\$ 121 milhões, crescimento de 25% em relação ao 1T22.**
- **Geração de Caixa³ de R\$ 8 milhões no 1T23, totalizando R\$ 120 milhões no 1T23 LTM.**

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

2 - Lucro líquido operacional: ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis e resultado de *swap* de ações.

3 - Variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de *swap* de juros.

ÍNDICE

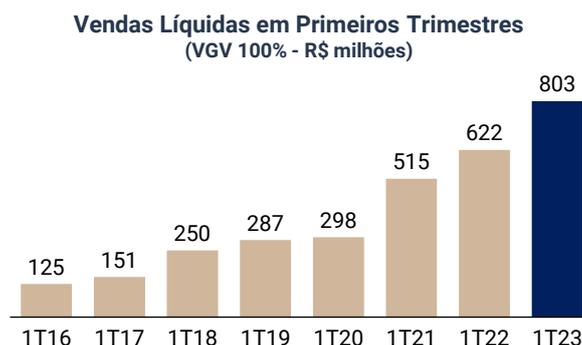
DESTAQUES	1
ÍNDICE	2
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	3
PRINCIPAIS INDICADORES.....	5
LANÇAMENTOS.....	6
VENDAS CONTRATADAS.....	7
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	8
Distratos	8
ESTOQUE	9
REPASSES	10
EMPREENDEMENTOS ENTREGUES.....	10
BANCO DE TERRENOS	10
Aquisições de Terrenos	10
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	11
Receita Operacional Bruta.....	11
Receita com Vendas de Imóveis	11
Receita com Prestação de Serviços	12
Receita Operacional Líquida.....	12
Lucro Bruto	12
Despesas Gerais e Administrativas (G&A).....	13
Despesas Comerciais.....	14
Outras Receitas e Despesas Operacionais	14
EBITDA.....	14
Resultado Financeiro	15
Resultado antes de participantes minoritários.....	15
Lucro Líquido	16
Resultado a Apropriar de Incorporação	16
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL	17
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	17
Contas a Receber.....	17
Endividamento	18
Geração de Caixa.....	19
EVENTO SUBSEQUENTE: PROGRAMA DE RECOMPRA DE AÇÕES	19
EVENTO SUBSEQUENTE: RATING CORPORATIVO.....	19
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO.....	21
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA	22
GLOSSÁRIO	23

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No trimestre em que completamos 42 anos de história, apresentamos um desempenho digno do que tem sido nossa atuação ao longo dessas décadas. Compartilhamos, nas páginas a seguir, os nossos principais atingimentos no 1º trimestre de 2023. Ainda que seja apenas o primeiro dos quatro trimestres do ano, estamos confiantes de que o importante passo inicial para alcançarmos nossos objetivos já foi dado.

Lançamos 9 novos empreendimentos no 1T23, que totalizaram um VGV de R\$ 611 milhões (R\$ 611 milhões % Companhia). Com isso, ainda que o volume tenha levado em consideração o típico fator sazonal existente no setor, tivemos o nosso melhor 1º trimestre da história em termos de VGV lançado.

Superamos marcas também no que diz respeito às vendas líquidas, registrando forte crescimento tanto em comparação com o trimestre anterior, quanto com o mesmo trimestre do ano anterior. Alcançamos R\$ 803 milhões (R\$ 643 milhões % Companhia) no 1T23, 16% a mais que no 4T22 e 29% a mais que no 1T22, configurando-se também como o melhor 1º trimestre da história nessa métrica. Com foco muito bem definido em produtividade e com uma visão de mercado que vem se mostrando assertiva trimestre após trimestre, temos apresentado uma evolução significativa em termos operacionais. A fim de mitigar qualquer impacto de sazonalidade na análise, o gráfico abaixo traz a performance de vendas líquidas considerando apenas os primeiros trimestres dos últimos oito anos.



A receita bruta do Grupo Direcional somou R\$ 578 milhões no 1T23, o que representou um crescimento de 18% em relação ao mesmo período do ano anterior, quando o valor bruto apropriado foi de R\$ 489 milhões. Do total, aproximadamente 97% referem-se ao segmento de vendas de imóveis. É válido notar que as vendas referentes a empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto) – como, por exemplo, as SPEs dos projetos desenvolvidos no âmbito da JV com a Lucio Incorporadora – não contribuem para a linha de receita, mas sim para a apuração do resultado de equivalência patrimonial. Nesse sentido, somando-se a receita bruta com vendas desses projetos não consolidados à receita bruta com vendas contábil, observa-se um volume total de R\$ 689 milhões no 1T23, o que representa um crescimento de 29% em relação ao 1T22.

A receita líquida atingiu R\$ 557 milhões no 1T23, crescendo 19% ante o mesmo trimestre de 2022. Diante disso, considerando o rigoroso acompanhamento dos custos de cada projeto, mantendo sempre a disciplina, independentemente do patamar dos índices inflacionários, alcançamos um lucro bruto ajustado¹ de R\$ 202 milhões no 1T23, com a manutenção da margem bruta ajustada¹ em 36,3% – consistentemente, uma das maiores do setor.

As despesas gerais e administrativas do trimestre totalizaram R\$ 42 milhões, configurando uma representatividade de 7,3% sobre a receita bruta, sobretudo devido ao provisionamento para o pagamento de PLR. Entretanto, a despeito disso, é válido ressaltar que, considerando o 1T23 LTM, o G&A somou R\$ 158 milhões, com representatividade de 6,7% em relação à receita bruta do período, gerando, assim, uma diluição de 0,3 p.p. ante o 1T22 LTM.

Por sua vez, as despesas comerciais atingiram um total de R\$ 43 milhões no trimestre, valor 18% abaixo do registrado no 4T22 e 3% abaixo do observado no 1T22. Com isso, a representatividade dessa conta em relação à receita bruta de incorporação foi de 7,8%, uma diluição de 1,7 p.p. frente ao trimestre anterior e de 1,6 p.p. sobre o mesmo trimestre do ano anterior. Contudo, de modo a explicitar a evolução recorrente dessa linha, é importante destacar que, apesar do efetivo ganho de eficiência visto no período, uma parte da diluição observada deveu-se ao menor volume de lançamentos ocorridos no trimestre, com



concentração em seu último mês. Além disso, o alto número de vendas ocorridas nos últimos dias do 1T23 também contribuiu para o menor volume de despesas comerciais, dada a diferença temporal entre a venda e o pagamento das comissões.

Ainda falando de eficiência operacional, o EBITDA ajustado¹² do 1T23 atingiu R\$ 121 milhões, crescendo 25% em relação ao 1T22. A margem EBITDA ajustada¹² foi de 21,7% no trimestre. Desse modo, além da já característica solidez da margem bruta, destacamos também a resiliência operacional refletida na estabilidade de nossa margem EBITDA trimestre após trimestre, mesmo considerando os mais diversos momentos do ciclo econômico, conforme exposto no gráfico ao lado.

Também vale destaque a relevante redução da rubrica de Participantes em SCPs e SPEs (acionistas minoritários em projetos), que totalizou R\$ 14 milhões, redução de 27% quando comparado com o 1T22, resultando numa diluição de 1,5 p.p. na representatividade desta linha em relação a receita.

Na mesma direção, destacamos a representatividade cada vez maior de projetos onde não há participação de sócios minoritários. Como exemplo, o VGV lançado no 1T23 foi integralmente composto por empreendimentos que não contam com participantes minoritários.

Encerramos, assim, o 1º trimestre de 2023 com um lucro líquido de R\$ 59 milhões, um expressivo crescimento de 120% em relação ao resultado do 1T22, permitindo o alcance de uma margem líquida de 10,5% – um incremento de 480 *bps* em comparação ao mesmo trimestre do ano passado.

Analisando também o lucro líquido considerando os ajustes por operação de *swap* de ações e pelas despesas com cessão de recebíveis, o lucro líquido operacional² do 1T23 foi de R\$ 70 milhões, um crescimento de 96% sobre o 1T22 e de 31% sobre o 4T22. Nesse contexto, a margem líquida operacional² atingiu 12,5% no trimestre, representando 490 *bps* de incremento sobre o mesmo trimestre do ano anterior e de 250 *bps* sobre o trimestre anterior. Por sua vez, o ROE anualizado ajustado² atingiu o patamar de 21% no 1T23.

Como de costume, visando à manutenção de uma estrutura de capital adequada a nossa estratégia, encerramos o trimestre com uma dívida líquida de R\$ 290 milhões, com índice de alavancagem (medido pela dívida líquida ajustada³ sobre o patrimônio líquido) de 19,2%, já considerando o pagamento de R\$ 104 milhões em dividendos ocorrido no mês de janeiro (R\$ 0,70 por ação, que, somados aos R\$ 0,47 distribuídos em julho de 2022, totalizaram *dividend yield*⁴ de 10% no período).

Não poderíamos deixar de comentar aqui nessa Carta a imensa satisfação em termos recebido, pouco após o encerramento do 1º trimestre, a reafirmação de nosso *rating* de crédito de emissor, por meio de relatório da Standard & Poor's Global Ratings. Desse modo, a Direcional mantém-se entre as únicas do setor com *rating* brAAA na Escala Nacional Brasil, com manutenção também da perspectiva estável. A classificação vem premiar a sólida atuação do Grupo no setor da construção civil, com destaque para os fortes resultados obtidos nos últimos anos, com boa rentabilidade e margem bruta superior à média de mercado. Além disso, o relatório também ressalta a sólida geração de caixa, o gerenciamento eficiente de capital de giro e o favorável ciclo de projetos, que culminam em um perfil de dívida alongado e uma posição de liquidez confortável.

Compartilhamos essa e as demais conquistas alcançadas no trimestre com todo o nosso time, que se dedica de maneira incansável em prol de conduzir o Grupo Direcional para o patamar de destaque em que tem estado ao longo dos últimos anos. Seguimos em frente, tendo enraizados em nosso jeito de ser a busca pela melhoria contínua e a resiliência para nos mantermos em alto nível, tanto em cenários favoráveis, quanto em momentos adversos, como tem sido ao longo desses 42 anos de existência.

Muito obrigado,

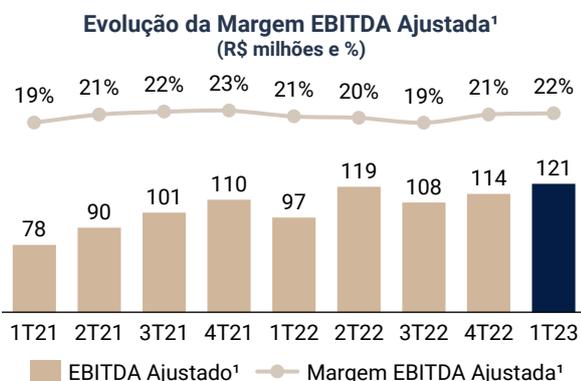
Administração Direcional Engenharia S/A

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

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

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

4 - Considerando cotação em 30/12/2021.



PRINCIPAIS INDICADORES

	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Indicadores Financeiros					
Receita Líquida (R\$ milhões)	557,3	534,0	468,1	4,4%	19,1%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	197,8	190,8	165,0	3,7%	19,9%
<i>Margem Bruta</i>	35,5%	35,7%	35,2%	-0,2 p.p.	0,3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	202,4	193,6	168,3	4,5%	20,3%
<i>Margem Bruta Ajustada¹</i>	36,3%	36,3%	36,0%	0,1 p.p.	0,4 p.p.
EBITDA Ajustado ¹ (R\$ milhões)	121,0	113,9	97,0	6,3%	24,7%
<i>Margem EBITDA Ajustada¹</i>	21,7%	21,3%	20,7%	0,4 p.p.	1,0 p.p.
Lucro Líquido Operacional ² (R\$ milhões)	69,8	53,3	35,6	30,9%	95,9%
<i>Margem Líquida Operacional²</i>	12,5%	10,0%	7,6%	2,5 p.p.	4,9 p.p.
Lançamentos					
VGV Lançado - 100% (R\$ milhões)	611,2	1.057,7	599,1	-42,2%	2,0%
Direcional (R\$ milhões)	477,2	709,8	396,4	-32,8%	20,4%
Riva (R\$ milhões)	134,0	347,9	202,6	-61,5%	-33,9%
VGV Lançado - % Companhia (R\$ milhões)	611,2	896,1	557,3	-31,8%	9,7%
Direcional (R\$ milhões)	477,2	651,3	354,7	-26,7%	34,6%
Riva (R\$ milhões)	134,0	244,8	202,6	-45,3%	-33,9%
Unidades Lançadas	2.762	4.320	2.831	-36,1%	-2,4%
Direcional	2.476	3.504	2.136	-29,3%	15,9%
Riva	286	816	695	-65,0%	-58,8%
Vendas					
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	803,4	694,4	621,9	15,7%	29,2%
Direcional (R\$ milhões)	570,2	489,3	447,9	16,5%	27,3%
Riva (R\$ milhões)	234,0	206,7	171,2	13,2%	36,7%
Legado ³ (R\$ milhões)	-0,8	-1,6	2,8	-49,4%	-129,4%
VGV Líq. Contratado - % Comp. (R\$ milhões)	642,9	551,5	508,0	16,6%	26,6%
Direcional (R\$ milhões)	463,2	397,6	372,0	16,5%	24,5%
Riva (R\$ milhões)	180,0	153,9	134,6	17,0%	33,8%
Legado (R\$ milhões)	-0,4	0,0	1,5	7532,6%	-125,6%
Unidades Contratadas	3.246	2.899	2.945	12,0%	10,2%
Direcional	2.532	2.315	2.347	9,4%	7,9%
Riva	716	586	592	22,2%	20,9%
Legado	-2	-2	6	0,0%	-133,3%
VSO Consolidada - (% VGV)	17%	15%	16%	2 p.p.	1 p.p.
VSO Direcional - (% VGV)	19%	17%	18%	2 p.p.	1 p.p.
VSO Riva - (% VGV)	13%	12%	14%	2 p.p.	-1 p.p.
VSO Legado - (% VGV)	-3%	-4%	3%	1 p.p.	-6 p.p.
Outros Indicadores					
ROE Anualizado Ajustado ²	21%	17%	18%	16%	11%
Caixa, Equivalentes e Aplicações (R\$ milhões)	1.071,9	1.187,4	1.179,8	959,1	1.060,3
Dívida Bruta (R\$ milhões)	1.383,7	1.389,8	1.477,5	1.174,5	1.290,9
Dívida Líquida Ajustada ⁴ (R\$ milhões)	289,9	193,4	291,6	216,0	230,3
Patrimônio Líquido Total (R\$ milhões)	1.511,0	1.449,7	1.525,4	1.534,4	1.491,2
Geração de Caixa (R\$ milhões) ⁵	7,8	98,2	-5,6	19,9	-34,4
Dívida Líquida Ajustada ⁴ / Patrimônio Líquido	19,2%	13,3%	19,1%	14,1%	15,4%
Estoque - VGV 100 % (R\$ milhões)	4.042,6	4.203,2	3.693,2	3.266,0	3.310,4
LandBank - VGV 100 % (R\$ milhões)	32.505,3	32.458,5	28.896,9	28.204,0	27.797,9
LandBank (Milhares de unidades)	169,8	170,7	158,1	156,1	156,0

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

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

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.

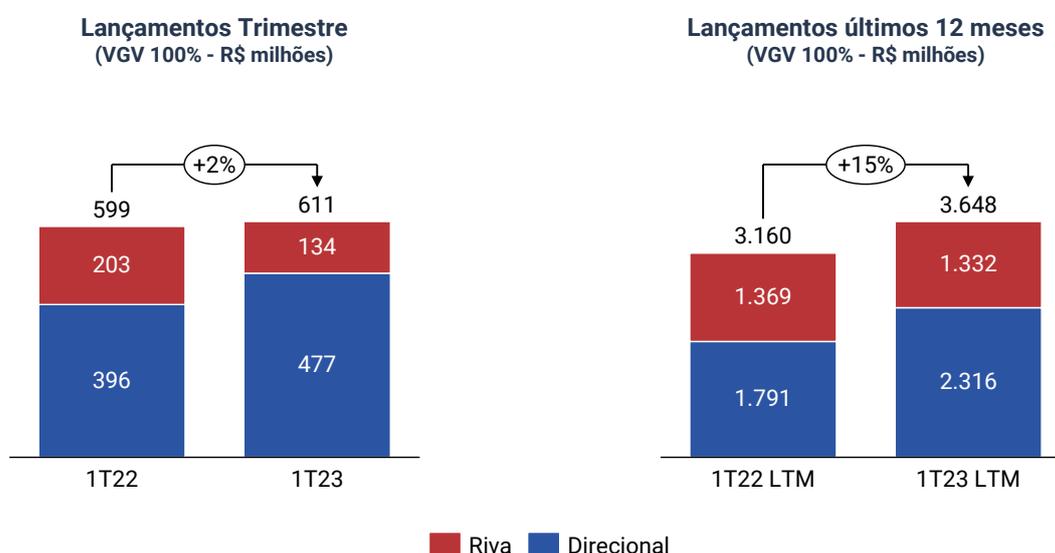
5 - Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

LANÇAMENTOS

No 1º trimestre de 2023 (1T23), o Grupo Direcional realizou o lançamento de 9 empreendimentos/etapas, totalizando um VGV de R\$ 611 milhões (R\$ 611 milhões % Companhia), volume 2% acima do total lançado no 1T22. Com isso, o Grupo registrou o melhor 1º trimestre de sua história em termos de VGV lançado.

É válido ressaltar que os produtos sob a marca Direcional representaram 78% do total, enquanto aqueles sob a marca Riva responderam por 22% no 1T23.

Considerando o período de 12 meses encerrados em março de 2023 (1T23 LTM), os lançamentos somaram R\$ 3,6 bilhões (R\$ 3,2 bilhões % Companhia), um crescimento de 15% em relação ao mesmo período de 2022 (1T22 LTM).



A tabela abaixo fornece maiores informações a respeito dos lançamentos do 1T23:

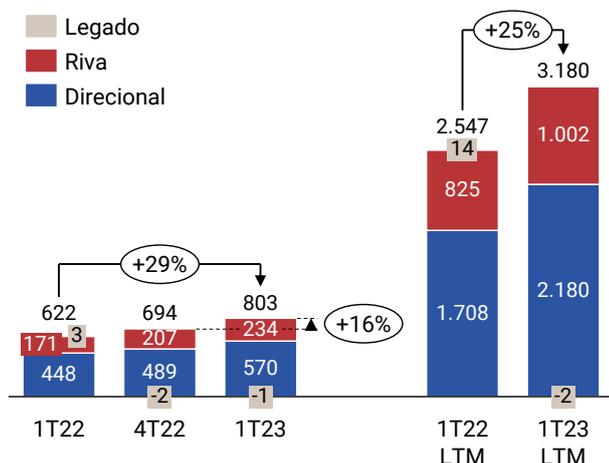
Lançamentos	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGV Lançado - 100% (R\$ milhões)	611,2	1.057,7	599,1	-42,2%	2,0%
Direcional	477,2	709,8	396,4	-32,8%	20,4%
Riva	134,0	347,9	202,6	-61,5%	-33,9%
VGV Lançado - % Companhia (R\$ milhões)	611,2	896,1	557,3	-31,8%	9,7%
Direcional	477,2	651,3	354,7	-26,7%	34,6%
Riva	134,0	244,8	202,6	-45,3%	-33,9%
Unidades Lançadas	2.762	4.320	2.831	-36,1%	-2,4%
Direcional	2.476	3.504	2.136	-29,3%	15,9%
Riva	286	816	695	-65,0%	-58,8%
% Companhia Médio	100,0%	84,7%	93,0%	15 p.p.	7 p.p.

VENDAS CONTRATADAS

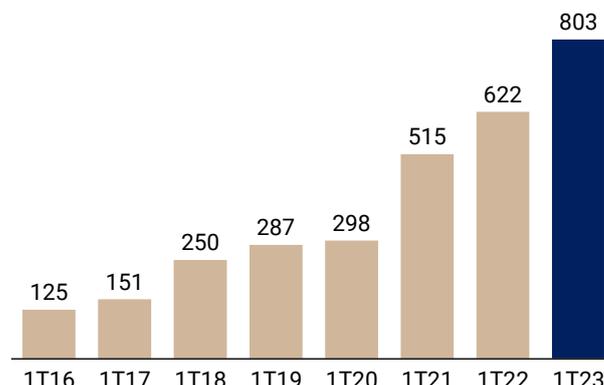
Em continuidade ao que havia sido observado nas semanas finais do 4T22 – quando houve um aumento significativo do volume de vendas, passadas as eleições presidenciais e a Copa do Mundo de futebol –, as vendas líquidas contratadas do 1T23 seguiram em ritmo forte, totalizando R\$ 803 milhões (R\$ 643 milhões % Companhia). Na comparação com o trimestre anterior, o crescimento foi de 16%, e em relação ao mesmo trimestre de 2022, houve um incremento de 29%. Desse modo, a Direcional registrou seu melhor desempenho para um 1º trimestre também nessa métrica.

Levando em consideração o 1T23 LTM, o VGV líquido contratado foi de R\$ 3,2 bilhões (R\$ 2,6 bilhões % Companhia), o que representa um aumento de 25% em relação ao 1T22 LTM, com crescimento tanto nos produtos Direcional, quanto nos produtos Riva.

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



Evolução 1os Trimestres
(VGV 100% - R\$ milhões)



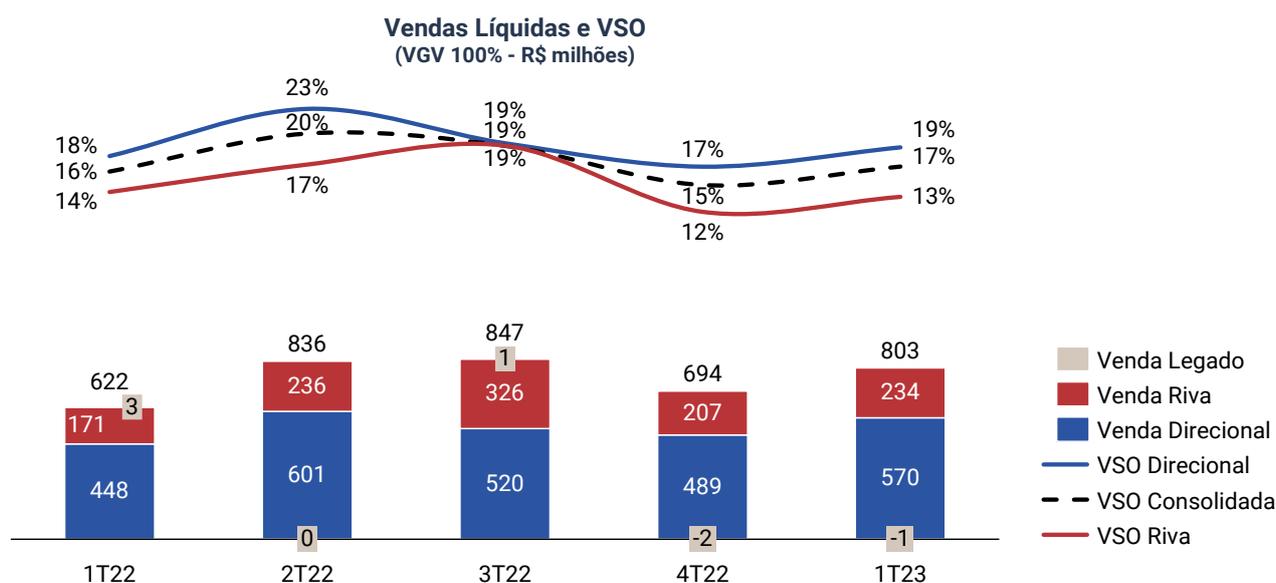
A tabela abaixo consolida as informações de Vendas Líquidas contratadas no 1T23:

Vendas Líquidas Contratadas	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	803,4	694,4	621,9	15,7%	29,2%
Direcional	570,2	489,3	447,9	16,5%	27,3%
Riva	234,0	206,7	171,2	13,2%	36,7%
Legado ¹	-0,8	-1,6	2,8	-49,4%	-129,4%
VGV Líquido Contratado - % Companhia (R\$ milhões)	642,9	551,5	508,0	16,6%	26,6%
Direcional	463,2	397,6	372,0	16,5%	24,5%
Riva	180,0	153,9	134,6	17,0%	33,8%
Legado	-0,4	0,0	1,5	7532,6%	-125,6%
Unidades Contratadas	3.246	2.899	2.945	12,0%	10,2%
Direcional	2.532	2.315	2.347	9,4%	7,9%
Riva	716	586	592	22,2%	20,9%
Legado	-2	-2	6	0,0%	-133,3%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	17%	15%	16%	2 p.p.	1 p.p.
Direcional	19%	17%	18%	2 p.p.	1 p.p.
Riva	13%	12%	14%	2 p.p.	-1 p.p.
Legado	-3%	-4%	3%	1 p.p.	-6 p.p.

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

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

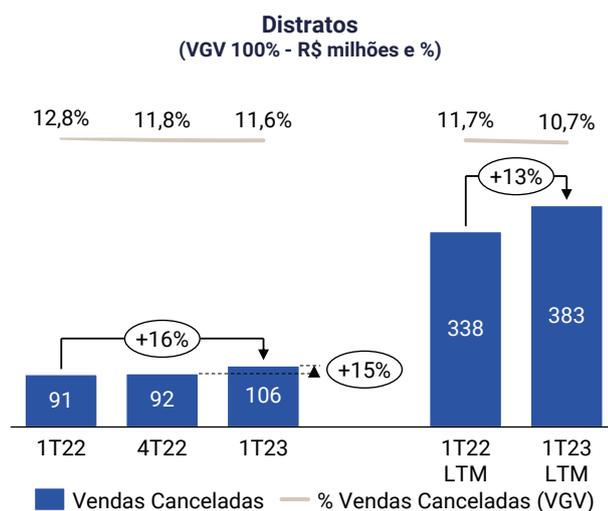
Com o desempenho de vendas reportado acima, a Velocidade de Vendas Líquidas do 1T23, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta), atingiu 17% na visão consolidada, representando um incremento de 2 p.p. em relação ao trimestre anterior. A segmentação do indicador mostra a VSO dos projetos da Direcional, excluindo o Legado, em 19% no trimestre, enquanto a VSO dos produtos Riva foi de 13% no período. Vale mencionar que esse indicador foi impactado pelo fato do único lançamento da Riva no trimestre ter ocorrido na última quinzena de março.



Distratos

No 1T23, o total de distratos foi de R\$ 106 milhões (R\$ 87 milhões % Companhia), um aumento nominal de 15% sobre o 4T22 e de 16% sobre o 1T22, acompanhando o crescimento da operação da Companhia. Entretanto, na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, é válido notar a diluição no percentual de distratos sobre as vendas brutas no trimestre, que chegou a 1,1 p.p.

Considerando o período de 12 meses encerrados no 1T23, o VGV distratado totalizou R\$ 383 milhões (R\$ 314 milhões % Companhia), volume 13% acima do que havia sido registrado no 1T22 LTM, mas com queda de 1 p.p. na representatividade sobre vendas brutas, passando de 11,7% para 10,7% no período.



Distratos ¹	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Distratos - 100% (R\$ milhões)	-105,9	-92,5	-91,0	14,5%	16,3%
VGV Bruto Contratado (100%)	909,3	786,8	713,0	15,6%	27,5%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	11,6%	11,8%	12,8%	-0,1 p.p.	-1,1 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ milhões)	-86,9	-75,4	-73,9	15,2%	17,5%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	729,8	626,9	581,9	16,4%	25,4%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	11,9%	12,0%	12,7%	-0,1 p.p.	-0,8 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

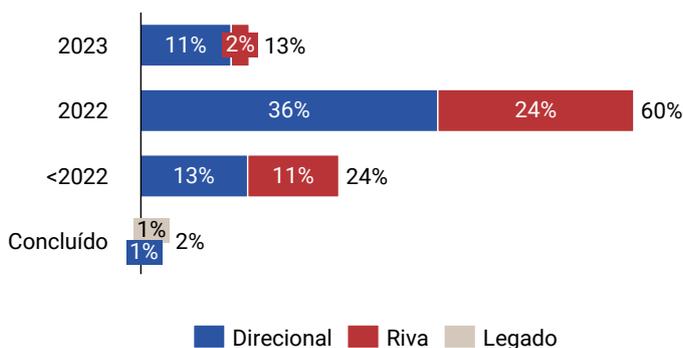
Ao final do 1T23, o estoque da Companhia era de 15.224 unidades, totalizando VGV de R\$ 4,0 bilhões (R\$ 3,4 bilhões % Companhia).

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

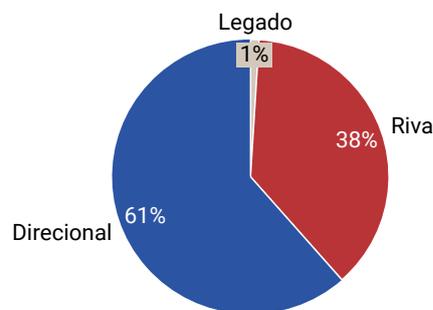
Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.451	1.516	0	3.967	2.121	1.257	0	3.378
% Total	61%	37%	0%	98%	62%	37%	0%	98%
Concluído (R\$ milhões)	34	2	40	76	33	2	25	59
% Total	1%	0%	1%	2%	1%	0%	1%	2%
Total (R\$ milhões)	2.485	1.518	40	4.043	2.154	1.259	25	3.437
% Total	61%	38%	1%	100%	63%	37%	1%	100%
Total Unidades	11.037	4.070	117	15.224	11.037	4.070	117	15.224
% 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 74% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2022.**

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

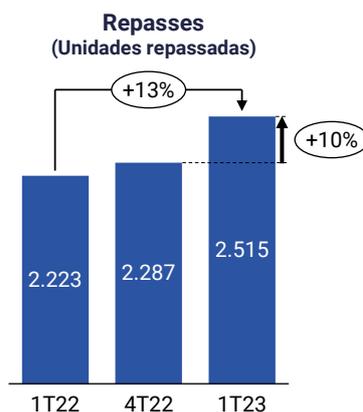


Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)



REPASSES

O volume de repasses do primeiro trimestre de 2023 totalizou 2.515 unidades, valor 10% acima do observado no trimestre anterior e 13% acima do volume do mesmo trimestre de 2022.



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Ao longo do 1T23, a Direcional entregou 4 empreendimentos/etapas, representando um total de 1.324 unidades, 100% das quais enquadradas no âmbito do Minha Casa, Minha Vida (MCMV).

BANCO DE TERRENOS

No encerramento do 1T23, o banco de terrenos da Direcional totalizou um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 170 mil unidades e VGV de R\$ 32,5 bilhões (R\$ 29,8 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 2022	Aquisições 1T23	Lançamentos 1T23	Ajustes ¹	Terrenos 1T23	VGV % Cia. 1T23	Unidades
VGW Total	32.459	633	(611)	25	32.505	29.759	169.819

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

Aquisições de Terrenos

Ao longo do 1T23, foram adquiridos 5 terrenos, com um potencial de construção de aproximadamente 2 mil unidades e VGV de R\$ 633 milhões (R\$ 574 milhões % Companhia).

O custo médio de aquisição no trimestre foi de 14% do VGV potencial, sendo que 74% do pagamento se dará via permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

A Receita Bruta da Direcional totalizou R\$ 578 milhões no 1T23, representando um crescimento de 18% em relação ao montante do 1T22 e de 2% sobre o 4T22.

No período de doze meses encerrados no 1T23, a Receita Operacional Bruta totalizou R\$ 2,4 bilhões, volume 21% acima do registrado no 1T22 LTM. Em termos de representatividade no *mix*, a linha de receitas com vendas de imóveis foi responsável por 97% do total apropriado, tanto no trimestre, quanto no período acumulado.

Receita Bruta (R\$ milhões)	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita Operacional Bruta	578,2	569,2	489,0	1,6%	18,2%
Com vendas de imóveis	558,8	553,4	474,8	1,0%	17,7%
Com prestação de serviços	19,3	15,8	14,2	22,4%	36,5%

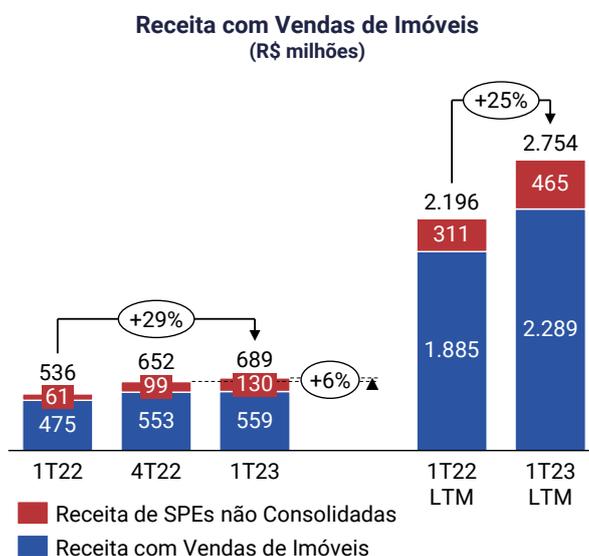
Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com vendas de imóveis, que consolida o montante apropriado pelas vendas de unidades sob as marcas Direcional e Riva, totalizou R\$ 559 milhões no 1T23, valor em linha com o registrado no 4T22 e 18% superior ao 1T22.

No 1T23 LTM, a Receita Bruta com vendas de imóveis foi de R\$ 2,3 bilhões, representando um aumento de 21% em relação ao 1T22 LTM.

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

Somando-se a receita com vendas desses projetos não consolidados à receita com vendas contábil, observa-se um atingimento de R\$ 689 milhões no 1T23, o que representa um crescimento de 6% sobre o 4T22 e de 29% sobre o 1T22. Em relação ao 1T23 LTM, o volume total nesse contexto alcançou R\$ 2,8 bilhões, montante 25% superior ao observado no 1T22 LTM.

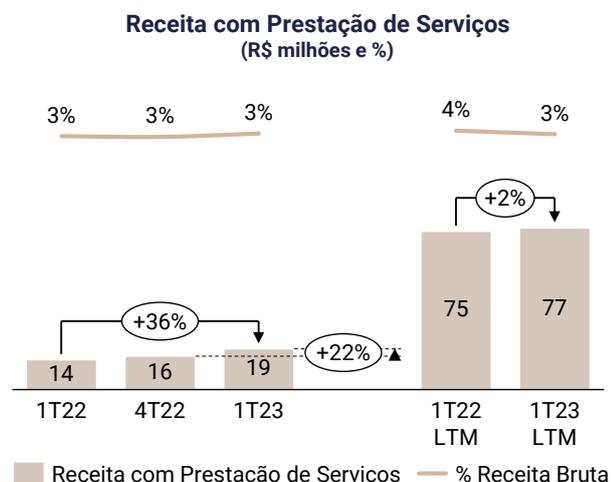




Receita com Prestação de Serviços

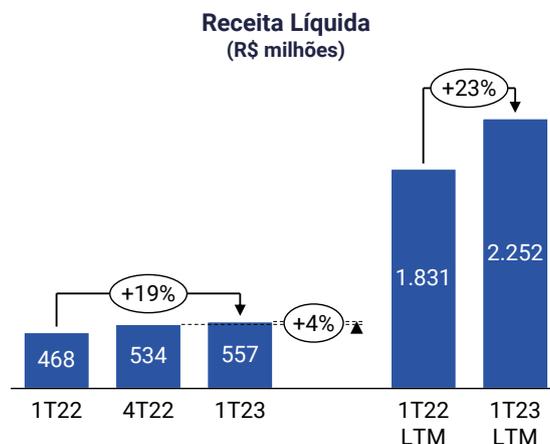
A Receita Bruta do segmento de prestação de serviços, composta, principalmente, por (i) corretagem sobre vendas realizadas pelas corretoras próprias; e (ii) taxa de administração de obras, totalizou R\$ 19 milhões no primeiro trimestre de 2023, volume 22% acima do observado no 4T22 e 36% acima do observado no 1T22. A representatividade dessa linha de negócio no *mix* de receita foi de 3% no período.

Na visão 1T23 LTM, a Receita Bruta com prestação de serviços somou R\$ 77 milhões, 2% acima do observado no 1T22 LTM.



Receita Operacional Líquida

No 1T23, diante do desempenho apresentado, a Receita Líquida do Grupo Direcional somou R\$ 557 milhões, o que representa um crescimento de 4% quando comparado ao valor do trimestre anterior e de 19% em relação ao mesmo período do ano anterior. Considerando o 1T23 LTM, a Receita Líquida atingiu R\$ 2,3 bilhões, representando uma expansão de 23% sobre igual período de 2022.

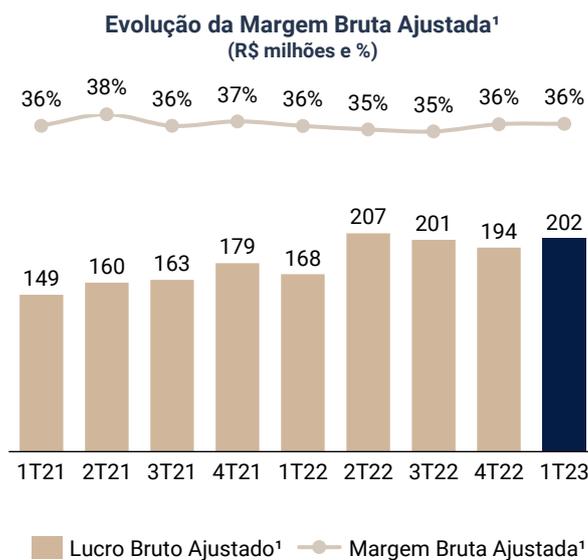
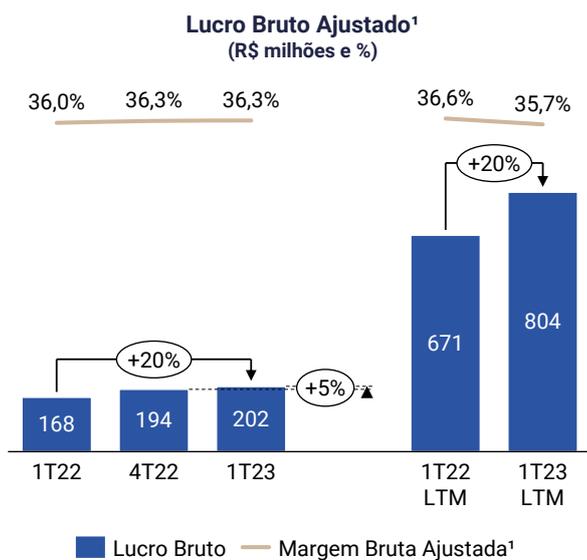


Lucro Bruto

O Lucro Bruto Ajustado¹ do 1T23 atingiu R\$ 202 milhões, crescendo 5% em relação ao 4T22 e 20% em relação ao 1T22. A Margem Bruta Ajustada¹ do trimestre foi de 36,3%, mantendo o patamar do trimestre anterior e crescendo 30 *bps* em comparação com o observado no mesmo trimestre do ano anterior. Desse modo, mais uma vez o Grupo Direcional mostrou a resiliência de sua operação e a importância de se manter o foco na eficiente execução de obras, com rigoroso acompanhamento orçamentário dos projetos em nível granular, uma gestão ativa dos estoques de suprimentos e a disciplina e sensibilidade na aplicação da política de precificação das unidades.

Na visão 1T23 LTM, o Lucro Bruto Ajustado totalizou R\$ 804 milhões, montante 20% maior que no 1T22 LTM. Com isso, a Margem Bruta Ajustada do período foi de 35,7%.

Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Bruto do Período	197,8	190,8	165,0	3,7%	19,9%
(+) Juros capitalizados no custo	4,6	2,8	3,3	62,2%	37,6%
Lucro Bruto Ajustado¹	202,4	193,6	168,3	4,5%	20,3%
Margem Bruta Ajustada¹	36,3%	36,3%	36,0%	0,0 p.p.	0,3 p.p.

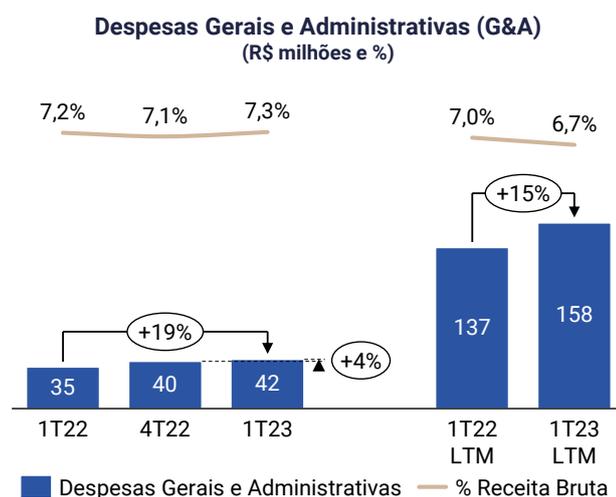


1 - Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 42 milhões no 1T23, representando acréscimo de 4% em relação ao 4T22 e de 19% em relação ao 1T22. A representatividade sobre a Receita Bruta foi de 7,3%. Esse aumento deveu-se, sobretudo, pelas ocorrências de provisionamento para o pagamento de PLR.

No 1T23 LTM, o G&A foi de R\$ 158 milhões, um incremento de 15% em relação ao 1T22 LTM. Com isso, a representatividade do G&A sobre a Receita Bruta foi de 6,7% no período acumulado, gerando uma diluição de 0,3 p.p.



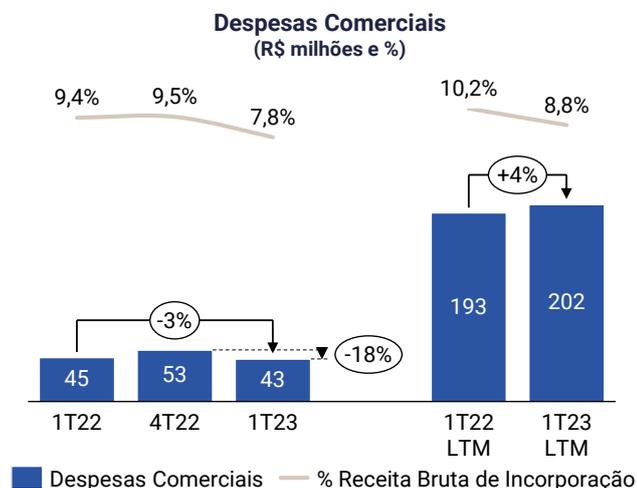


Despesas Comerciais

A linha de Despesas Comerciais, que é composta, sobretudo, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, atingiu um total de R\$ 43 milhões no 1T23, redução de 18% e 3%, respectivamente, sobre o 4T22 e o 1T22. Desse modo, a representatividade dessa conta em relação à Receita Bruta de Incorporação foi de 7,8%, o que representa uma diluição de 1,7 p.p. frente ao 4T22 e de 1,6 p.p. sobre o 1T22.

É importante destacar que, apesar do efetivo ganho de eficiência observado no período, uma parte da redução da rubrica deveu-se ao menor volume de lançamentos ocorridos no trimestre, com concentração no mês de março. Além disso, o alto número de vendas ocorridas nos últimos dias do 1T23 também contribuiu para o menor volume de despesas, dada a diferença temporal entre a venda e o pagamento das comissões.

No período acumulado de 12 meses, a linha somou R\$ 202 milhões, um aumento de 4% sobre o 1T22 LTM. Nesse caso, a representatividade das Despesas Comerciais em relação à Receita Bruta de Incorporação foi de 8,8%, uma significativa diluição de 1,4 p.p. no período.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

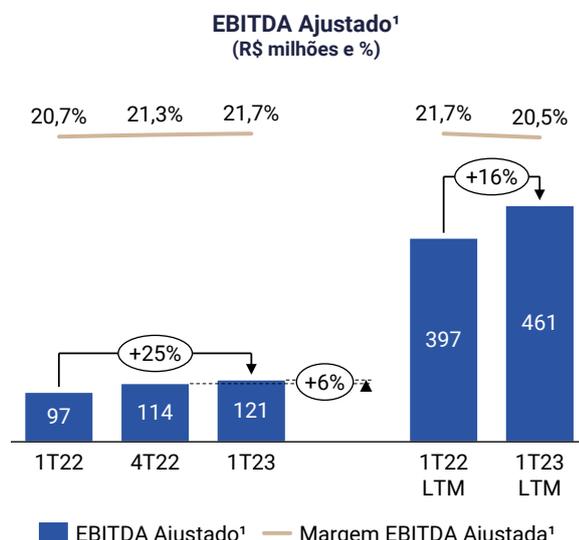
A linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais encerrou o trimestre com um resultado líquido negativo de R\$ 16 milhões. Os impactos principais nessa linha decorreram de: (i) constituições e reversões de provisões, que somaram o montante líquido negativo de R\$ 5 milhões; (ii) despesas societárias, tais como amortização de ágio por aquisição de participações societárias, somando R\$ 4 milhões; (iii) baixa de investimentos no valor de R\$ 2 milhões relacionada a projetos descontinuados; (iv) despesas jurídicas e afins, no valor de R\$ 1 milhão; e (v) despesas relacionadas a operações de venda de carteira de recebíveis, no valor de R\$ 0,5 milhão.

EBITDA

No 1T23, o EBITDA Ajustado¹, que considera o ajuste pelos juros capitalizados de financiamento à produção, que fazem parte da linha de Custos – bem como o ajuste pelos resultados não recorrentes que impactaram a linha de Outras Receitas e Despesas no 4T22, apenas para fins comparativos – atingiu R\$ 121 milhões no 1T23, valor 6% superior ao 4T22 e 25% superior ao 1T22. A Margem EBITDA Ajustada¹ resultante foi de 21,7% no trimestre.

Corroborando a visão da Companhia no que diz respeito à busca por eficiência, é importante observar a estabilidade da Margem EBITDA trimestre após trimestre, evidenciando ainda mais a resiliência operacional que vem sendo demonstrada pela Direcional nos mais diversos cenários.

No 1T23 LTM, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 461 milhões, um crescimento de 16% em relação ao 1T22 LTM.



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

Recomposição do EBITDA (R\$ milhões)	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Líquido do Período	58,8	78,6	26,7	-25,3%	120,0%
(+) Depreciação e amortização	13,5	12,8	14,2	6,1%	-4,5%
(+) Imposto de renda e contribuição social	11,3	11,2	9,8	1,0%	15,6%
(+) Participação dos acionistas minoritários	13,5	16,0	18,5	-15,7%	-27,1%
(+/-) Resultado financeiro	19,3	20,7	24,5	-6,7%	-21,2%
EBITDA	116,4	139,4	93,7	-16,5%	24,2%
Margem EBITDA	20,9%	26,1%	20,0%	-5 p.p.	0,9 p.p.
(+) Juros capitalizados no custo	4,6	2,8	3,3	65,4%	37,6%
(-) Ajuste resultado não recorrente	-	28,3	-	n/a	n/a
EBITDA ajustado¹	121,0	113,9	97,0	6,3%	24,7%
Margem EBITDA ajustada¹	21,7%	21,3%	20,7%	0,4 p.p.	1,0 p.p.

1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo e resultado não recorrente contido na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais, ocorrido no 4T22.

Resultado Financeiro

Somando as receitas e despesas financeiras referentes ao 1T23, foi registrado um total líquido negativo de R\$ 19 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) despesas não recorrentes com operação de cessão de recebíveis, em valor aproximado de R\$ 10 milhões; e (iii) despesa não recorrente de R\$ 0,4 milhão, decorrente da marcação a mercado do swap referenciado em ações de emissão da Direcional.

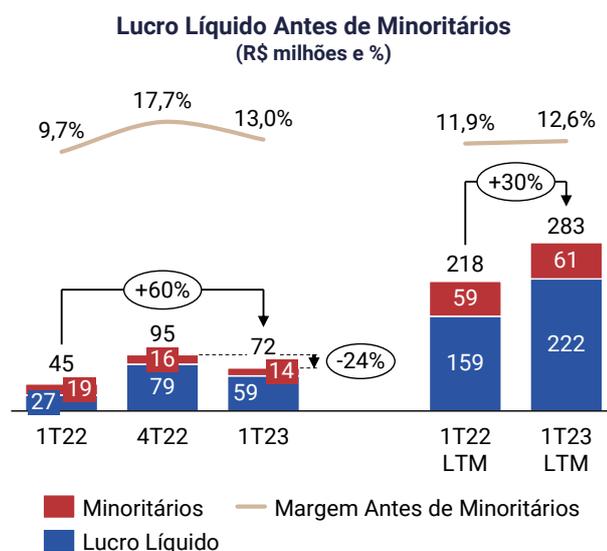
Resultado antes de participantes minoritários

No 1T23, o Resultado antes dos participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários") alcançou R\$ 72 milhões, representando crescimento de 60% em relação ao 1T22. A Margem antes de Minoritários foi de 13,0% no trimestre, representando um incremento de 330 bps em relação ao mesmo trimestre de 2022.

Considerando o 1T23 LTM, o Resultado antes dos Minoritários totalizou R\$ 283 milhões, crescimento de 30% sobre o registrado no 1T22 LTM. Com isso, a Margem antes de Minoritários alcançou 12,6% no período, um ganho de 70 bps em relação ao 1T22 LTM.

Vale destacar que, considerando o 1T23 LTM, observou-se uma diluição de 5,5 p.p. na representatividade dos minoritários em relação ao Resultado Antes de Minoritários quando comparado com o 1T22 LTM.

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.





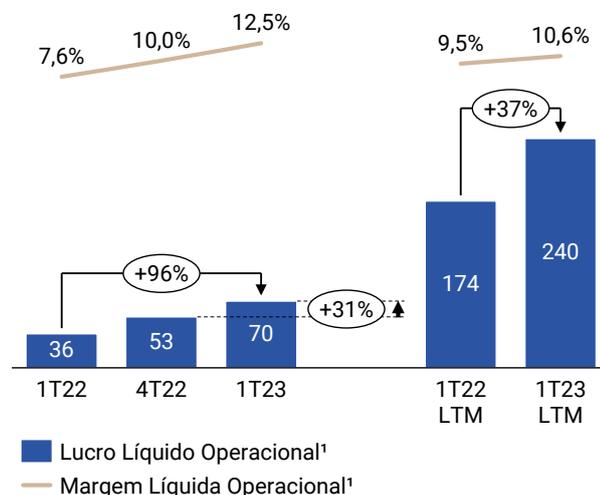
Lucro Líquido

O Lucro Líquido Operacional¹ do 1T23 foi de R\$ 70 milhões, considerando os ajustes por operação de *swap* de ações e pelas despesas com cessão de recebíveis, representando um crescimento de 96% sobre o 1T22 e de 31% sobre o 4T22. A Margem Líquida Operacional¹ atingiu 12,5% no trimestre, representando 490 *bps* de incremento em relação ao mesmo trimestre do ano anterior e de 250 *bps* frente ao trimestre anterior.

No 1T23 LTM, o Lucro Líquido Operacional¹ atingiu R\$ 240 milhões, um incremento de 37% sobre o 1T22 LTM, resultando em uma Margem Líquida Operacional¹ de 10,6% no período.

Vale notar que o Lucro Líquido contábil do Grupo Direcional totalizou R\$ 59 milhões no 1T23, com margem Líquida alcançando 10,5%. No 1T23 LTM, a linha totalizou R\$ 240 milhões e a Margem Líquida do período foi de 10,7%.

Lucro Líquido Operacional¹
(R\$ milhões e %)



Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões)	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Líquido do Período	58,8	78,6	26,7	-25,2%	120,0%
(+/-) Resultado com swap de ações	0,4	1,8	4,8	-78,1%	-91,7%
(+) Despesas com cessão de recebíveis	10,7	1,1	4,2	845,0%	156,8%
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes		-28,3		n/a	n/a
Lucro Líquido Operacional¹	69,8	53,2	35,6	31,3%	95,9%
Margem Líquida Operacional¹	12,5%	10,0%	7,6%	2,6 p.p.	4,9 p.p.

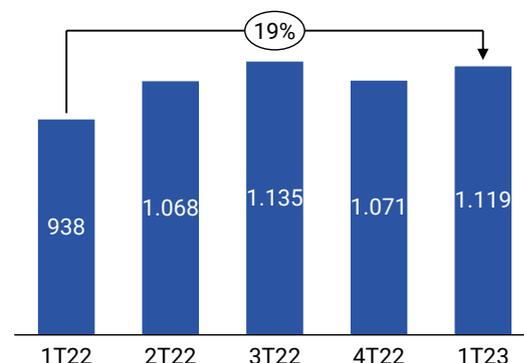
¹ – Lucro líquido e Margem Líquida Operacional: ajuste excluindo despesas com cessão de recebíveis, *swap* de ações e resultado não recorrente nas rubricas de “Outras Receitas e Despesas Operacionais” e “Resultado Financeiro” (ocorridas no 4T22).

Resultado a Apropriar de Incorporação

Ao final do exercício de 1T23, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de incorporação totalizou R\$ 1,1 bilhão, correspondendo a um incremento de 19% em comparação ao mesmo trimestre de 2021, fruto sobretudo do crescimento operacional da Companhia no período. A Margem REF do trimestre foi de 39,1%, um incremento de 0,2 p.p. em relação à margem do 1T22.

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)	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Incorporação	1.119,3	1.070,6	938,1	4,5%	19,3%
Custo a Incurrer	-681,3	-645,1	-572,9	5,6%	18,9%
Resultado a Apropriar Incorporação	438,0	425,5	365,2	2,9%	19,9%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	39,1%	39,7%	38,9%	-0,6 p.p.	0,2 p.p.

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

O saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras totalizou R\$ 1,1 bilhão no encerramento do 1º trimestre de 2023. A redução da posição de caixa em relação ao 4T22 é devida, principalmente, ao pagamento de aproximadamente R\$ 104 milhões em dividendos aos acionistas, realizado no mês de janeiro. Dessa maneira, o Grupo Direcional segue mantendo sua posição de caixa em um patamar confortável para suportar o crescimento das operações e permitir a execução de sua sólida política de retorno de capital para os acionistas.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões)	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	606,0	733,1	753,6	-17,3%	-19,6%
Aplicações Financeiras	466,0	454,2	306,7	2,6%	51,9%
Total	1.071,9	1.187,4	1.060,3	-9,7%	1,1%

Contas a Receber

Ao final do 1T23, o saldo contábil de Contas a Receber¹ foi de R\$ 738 milhões, representando um aumento de 9% em relação ao 4T22 e de 38% em comparação ao 1T22. 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 120 dias.

Contas a Receber ¹ (R\$ milhões)	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	718,7	656,6	515,6	9,5%	39,4%
Prestação de Serviços	15,1	17,6	15,8	-14,1%	-4,7%
Venda de Terreno	4,2	4,0	2,1	5,1%	98,5%
Total	738,0	678,2	533,6	8,8%	38,3%
Parcela Circulante	403,4	363,4	307,8	11,0%	31,1%
Parcela Não-Circulante	334,6	314,8	225,8	6,3%	48,2%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	718,7	656,6	515,6	9,5%	39,4%
Receita Operacional Líquida – Venda de Imóveis	541	523	465,7	3,5%	16,1%
Dias de Contas a Receber ²	120	113	100	5,8%	20,1%

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 1º trimestre de 2023 era de R\$ 1,9 bilhão.

Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos foi de R\$ 1,4 bilhão no encerramento do 1T23, valor em linha com o registrado no final do 4T22 e 7% superior ao saldo no 1T22.

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 19,2%, com aproximadamente 77% 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 1T23, bem como seu cronograma de amortização.

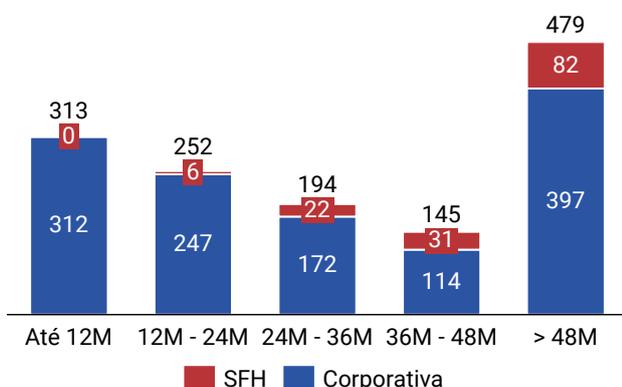
Endividamento (R\$ milhões)	1T23 (a)	4T22 (b)	1T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.383,7	1.389,8	1.290,9	-0,4%	7,2%
CRI	878,0	902,1	742,8	-2,7%	18,2%
Debêntures	356,7	362,5	354,1	-1,6%	0,7%
Financiamento à Produção	140,4	115,0	96,6	22,1%	45,4%
CCB	-	-	83,6	n/a	-100,0%
FINAME e Leasing	8,6	10,2	13,8	-16,4%	-37,7%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	1.071,9	1.187,4	1.060,3	-9,7%	1,1%
Dívida Líquida ¹	311,8	202,5	230,7	54,0%	35,2%
Posição de contratos de swap	21,9	9,0	0,4	142,4%	6093,0%
Dívida Líquida ajustada ²	289,9	193,4	230,3	49,9%	25,9%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido	19,2%	13,3%	15,4%	5,8 p.p.	3,7 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.383,7	1.389,8	1.290,9	-0,4%	7,2%
TR	140,4	115,0	86,5	22,1%	62,4%
IPCA ³	692,8	670,5	445,5	3,3%	55,5%
CDI	550,4	604,3	759,0	-8,9%	-27,5%

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

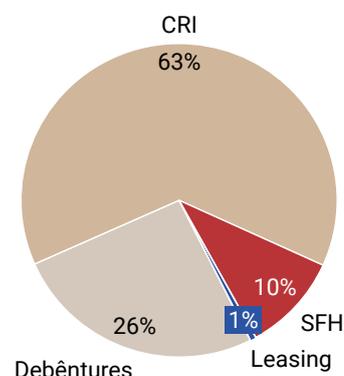
2 - Dívida Líquida ajustada: Dívida líquida somada ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

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)

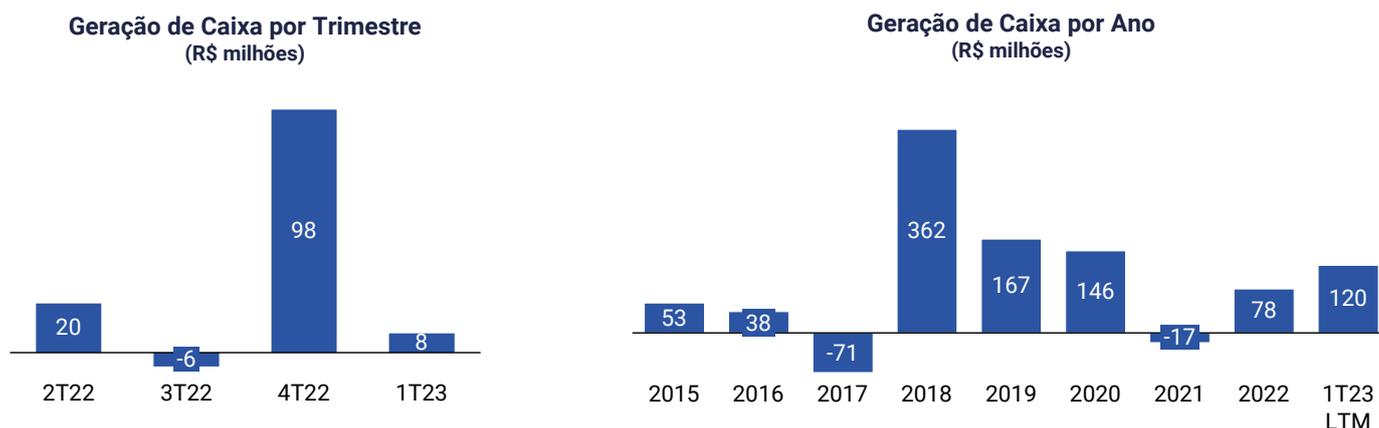


Abertura da Dívida Bruta
(% da Dívida)



Geração de Caixa

No 1º trimestre de 2023, O Grupo Direcional apresentou geração de caixa no valor de R\$ 8 milhões. Desse modo, considerando o período de 12 meses encerrados no 1T23, a geração de caixa somou R\$ 120 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.

EVENTO SUBSEQUENTE: PROGRAMA DE RECOMPRA DE AÇÕES

Com o objetivo de administrar os recursos disponíveis da Companhia para potencializar a geração de valor para seus acionistas, o Conselho de Administração aprovou, em abril de 2023, o encerramento do Programa de Recompra de Ações até então vigente e a abertura de novo Programa de Recompra de Ações da Companhia.

Vale ressaltar que, na hipótese de serem realizadas operações no âmbito do Plano de Recompra, não haverá alterações na composição do controle acionário ou da estrutura administrativa da Companhia.

EVENTO SUBSEQUENTE: RATING CORPORATIVO

Após o encerramento do 1T23, a agência de classificação de risco Standard & Poor's Global Ratings reafirmou o *rating* brAAA para a Companhia na Escala Nacional Brasil, mantendo também a perspectiva estável. O *triple A* havia sido conferido pela agência à Direcional em março de 2021.

A classificação chancela, mais uma vez, a sólida atuação do Grupo no setor da construção civil. O relatório destacou, entre outros fatores, os fortes resultados apresentados nos últimos anos, com boa rentabilidade e margem bruta superior à média de mercado. Além disso, a agência também ressaltou a sólida geração de caixa, o gerenciamento eficiente de capital de giro e o favorável ciclo de projetos, que possibilitam à Companhia ter um perfil de dívida alongado e uma posição de liquidez confortável.

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 31/03/2023: R\$ 15,98

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
149 milhões**Valor de Mercado:**
R\$ 2.381 milhões / US\$ 469 milhões**Free Float:**
55%**Volume médio diário 1T23:**
2.047 mil ações
R\$ 31.700 mil
8.502 negócios**CONFERÊNCIA DE RESULTADOS**(em português com tradução simultânea
para inglês)Data: 09/05/2023 - Terça-feira
10:00 - Horário de Brasília
09:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Plataforma Zoom
<https://us06web.zoom.us/j/89684979964>Canal da Direcional no YouTube
<https://www.youtube.com/watch?v=D9p0KbiLbro>**CONTATOS**

Equipe de RI

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

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

www.direcional.com.br

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

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/03/2023	31/12/2022 (Ajustado)	Δ %
Ativo circulante	2.979.504	2.777.103	7%
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.071.927	1.187.372	-10%
Contas a receber	403.427	363.372	11%
Estoques	1.206.108	960.135	26%
Crédito com partes relacionadas	66.674	64.551	3%
Tributos a recuperar	26.556	23.122	15%
Contas a receber por alienação de investimentos	501	501	-0%
Outros créditos	204.311	178.050	15%
Ativo não circulante	3.502.522	3.712.312	-6%
Contas a receber	334.609	314.813	6%
Estoques	2.777.860	3.018.121	-8%
Créditos com partes relacionadas	-	-	-
Depósitos judiciais	17.601	17.367	1%
Tributos a recuperar	6.526	6.440	1%
Contas a receber por alienação de investimentos	7.129	7.129	-
Outros créditos	64.193	43.662	47%
Investimentos	133.771	143.717	-7%
Imobilizado	136.225	140.115	-3%
Intangível	24.608	20.948	17%
Total do ativo	6.482.026	6.489.415	-0%

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/03/2023	31/12/2022 (Ajustado)	Δ %
Passivo circulante	869.165	918.216	-5%
Empréstimos e financiamentos	312.729	309.722	1%
Fornecedores	87.224	112.474	-22%
Risco Sacado	6.635	10.220	-35%
Obrigações trabalhistas	46.975	39.233	20%
Obrigações tributárias	30.040	28.690	5%
Financiamento por arrendamento	10.885	11.324	-4%
Credores por imóveis compromissados	109.832	113.361	-3%
Adiantamento de clientes	65.314	28.540	129%
Outras contas a pagar	118.085	84.799	39%
Dividendos propostos	-	104.287	100%
Passivo de cessão	22.536	13.826	63%
Provisão para garantia	25.972	28.392	-9%
Débitos com partes relacionadas	32.938	33.348	-1%
Passivo não circulante	4.101.870	4.121.504	-0%
Empréstimos e financiamentos	1.070.985	1.080.104	-1%
Fornecedores	9.196	9.471	-3%
Provisão para garantia	16.772	13.887	21%
Obrigações tributárias	13.275	12.737	4%
Financiamento por arrendamento	18.235	19.821	-8%
Credores por imóveis compromissados	2.343.511	2.388.485	-2%
Adiantamento de clientes	395.989	398.915	-1%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	27.814	26.198	6%
Outras contas a pagar	95.392	97.392	-2%
Passivo de cessão	110.701	74.494	49%
Patrimônio líquido	1.510.991	1.449.695	4%
Capital social	752.982	752.982	-
Reservas de capital	177.690	177.690	-
Outorga de opção de ações	4.070	2.513	62%
Ajuste de avaliação patrimonial	-31.880	-31.880	-
Ações em tesouraria	-9.749	-9.749	-
Reservas de lucros	398.423	398.425	-0%
Lucro do Período	58.754	0	-
	1.350.290	1.289.981	5%
Participação dos não controladores	160.701	159.714	1%
Total do passivo e patrimônio líquido	6.482.026	6.489.415	-0%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada (R\$ mil)	1T23 (a)	4T22 (Ajustado) (b)	1T22 (Ajustado) (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita com venda de imóveis	558.847	553.371	474.798	1,0%	17,7%
Receita com prestação de serviços	19.346	15.808	14.176	22,4%	36,5%
Receita bruta	578.193	569.179	488.974	1,6%	18,2%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-20.924	-35.194	-20.880	-40,5%	0,2%
Receita operacional líquida	557.269	533.985	468.094	4,4%	19,1%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-359.425	-343.146	-303.106	4,7%	18,6%
Lucro bruto	197.844	190.839	164.988	3,7%	19,9%
Despesas gerais e administrativas	-41.957	-40.183	-35.322	4,4%	18,8%
Despesas comerciais	-43.360	-52.665	-44.831	-17,7%	-3,3%
Resultado com equivalência patrimonial	6.754	5.064	3.531	33,4%	91,3%
Outras receitas e despesas operacionais	-16.383	23.575	-8.827	-169,5%	85,6%
Receitas (despesas) operacionais	-94.946	-64.209	-85.449	47,9%	11,1%
Despesas financeiras	-69.260	-74.804	-60.801	-7,4%	13,9%
Receitas financeiras	49.962	54.132	36.308	-7,7%	37,6%
Resultado financeiro	-19.298	-20.672	-24.493	-6,7%	-21,2%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	83.600	105.958	55.045	-21,1%	51,9%
IR e CSLL - corrente e diferido	-11.335	-11.224	-9.805	1,0%	15,6%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	72.265	94.734	45.240	-23,7%	59,7%
Participantes em SCPs e SPEs	-13.511	-16.024	-18.535	-15,7%	-27,1%
Lucro líquido do período	58.754	78.710	26.705	-25,4%	120,0%
Margem Bruta	35,5%	35,7%	35,2%	-0,2 p.p.	0,3 p.p.
Margem Bruta Ajustada	36,3%	36,3%	36,0%	0,1 p.p.	0,4 p.p.
Margem Líquida	10,5%	14,7%	5,7%	-4,2 p.p.	4,8 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 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 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.