

Belo Horizonte, 11 de março de 2024 - 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 2023 (4T23) e ao exercício de 2023. 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 4T23 E 2023

- ✓ GRUPO DIRECIONAL REGISTRA LUCRO LÍQUIDO RECORDE DE R\$ 332 MILHÕES EM 2023, CRESCIMENTO DE 74% SOBRE 2022
 - ✓ MARGEM LÍQUIDA DE 15,7% NO 4T23 E DE 14,1% NO ANO DE 2023
 - ✓ MAIOR RECEITA LÍQUIDA DA HISTÓRIA DA COMPANHIA: R\$ 2,4 BILHÕES EM 2023
 - ✓ MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 37,1% NO 4T23 E 36,7% NO ANO DE 2023
 - ✓ ROE ANUALIZADO AJUSTADO² DE 20,1% NO 4T23
- ✓ DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS DE R\$ 0,47 POR AÇÃO, TOTALIZANDO R\$ 81 MILHÕES

OUTROS DESTAQUES

- Recordes de Vendas Líquidas: R\$ 4 bilhões em 2023 e R\$ 1,2 bilhão no 4T23, crescendo 33% e 76% sobre os mesmos períodos do ano anterior.
- Lançamentos alcançam R\$ 4,9 bilhões em 2023, crescimento de 34% sobre 2022: o maior volume anual da história da Companhia.
- No 4T23, o Lucro Líquido atingiu R\$ 100 milhões, um incremento de 45% em relação ao 3T23 e de 27% em relação ao 4T22.
- Diluição de 110 bps do G&A sobre a Receita Bruta Total³ em comparação ao 4T22.
- Despesas Comerciais do ano de 2023 permaneceram nominalmente em linha com o ano anterior.
- Receita a Apropriar (REF) atinge R\$ 1,7 bilhão no encerramento do 2023, +60% sobre o 2022.
- Margem REF de 42,5% no encerramento do ano de 2023, um incremento de 280 bps sobre o 2022.

1 - Margem Bruta Ajustada: ajuste excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar.

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

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

ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
PRINCIPAIS INDICADORES	6
LANÇAMENTOS	7
VENDAS CONTRATADAS	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	9
Distratos	10
ESTOQUE	10
REPASSES	11
EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	11
BANCO DE TERRENOS	12
Aquisições de Terrenos	12
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	12
Receita Operacional Bruta	12
Receita com Vendas de Imóveis	13
Receita com Prestação de Serviços	13
Receita Líquida	14
Lucro Bruto	14
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	15
Despesas Comerciais	16
Resultado de Equivalência Patrimonial	16
Outras Receitas e Despesas Operacionais	16
Resultado Financeiro	17
EBITDA	17
Participantes não controladores em SPE e SCP ("Minoritários")	18
Lucro Líquido	18
Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis	19
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL	20
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	20
Contas a Receber	20
Endividamento	20
Geração de Caixa	22
DIVIDENDOS	22
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO	24
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA	25
GLOSSÁRIO	26

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É uma imensa satisfação poder compartilhar com nossos acionistas e com o mercado em geral os nossos resultados do 4T23 e do ano de 2023, os quais detalharemos a seguir. Se exatamente há um ano atrás falávamos sobre as inúmeras novas possibilidades que se apresentavam para podermos extrair o máximo valor das oportunidades, acreditamos que trilhamos um caminho muito assertivo nessa direção.

Olhando em retrospectiva, tivemos em 2023 o melhor ano de nossa história. Entregamos números inimagináveis até pouco tempo atrás, elevando a Companhia a novos patamares. No decorrer do ano, concluímos com sucesso nossa oferta subsequente de ações (*follow-on*), contando com uma leitura muito precisa em relação ao *timing* e às oportunidades que se abriram diante de nós, executando, com extrema eficiência, tudo aquilo que nos propusemos a fazer.

Encerramos o ano de 2023 tendo lançado mais de 17 mil novas unidades habitacionais. Esse volume correspondeu a um Valor Geral de Vendas de R\$ 4,9 bilhões (R\$ 4,3 bilhões % Companhia), um crescimento de 34% em relação aos lançamentos de 2022. Esse é o maior patamar já alcançado pelo Grupo Direcional e nos mantém firmes no caminho para atingirmos os objetivos que traçamos para os próximos anos.

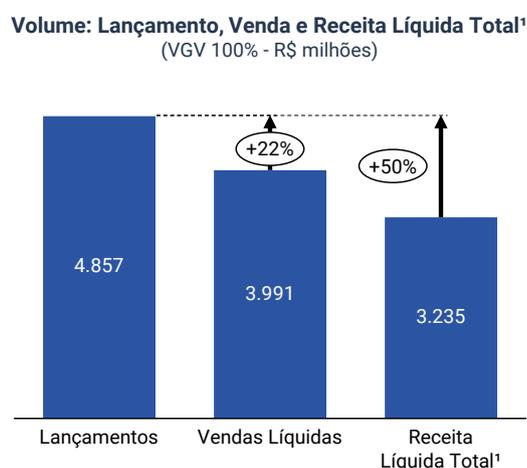
Também, pela primeira vez em nossa história, vendemos R\$ 4,0 bilhões em um ano (R\$ 3,1 bilhões % Companhia). Foram, ao todo, 14.785 moradias adquiridas por aqueles que nos movem a querer fazer sempre mais e melhor: nossos clientes. No 4T23, registramos um VGV líquido contratado de mais de R\$ 1,2 bilhão, com contribuição fundamental tanto dos produtos da Direcional, quanto da Riva e dos empreendimentos comercializados no âmbito do Programa Pode Entrar. Esse último é uma iniciativa do município de São Paulo que objetiva a compra de imóveis a serem construídos por entidades privadas, no âmbito das políticas de habitação de interesse social da prefeitura, reduzindo custos e prazo de entrega e aumentando o número de famílias beneficiadas.

Conforme anunciamos ao mercado no final de 2023, o contrato que firmamos com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo previu a venda de 990 unidades residenciais, somando um VGV de R\$ 206 milhões (R\$ 206 milhões % Companhia).

Iniciativas como essa passaram a estar cada vez mais no radar de prefeituras e governos estaduais pelo Brasil e podem representar um grande passo para a ampliação do acesso à moradia para famílias com limitado poder aquisitivo, fomentando ainda mais o segmento de habitação popular no país.

Já havíamos entrado em 2023 com uma visão otimista em relação ao mercado e à demanda pelos nossos produtos. Não apenas aceleramos a operação ao longo do ano, tendo identificado boas janelas de oportunidade, como nos encontramos ainda mais preparados para buscar um 2024 ainda melhor.

A seguir, no gráfico à esquerda, destacamos parte da evolução de nossa operação nos últimos anos, apresentando números expressivos para nossos lançamentos. Em 2023, alcançamos um patamar de aproximadamente R\$ 4,9 bilhões, representando um crescimento médio anual de 29% durante o período destacado.



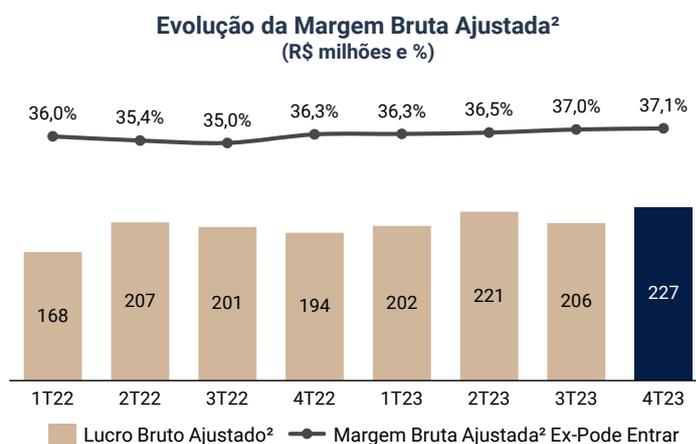
No gráfico à direita, visualizamos os lançamentos, as vendas líquidas e a receita líquida referentes ao ano de 2023. Acompanhando a cronologia do negócio – primeiro lançamos, depois vendemos e, por fim, construímos, com respectivo

reconhecimento de receita – vale destacar que o *gap* existente entre o volume de lançamentos e o nível atual de receita, sugerindo que, mantido o volume de lançamentos, ao longo dos próximos trimestres, a receita deveria continuar crescendo, alcançando o volume de lançamentos.

Um ano de entregas operacionais tão significativas não poderia deixar de ter reflexo também no resultado financeiro da Companhia. Nesse sentido, vimos a nossa Receita Líquida alcançar seu maior valor anual da história, R\$ 2,4 bilhões, mesmo com parte relevante das vendas do ano tendo sido originada a partir de produtos desenvolvidos em sociedade, os quais não são consolidados no balanço da Companhia – e, portanto, contribuem para o resultado não por meio da Receita Líquida, mas, sim, pela linha de Equivalência Patrimonial. No 4T23, a Receita Líquida foi de R\$ 635 milhões, um crescimento de 12% sobre o 3T23 e de 15% sobre o 4T22.

Para avaliarmos a Receita Líquida Total¹ obtida a partir das vendas de produtos do Grupo Direcional, deveríamos somar a receita com vendas desses projetos não consolidados à receita com vendas contábil. Assim, a Receita Líquida Total¹ atingiu R\$ 892 milhões no 4T23 (+42% sobre o 4T22) e R\$ 3,2 bilhões no ano de 2023 (+26% sobre 2022), correspondendo ainda a 66% do volume lançado pelo Grupo Direcional, conforme comentado acima.

Mantendo o sólido histórico de rentabilidade que temos entregado período após período, sempre focando em eficiência na precificação dos produtos e na execução das obras, alcançamos uma Margem Bruta Ajustada² de 37,1% no 4T23, excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar, dadas as características particulares desse programa em relação a um projeto de incorporação tradicional. Esse crescimento recorrente nos últimos trimestres, também refletiu na trajetória ascendente do indicador na comparação ano contra ano. Nesse sentido, em 2023, a Margem Bruta Ajustada² foi de 36,7%, 110 *bps* acima do registrado em 2022, também desconsiderando o impacto do Programa Pode Entrar, conforme citado acima, totalizando um Lucro Bruto Ajustado² de R\$ 856 milhões (+11% sobre o ano anterior).



Em termos de despesas, o G&A totalizou R\$ 45 milhões no 4T23, em linha com o que havia sido visto no 3T23. Quando analisada a representatividade dessas despesas sobre a Receita Bruta Total¹, verificamos um índice de 4,9%, uma significativa diluição de 50 *bps* em relação ao trimestre anterior e de 110 *bps* na comparação com o mesmo trimestre de 2022. No acumulado de 2023, o G&A totalizou R\$ 175 milhões, representando 5,3% da Receita Bruta Total¹, uma diluição de 40 *bps* em relação a 2022.

A mesma tônica pode ser observada em relação às Despesas Comerciais. No 4º trimestre, a rubrica somou R\$ 57 milhões. Sua representatividade em relação à Receita Bruta de Incorporação foi de 8,6% no 4T23, reduzindo 20 *bps* frente ao 3T23 e 40 *bps* sobre o 4T22. Já no ano completo de 2023, as Despesas Comerciais totalizaram R\$ 202 milhões, valor abaixo do que havia sido registrado um ano antes em termos nominais, mesmo com um volume de vendas 33% superior! Desse modo, com o crescimento observado na Receita Bruta de Incorporação no período, a representatividade da linha caiu de 9,1% para 8,4%, uma diluição de 70 *bps*.

Na mesma direção dos últimos trimestres, houve uma contribuição relevante dos projetos das SPEs não controladas e controladas em conjunto para o resultado do 4T23 e, conseqüentemente, do ano. Conforme sabido, a venda das unidades desses empreendimentos não contribui diretamente com a linha de receita à medida que a obra evolui – como acontece com os projetos consolidados. Em vez disso, o resultado apurado é destinado à rubrica de Equivalência Patrimonial, de acordo com o nosso percentual de participação naquela SPE. Com isso, o Resultado de Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 54 milhões em 2023, um crescimento de 147% ante 2022.

No 4T23, em decorrência de mudança do entendimento contábil, realizamos uma reclassificação entre linhas da receita referente a correção sobre o reembolso de despesas relacionadas a aquisição do imóvel, devidas pelos clientes, porém, em certos casos, antecipadas pela companhia – mais especificamente o ITBI (Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis) e as despesas cartorárias relacionadas ao registro de imóveis. Conseqüentemente essa receita passou a ser contabilizada na linha de Receitas Financeiras, em vez de registradas como Outras Receitas Operacionais como era feito anteriormente.



Essa reclassificação, efetuada durante o trimestre, totalizou o montante de aproximadamente R\$ 40,7 milhões e considerou também os valores apropriados em trimestres anteriores. Importante salientar que as despesas relacionadas a essa antecipação que fazemos para nossos clientes continuam sendo contabilizadas como Outras Despesas Operacionais. Por fim, é relevante ressaltar que essa realocação entre as linhas da Demonstração do Resultado do Exercício não significa mudança no negócio nem acarreta nenhum impacto no resultado da Companhia, tanto para o exercício corrente quanto para os anos subseqüentes.

Com isso, o Lucro Líquido do Grupo Direcional totalizou R\$ 332 milhões no ano de 2023, com uma Margem Líquida resultante de 14,1%. No trimestre, nosso Lucro Líquido atingiu R\$ 100 milhões, o que representou uma Margem Líquida de 15,7%. Com o objetivo de avaliar o que deveria ser o lucro recorrente da Companhia, sem interferências de eventos pontuais, foi calculado o Lucro Líquido Operacional³, que atingiu R\$ 324 milhões no ano, para uma Margem Líquida Operacional³ de 13,8% no período, um expressivo crescimento de mais de 500 bps na comparação com 2022. O nosso ROE Anualizado Ajustado³ atingiu 20,1% no 4T23, mostrando uma continuidade de crescimento em relação aos trimestres anteriores, fruto do crescimento e ganho de eficiência experimentados pela nossa operação ao longo dos últimos anos

Encerramos o ano com um perfil caixa líquido – dessa vez, com uma posição de R\$ 72 milhões. Nesse sentido, registramos um índice de alavancagem (medido pela Dívida Líquida Ajustada⁴ sobre o Patrimônio Líquido) negativo em 3,4%, seguindo a execução do planejamento que traçamos na ocasião do *follow-on*, sempre fiéis à mentalidade de que manter uma estrutura de capital coesa e conservadora é fator preponderante para a sustentabilidade do nosso negócio.

Ao lado, evidenciamos a evolução da nossa Dívida Líquida Ajustada⁴ e do Índice de Alavancagem.

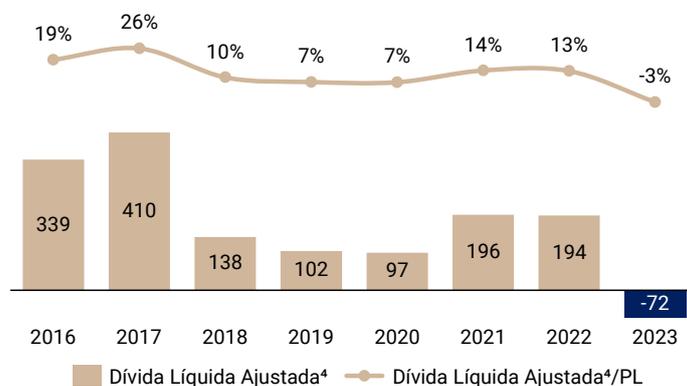
Além de ter realizado um 2023 fantástico, levando o Grupo Direcional a patamares nunca antes alcançados, realizar, por si só, nem sempre é suficiente. É necessário se posicionar com visão de futuro, buscando estar sempre alguns passos à frente. Em nosso mercado de atuação, com todas as suas complexidades e seu caráter de ciclo longo, preparar o terreno é fundamental para colher as oportunidades lá na frente. Do nosso jeito, com humildade e muita dedicação, temos buscado atuar dessa forma, e entendemos que estamos entrando em 2024 prontos para concretizar nosso planejamento e alcançar novas conquistas.

A todos aqueles que trilham genuinamente esse caminho conosco, transformando menos em mais, soluções simples em grandes resultados e, sobretudo, trabalho em equipe em conquistas históricas, deixamos aqui o nosso mais profundo agradecimento.

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

Evolução Dívida Líquida e Índice de Alavancagem
(R\$ milhões e %)



1 - Ajuste incluindo a receita de SPÉs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).
 2 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar.
 3 - Ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis e resultado de *swap* de ações.
 4 - Ajuste por saldo de contratos de operações de *swap* de juros.

PRINCIPAIS INDICADORES

	4T23 (a)	3T23 (b)	4T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2023 (d)	2022 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	634,8	557,7	534,0	13,8%	18,9%	2.355,2	2.162,6	8,9%
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	226,5	206,2	193,6	9,9%	17,0%	856,2	770,1	11,2%
Margem Bruta Ajustada ¹	35,7%	37,0%	36,3%	-1,3 p.p.	-0,6 p.p.	36,4%	35,6%	0,7 p.p.
Margem Bruta Ajustada ¹ - Ex-Pode Entrar	37,1%	37,0%	36,3%	0,1 p.p.	0,8 p.p.	36,7%	35,6%	1,1 p.p.
Lucro Líquido Operacional ² (R\$ milhões)	97,7	82,7	52,6	18,2%	85,6%	324,4	187,9	72,6%
Margem Líquida Operacional ²	15,4%	14,8%	9,9%	0,6 p.p.	5,5 p.p.	13,8%	8,7%	5,1 p.p.
Lançamentos								
VGV Lançado - 100% (R\$ milhões)	1.390,2	1.399,4	1.057,7	-0,7%	31,4%	4.857,5	3.636,2	33,6%
Direcional	703,0	813,5	709,8	-13,6%	-1,0%	2.874,1	2.235,6	28,6%
Riva	481,3	585,9	347,9	-17,9%	38,4%	1.777,4	1.400,6	26,9%
Pode Entrar	206,0	-	-	n/a	n/a	206,0	-	n/a
VGV Lançado - % Cia (R\$ milhões)	1.336,6	1.259,3	896,1	6,1%	49,2%	4.295,3	3.123,7	37,5%
Direcional	649,3	725,3	651,3	-10,5%	-0,3%	2.562,3	2.029,7	26,2%
Riva	481,3	534,1	244,8	-9,9%	96,6%	1.527,0	1.094,0	39,6%
Pode Entrar	206,0	-	-	n/a	n/a	206,0	-	n/a
Unidades Lançadas	4.998	4.152	4.320	20,4%	15,7%	17.180	14.525	18,3%
Direcional	2.936	3.106	3.504	-5,5%	-16,2%	12.025	10.787	11,5%
Riva	1.072	1.046	816	2,5%	31,4%	4.165	3.738	11,4%
Pode Entrar	990	-	-	n/a	n/a	990	-	n/a
Vendas								
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	1.220,6	1.004,6	694,4	21,5%	75,8%	3.991,1	2.998,9	33,1%
Direcional	658,9	560,7	489,3	17,5%	34,7%	2.371,7	2.057,8	15,3%
Riva	353,1	441,2	206,7	-20,0%	70,8%	1.408,6	939,6	49,9%
Legado	2,6	2,7	-1,6	-1,9%	n/a	4,9	1,5	232,5%
Pode Entrar	206,0	-	-	n/a	n/a	206,0	-	n/a
VGV Líquido Contratado - % Cia (R\$ milhões)	994,4	751,4	551,5	32,3%	80,3%	3.122,6	2.416,0	29,2%
Direcional	513,7	427,2	397,6	20,3%	29,2%	1.871,8	1.713,2	9,3%
Riva	272,8	322,3	153,9	-15,4%	77,2%	1.040,9	701,4	48,4%
Legado	2,0	2,0	0,0	-0,2%	n/a	3,9	1,4	175,7%
Pode Entrar	206,0	-	-	n/a	n/a	206,0	-	n/a
Unidades Contratadas	4.506	3.458	2.899	30,3%	55,4%	14.785	13.167	12,3%
Direcional	2.657	2.344	2.315	13,4%	14,8%	9.991	10.377	-3,7%
Riva	848	1.109	586	-23,5%	44,7%	3.789	2.786	36,0%
Legado	11	5	-2	120,0%	n/a	15	4	275,0%
Pode Entrar	990	-	-	n/a	n/a	990	-	n/a
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	19,0%	16,8%	14,6%	2,2 p.p.	4,4 p.p.	44,0%	43,5%	0,5 p.p.
Direcional	17,2%	15,4%	16,7%	1,8 p.p.	0,6 p.p.	43,7%	47,3%	-3,6 p.p.
Riva	15,0%	19,1%	11,6%	-4,1 p.p.	3,4 p.p.	41,4%	38,6%	2,8 p.p.
Legado	7,1%	6,7%	-4,3%	0,4 p.p.	11,4 p.p.	18,5%	1,3%	17,1 p.p.
VSO Consolidada sem Pode Entrar	16,4%	16,8%	14,6%	-0,4 p.p.	1,7 p.p.	42,7%	43,5%	-0,8 p.p.
Outros Indicadores								
ROE Anualizado Ajustado ²	20%	20%	21%	21%	17%	13%	11%	11%
Dívida Líquida Ajustada ³ (R\$ milhões)	-72,1	-88,8	268,2	289,9	193,4	291,6	216,0	230,3
Geração de Caixa ⁴ (R\$ milhões)	-15,5	-51,1	21,7	7,8	98,2	-5,6	19,9	-34,4
Dívida Líquida Ajustada ³ / Patrimônio	-3,4%	-4,2%	16,7%	19,2%	13,3%	19,1%	14,1%	15,4%
Estoque - VGV 100 % (R\$ milhões)	5.146,3	5.021,4	4.582,8	4.042,6	4.203,2	3.693,2	3.266,0	3.310,4
Landbank - VGV 100 % (R\$ milhões)	36.271,5	35.769,6	35.133,5	32.505,3	32.458,5	28.896,9	28.204,0	27.797,9

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 - 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.

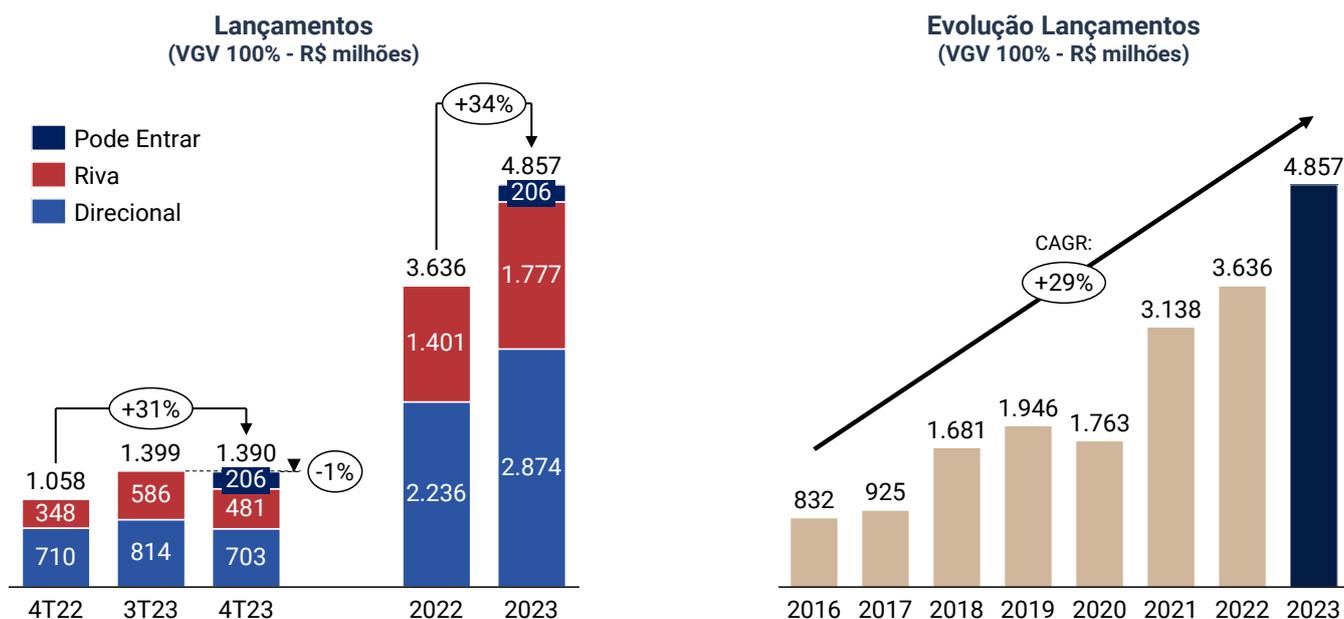
LANÇAMENTOS

O Grupo Direcional lançou 15 novos empreendimentos/etapas no 4º trimestre de 2023 (4T23), representando um VGV de R\$ 1,4 bilhão (R\$ 1,3 bilhão % Companhia), um crescimento de 31% em relação ao volume lançado no mesmo trimestre de 2022.

Considerando o ano de 2023, foram lançados R\$ 4,9 bilhões (R\$ 4,3 bilhões % Companhia), o maior patamar já lançado em um ano pela Companhia até então. Com isso, o crescimento observado em relação ao volume lançado em 2022 foi de 34%, reafirmando a franca evolução desempenhada pelo Grupo ano após ano.

É válido ressaltar que, conforme Comunicado ao Mercado publicado em 27 de dezembro de 2023, a Direcional firmou contrato com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo para a venda de 990 unidades residenciais no âmbito do programa Pode Entrar. Assim, do VGV total lançado no período, R\$ 206 milhões (R\$ 206 milhões % Companhia) referem-se ao valor global contratado junto ao programa.

Assim como já havia ocorrido no último trimestre, é importante evidenciar o aumento da participação do Grupo Direcional nos lançamentos, alcançando 96% do total lançado no trimestre (comparado com 85% do 4T22) e 88% quando analisado o volume anual (comparado com 86% no ano de 2022), corroborando a tendência de aumento da representatividade de projetos com participação cada vez maior da Direcional.



Lançamentos	4T23 (a)	3T23 (b)	4T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2023 (d)	2022 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado - 100% (R\$ milhões)	1.390,2	1.399,4	1.057,7	-0,7%	31,4%	4.857,5	3.636,2	33,6%
Direcional	703,0	813,5	709,8	-13,6%	-1,0%	2.874,1	2.235,6	28,6%
Riva	481,3	585,9	347,9	-17,9%	38,4%	1.777,4	1.400,6	26,9%
Pode Entrar	206,0	-	-	n/a	n/a	206,0	-	n/a
VGV Lançado - % Cia (R\$ milhões)	1.336,6	1.259,3	896,1	6,1%	49,2%	4.295,3	3.123,7	37,5%
Direcional	649,3	725,3	651,3	-10,5%	-0,3%	2.562,3	2.029,7	26,2%
Riva	481,3	534,1	244,8	-9,9%	96,6%	1.527,0	1.094,0	39,6%
Pode Entrar	206,0	-	-	n/a	n/a	206,0	-	n/a
Unidades Lançadas	4.998	4.152	4.320	20,4%	15,7%	17.180	14.525	18,3%
Direcional	2.936	3.106	3.504	-5,5%	-16,2%	12.025	10.787	11,5%
Riva	1.072	1.046	816	2,5%	31,4%	4.165	3.738	11,4%
Pode Entrar	990	-	-	n/a	n/a	990	-	n/a
% Companhia Médio	96,1%	90,0%	84,7%	6 p.p.	11 p.p.	88,4%	85,9%	3 p.p.

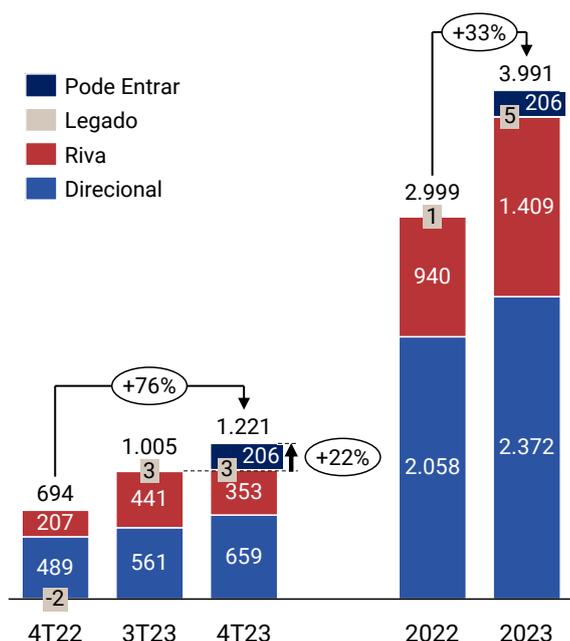
VENDAS CONTRATADAS

No 4T23, o VGV bruto contratado foi de R\$ 1,3 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia). As Vendas Líquidas chegaram a R\$ 1,2 bilhão (R\$ 994 milhões % Companhia), marcando **um novo trimestre recorde na métrica**. Em comparação ao 4T22, o crescimento foi de 76%, e em relação ao 3T23, o VGV líquido contratado foi 22% maior.

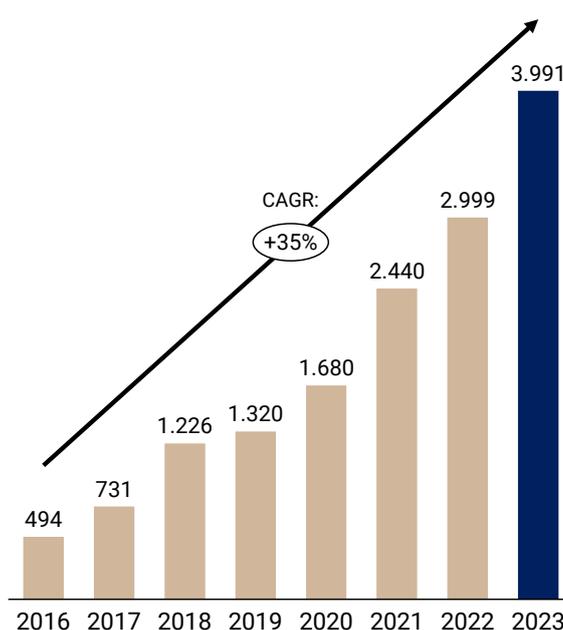
No acumulado do ano de 2023, as Vendas Líquidas alcançaram R\$ 4,0 bilhões (R\$ 3,1 bilhões % Companhia), um crescimento de 33% em relação a 2022. Vale ressaltar o crescimento observado em todos os segmentos, com os produtos da marca Riva crescido 50% no período, enquanto as vendas do segmento Direcional aumentaram 25%, considerando os dois projetos vendidos no âmbito do programa Pode Entrar, que contribuíram com um VGV de R\$ 206 milhões (R\$ 206 milhões % Companhia).

É válido salientar também que parte das vendas do trimestre foi originada a partir de produtos desenvolvidos em SPEs que não são consolidadas no balanço da Companhia (controladas em conjunto e não controladas). Nesse sentido, 80% do VGV líquido contratado no trimestre refere-se a projetos cuja receita é consolidada em nossos resultados, enquanto 20% do VGV líquido deve contribuir com o resultado via equivalência patrimonial.

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



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



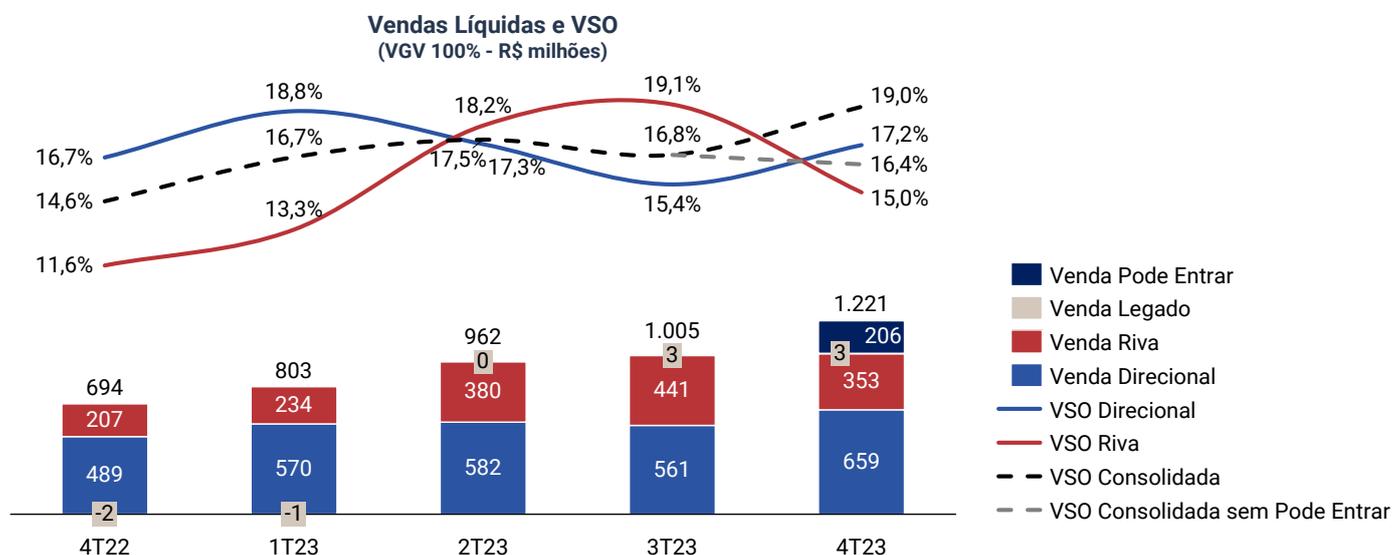
A tabela abaixo consolida as informações de Vendas Líquidas contratadas no 4T23 e no 2023:

Vendas Líquidas Contratadas	4T23 (a)	3T23 (b)	4T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2023 (d)	2022 (e)	Δ % (d/e)
VGW Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	1.220,6	1.004,6	694,4	21,5%	75,8%	3.991,1	2.998,9	33,1%
Direcional	658,9	560,7	489,3	17,5%	34,7%	2.371,7	2.057,8	15,3%
Riva	353,1	441,2	206,7	-20,0%	70,8%	1.408,6	939,6	49,9%
Legado ¹	2,6	2,7	-1,6	-1,9%	n/a	4,9	1,5	232,5%
Pode Entrar	206,0	-	-	n/a	n/a	206,0	-	n/a
VGW Líquido Contratado - % Cia (R\$ milhões)	994,4	751,4	551,5	32,3%	80,3%	3.122,6	2.416,0	29,2%
Direcional	513,7	427,2	397,6	20,3%	29,2%	1.871,8	1.713,2	9,3%
Riva	272,8	322,3	153,9	-15,4%	77,2%	1.040,9	701,4	48,4%
Legado	2,0	2,0	0,0	-0,2%	n/a	3,9	1,4	175,7%
Pode Entrar	206,0	-	-	n/a	n/a	206,0	-	n/a
Unidades Contratadas	4.506	3.458	2.899	30,3%	55,4%	14.785	13.167	12,3%
Direcional	2.657	2.344	2.315	13,4%	14,8%	9.991	10.377	-3,7%
Riva	848	1.109	586	-23,5%	44,7%	3.789	2.786	36,0%
Legado	11	5	-2	120,0%	n/a	15	4	275,0%
Pode Entrar	990	-	-	n/a	n/a	990	-	n/a
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGW	19,0%	16,8%	14,6%	2,2 p.p.	4,4 p.p.	44,0%	43,5%	0,5 p.p.
Direcional	17,2%	15,4%	16,7%	1,8 p.p.	0,6 p.p.	43,7%	47,3%	-3,6 p.p.
Riva	15,0%	19,1%	11,6%	-4,1 p.p.	3,4 p.p.	41,4%	38,6%	2,8 p.p.
Legado	7,1%	6,7%	-4,3%	0,4 p.p.	11,4 p.p.	18,5%	1,3%	17,1 p.p.
VSO Consolidada sem Pode Entrar	16,4%	16,8%	14,6%	-0,4 p.p.	1,7 p.p.	42,7%	43,5%	-0,8 p.p.

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

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No 4T23, a Velocidade de Vendas, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta), atingiu 19% na visão consolidada, com 17,2% nos projetos da Direcional (excluindo o Legado) e 15,0% nos produtos da Riva. Desconsiderando as Vendas Líquidas referentes ao programa Pode Entrar, a VSO consolidada foi de 16,4% no trimestre.

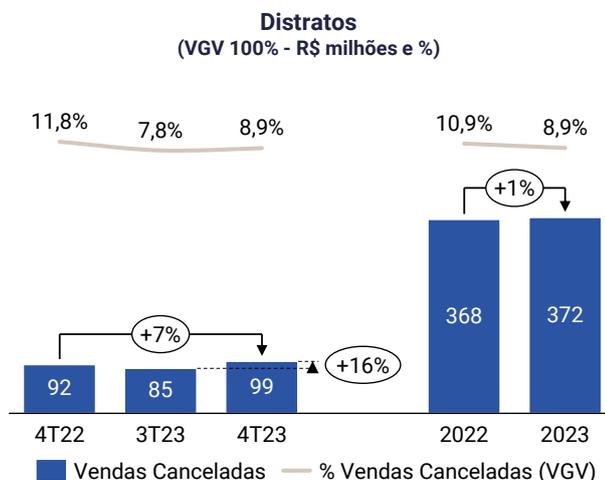


Distratos

O VGV distratado no 4T23 totalizou R\$ 99 milhões (R\$ 80 milhões % Companhia). Diante disso, o percentual de vendas canceladas sobre vendas brutas foi de 8,9% no trimestre, representando um aumento de 1,0 p.p. na comparação com o 3T23 e uma redução de 2,9 p.p. sobre o 4T22, permanecendo em patamares bastante baixos.

Em 2023, os distratos somaram R\$ 372 milhões (R\$ 302 milhões % Companhia), volume em linha com o observado no ano anterior. Nesse sentido, além da manutenção nominal do VGV distratado ano contra ano, destaca-se também a expressiva redução de 2,0 p.p. na sua representatividade em relação às vendas brutas do período, caindo de 10,9% para 8,9%.

A tabela abaixo detalha informações referentes ao 4T23 e a 2023:



Distratos ¹	4T23 (a)	3T23 (b)	4T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2023 (d)	2022 (e)	Δ % (d/e)
Distratos - 100% (R\$ milhões)	-98,8	-85,3	-92,5	15,7%	6,8%	-371,7	-367,8	1,1%
VGV Bruto Contratado (100%)	1.113,5	1.089,9	786,8	2,2%	41,5%	4.156,8	3.366,6	23,5%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	8,9%	7,8%	11,8%	1,0 p.p.	-2,9 p.p.	8,9%	10,9%	-2,0 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ milhões)	-80,1	-67,0	-75,4	19,6%	6,3%	-302,3	-301,5	0,3%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	868,6	818,4	626,9	6,1%	38,6%	3.218,9	2.717,5	18,5%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	9,2%	8,2%	12,0%	1,0 p.p.	-2,8 p.p.	9,4%	11,1%	-1,7 p.p.

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

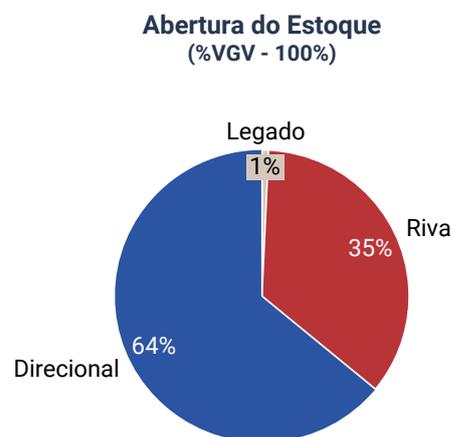
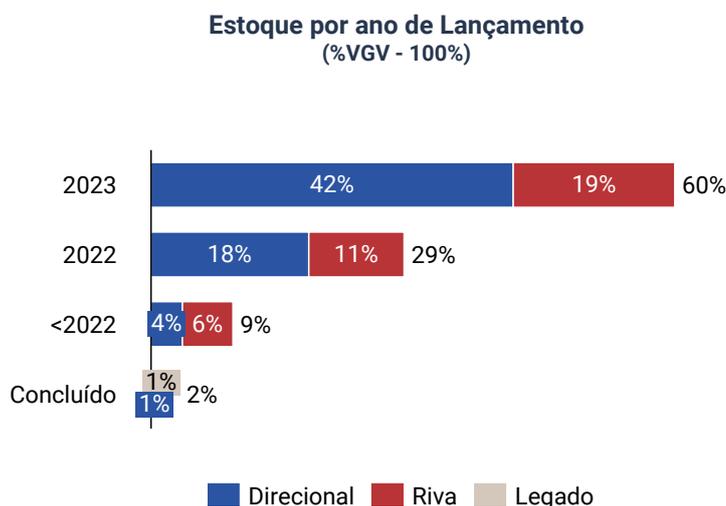
ESTOQUE

O Grupo Direcional encerrou o ano de 2023 com 17.734 unidades em estoque, representando um VGV de R\$ 5,1 bilhões (R\$ 4,3 bilhões % Companhia).

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

Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	3.170	1.903	0	5.073	2.693	1.588	0	4.281
% Total	62%	37%	0%	99%	62%	37%	0%	99%
Concluído (R\$ milhões)	38	2	34	74	36	2	20	58
% Total	1%	0%	1%	1%	1%	0%	0%	1%
Total (R\$ milhões)	3.207	1.905	34	5.146	2.730	1.590	20	4.339
% Total	62%	37%	1%	100%	63%	37%	0%	100%
Total Unidades	13.127	4.507	100	17.734	13.127	4.507	100	17.734
% Total Unidades	74%	25%	1%	100%	74%	25%	1%	100%

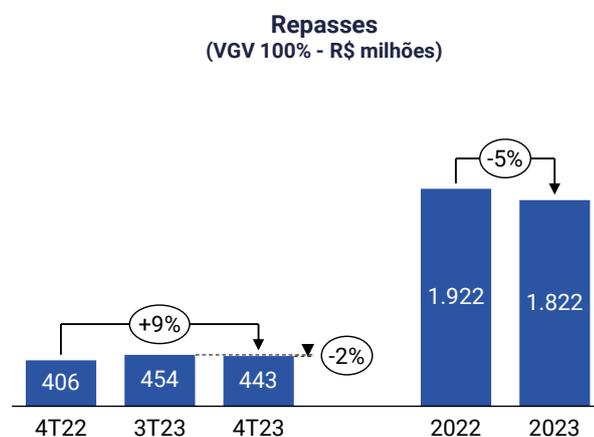
Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre o Estoque e sua segmentação. Cabe destacar que cerca de 89% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2022.



REPASSES

No quarto trimestre de 2023, o VGV das unidades repassadas totalizou R\$ 443 milhões, valor 9% superior ao registrado no 4T22 e em linha com o volume observado no 3T23.

Considerando o ano de 2023, houve um total de R\$ 1,8 bilhão em repasses, o que representa uma redução de 5% em relação ao ano anterior. Esse movimento pode ser explicado, principalmente, pelo aumento em vendas na modalidade de tabela curta, na qual cliente paga preço total de aquisição do imóvel durante o período de obras, e pelo aumento da modalidade de financiamento com a construtora em decorrência da mudança do perfil dos clientes, especialmente os clientes da Riva. Nesta modalidade, o cliente geralmente paga 40% do preço durante a construção e 60% restantes após a conclusão da mesma.



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Durante o 4T23, o Grupo Direcional realizou a entrega de 5 empreendimentos/etapas, representando um total de 1.464 unidades, 83% das quais são de produtos sob a marca Direcional e 17% sob a marca Riva.

Em 2023, um total de 25 empreendimentos/etapas foram entregues, correspondendo a 7.777 unidades ao todo, sendo 84% delas na Direcional e 16% na Riva.

BANCO DE TERRENOS

No encerramento do ano de 2023, o banco de terrenos do Grupo Direcional totalizou um VGV de R\$ 36,3 bilhões (R\$ 32,9 bilhões % Companhia), com um potencial de desenvolvimento de, aproximadamente, 182 mil unidades.

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo 84% pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início do desenvolvimento dos empreendimentos.

Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões)	Terrenos 2022	Aquisições 2023	Lançamentos 2023	Ajustes ¹	Terrenos 2023	GVG % Cia. 2023	Unidades
GVG Total	32.459	8.928	(4.857)	(228)	36.301	32.915	181.519

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

Aquisições de Terrenos

Ao longo do 4T23, foram adquiridos 17 terrenos, com um potencial de construção de, aproximadamente, 9 mil unidades e VGV de R\$ 2,3 bilhões (R\$ 2,2 bilhões % Companhia). O custo médio de aquisição no trimestre foi de 13% do VGV potencial, sendo que 84% do pagamento se dará via permuta.

Considerando as aquisições realizadas em 2023, o VGV potencial totalizou R\$ 8,9 bilhões (R\$ 8,3 bilhões % Companhia), a um custo médio de aquisição de 11%, com 89% do pagamento ocorrendo por meio de permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Operacional Bruta

A Receita Operacional Bruta do Grupo Direcional totalizou R\$ 654 milhões no 4T23, representando um crescimento de 12% em relação ao 3T23 e de 15% sobre o 4T22. Dessa forma, a Direcional registrou o maior patamar trimestral de sua história nessa métrica.

No ano de 2023, a Receita Bruta alcançou R\$ 2,4 bilhões, volume 7% superior ao observado no exercício de 2022, também configurando-se como a maior Receita Bruta anual já registrada pela Companhia. Em termos de *mix*, a linha de receita com vendas de imóveis representou 97% do total apropriado no período, com 3% de representatividade para a linha de receita com prestação de serviços.

Receita Bruta (R\$ milhões)	4T23 (a)	3T23 (b)	4T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2023 (d)	2022 (e)	Δ % (d/e)
Receita Operacional Bruta	653,6	582,5	569,2	12,2%	14,8%	2.440,0	2.276,6	7,2%
Com vendas de imóveis	635,8	566,3	553,4	12,3%	14,9%	2.368,1	2.205,2	7,4%
Com prestação de serviços	17,9	16,2	15,8	10,3%	12,9%	71,9	71,4	0,7%

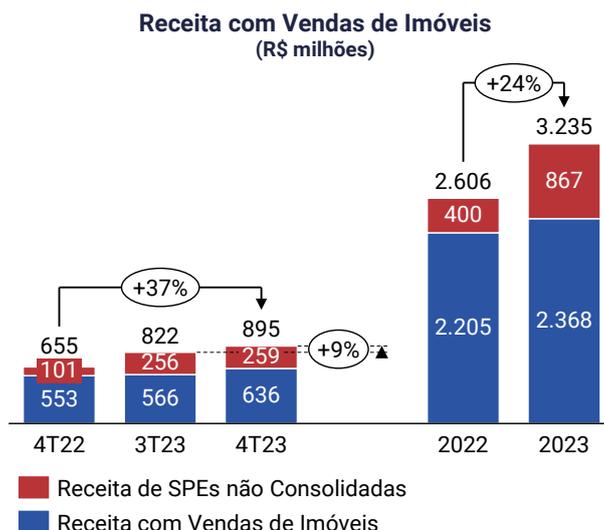
Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com vendas de imóveis, que consolida o montante apropriado pelas vendas de unidades sob as marcas Direcional e Riva, foi de R\$ 636 milhões no 4T23, um aumento de 12% sobre o 3T23 e de 15% sobre o 4T22.

No exercício de 2023, a Receita Bruta com vendas de imóveis totalizou R\$ 2,4 bilhões, um crescimento de 7% ante 2022.

É válido dizer que essa linha é impactada, sobretudo, pelo volume de vendas e pela evolução de construção observados em um determinado período. Assim como tem sido destacado nos trimestres anteriores, ainda há um volume relevante de receita gerada por meio da venda de unidades de empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia (controladas em conjunto e não controladas). Nesses casos, esse montante não impacta diretamente a linha de receita, mas sim o resultado de equivalência patrimonial.

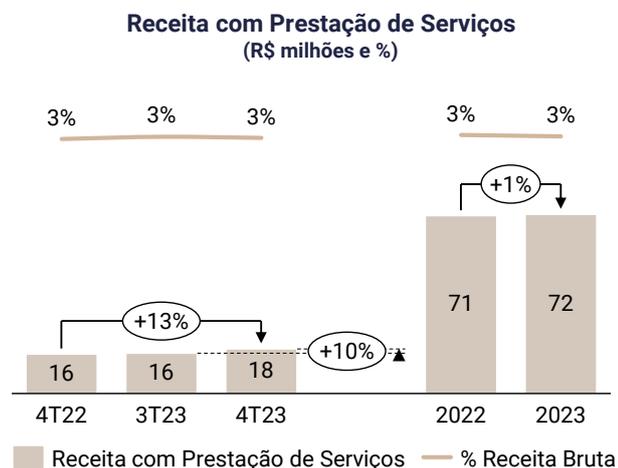
Para que se tenha uma ideia da Receita Bruta total gerada a partir das vendas de produtos do Grupo Direcional de maneira geral, somou-se a receita com vendas desses projetos não consolidados à receita com vendas contábil. Nesse contexto, a Receita Bruta total com vendas de imóveis atingiu R\$ 895 milhões no 4T23, volume 9% maior que o registrado no 3T23, considerando as mesmas condições, e 37% maior que no 4T22. No acumulado de 2023, o volume total alcançou R\$ 3,2 bilhões, um crescimento de 24% sobre o observado em 2022.



Receita com Prestação de Serviços

A Receita Bruta com prestação de serviços, composta, sobretudo, por (i) corretagem sobre vendas realizadas pelas corretoras próprias; e (ii) taxa de administração de obras, somou R\$ 18 milhões no 4T23, valor 10% superior ao registrado no trimestre anterior e 13% superior ao mesmo trimestre do ano anterior.

Em 2023, a receita apropriada nesse segmento manteve-se praticamente em linha com o registrado no ano anterior, atingindo, R\$ 72 milhões. A representatividade dessa linha de negócio no *mix* de receita permaneceu em 3%, tanto na visão trimestral, quanto na visão acumulada do ano.





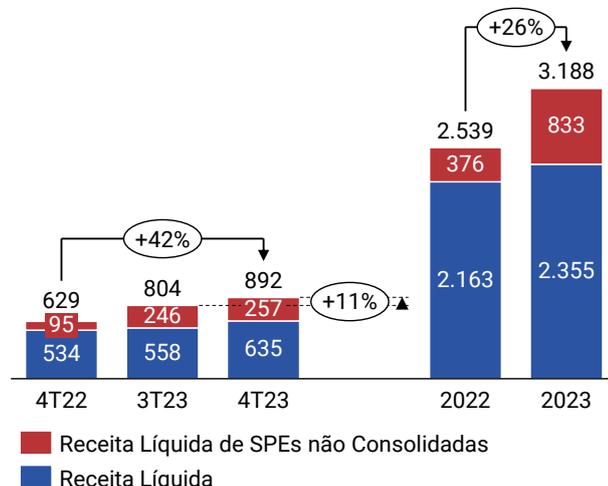
Receita Líquida

Diante do desempenho acima apresentado, a Receita Líquida do Grupo Direcional foi de R\$ 635 milhões no 4T23, representando uma expansão de 14% sobre o 3T23 e de 19% sobre o 4T22. Considerando o total apropriado no ano, a Receita Líquida atingiu R\$ 2,4 bilhões, um crescimento de 9% em relação ao exercício de 2022.

Assim como feito para a Receita Bruta, somando-se também a receita líquida reconhecida nas empresas controladas em conjunto ou não controladas – cujo impacto contábil ocorre na linha de equivalência patrimonial, após apuração do resultado de cada SPE –, observa-se uma Receita Líquida total de R\$ 892 milhões no trimestre, configurando um aumento de 11% em relação ao 3T23 e de 42% em relação ao 4T22.

Nesse contexto, a Receita Líquida total somou R\$ 3,2 bilhões em 2023, representando um crescimento de 26% sobre 2022.

Receita Líquida
(R\$ milhões)



Lucro Bruto

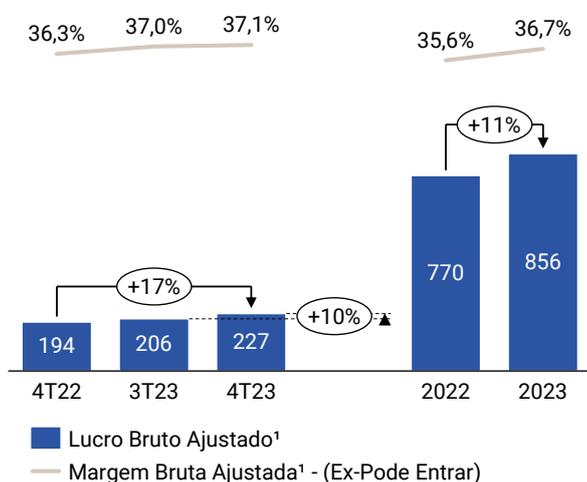
No 4T23, o Lucro Bruto Ajustado¹ alcançou R\$ 227 milhões, o que representou um crescimento de 10% em relação ao trimestre anterior e de 17% sobre o mesmo trimestre do ano anterior.

Mantendo o sólido patamar de rentabilidade que o Grupo Direcional tem apresentado trimestre após trimestre, a Margem Bruta Ajustada¹ atingiu 37,1% no 4T23, excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar, dadas as características particulares do programa em relação a um projeto de incorporação tradicional. Nesse contexto, houve um crescimento de 80 bps em comparação à margem do 4T22 e de 10 bps em relação ao 3T23.

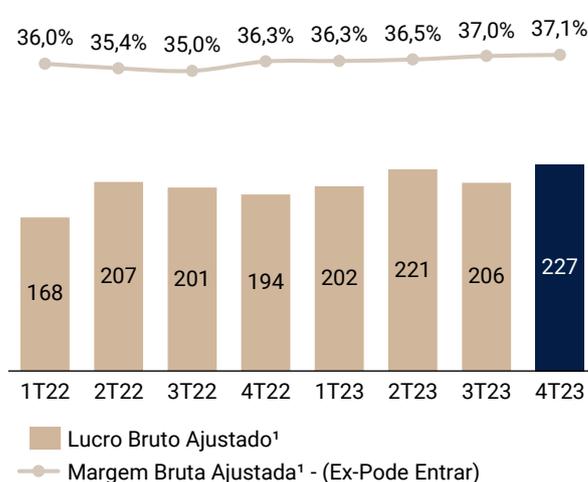
No ano de 2023, a Margem Bruta Ajustada¹ foi de 36,7%, 110 bps superior ao registrado em 2022, também desconsiderando o impacto do Programa Pode Entrar, conforme citado acima.

Considerando os projetos contratados no âmbito do programa Pode Entrar, a Margem Bruta Ajustada¹ do trimestre foi de 35,7%, enquanto a anual foi de 36,4%.

Lucro Bruto Ajustado¹
(R\$ milhões e %)



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



O Lucro Bruto Ajustado¹ de 2023 totalizou, assim, R\$ 856 milhões, o maior montante já registrado pela Companhia, configurando um crescimento de 11% sobre o ano anterior.

Cabe ressaltar também que o impacto referente ao *backlog* de encargos financeiros decorrentes de operações de cessão de carteira foi de R\$ 10,1 milhões no 4T23, conforme evidenciado na tabela abaixo. O saldo de encargos ainda a ser reconhecido totalizou R\$ 2,7 milhões no encerramento de 2023, os quais serão apropriados de acordo com a evolução das vendas, conforme explicado nas últimas divulgações de resultados.

Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	4T23 (a)	3T23 (b)	4T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2023 (d)	2022 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Bruto do Período	209,6	192,4	190,7	8,9%	9,9%	805,0	733,7	9,7%
(+) Juros Capitalizados - Financiamento à Construção	6,9	4,7	2,8	45,1%	146,2%	21,7	8,5	155,3%
(+) Juros Capitalizados - Cessão de Recebíveis	10,1	9,1	0,1	10,7%	995,1%	29,5	27,9	5,7%
Lucro Bruto Ajustado ¹	226,5	206,2	193,6	9,9%	17,0%	856,2	770,1	11,2%
Margem Bruta Ajustada ¹	35,7%	37,0%	36,3%	-1,3 p.p.	-0,6 p.p.	36,4%	35,6%	0,7 p.p.
Margem Bruta Ajustada ¹ - Ex-Pode Entrar	37,1%	37,0%	36,3%	0,1 p.p.	0,8 p.p.	36,7%	35,6%	1,1 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 totalizaram R\$ 45 milhões no 4T23, valor em linha com o observado no 3T23, ficando 11% acima do 4T22, em termos nominais. Entretanto, a representatividade sobre a Receita Bruta foi de 6,8% no trimestre, o que mostra uma diluição de 90 *bps* frente ao 3T23 e de 30 *bps* frente ao 4T22.

Em relação à Receita Bruta Total¹, isto é, levando-se em conta também a receita advinda de empreendimentos não consolidados no balanço, a representatividade do G&A foi de 4,9% no trimestre, indicando uma diluição de 50 *bps* em relação ao trimestre anterior e de 110 *bps* sobre o mesmo trimestre do ano anterior.

Considerado o acumulado do ano, o G&A somou R\$ 175 milhões, um incremento de 15% sobre 2022. Dessa maneira, a representatividade do G&A sobre a Receita Bruta foi de 7,2% no período, e sobre a Receita Bruta Total¹, a representatividade apresentou queda de 40 *bps* em comparação ao ano de 2022, caindo para 5,3%.



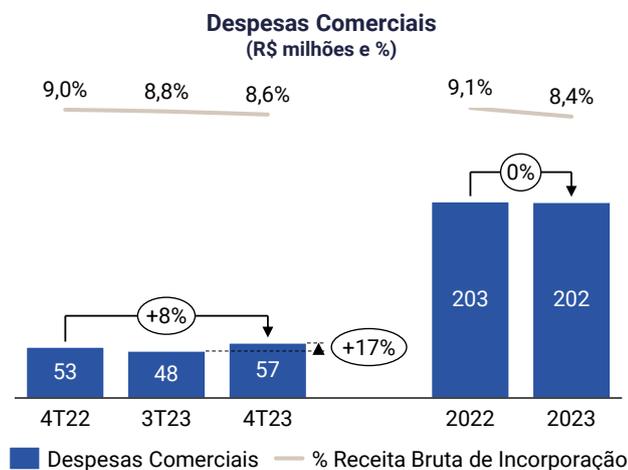
1 - Receita Bruta Total: ajuste incluindo a receita bruta de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).



Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais, que são compostas, principalmente, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas, totalizaram R\$ 57 milhões no 4T23, 17% acima do 3T23 e 8% acima do 4T22. Contudo, a representatividade dessas despesas em relação à Receita Bruta de Incorporação atingiu 8,6%, configurando uma diluição de 20 bps frente ao 3T23 e de 40 bps sobre o 4T22.

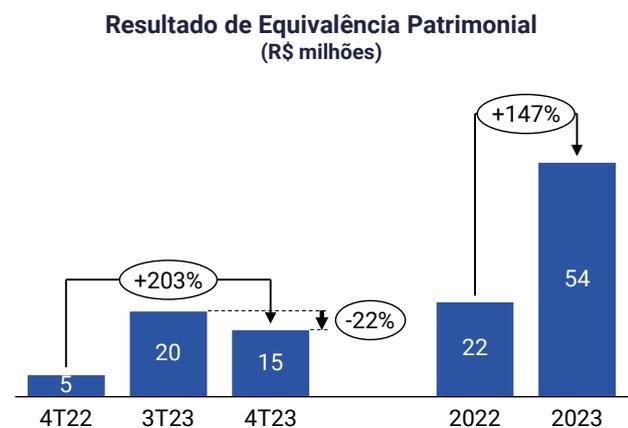
No ano de 2023, a linha totalizou R\$ 202 milhões, valor em linha com o registrado em 2022 em termos nominais. Vale destacar que as vendas cresceram 33% ano contra ano, demonstrando todo o resultado proveniente da alavancagem operacional da qual a Direcional tem se beneficiado, fruto do crescimento da operação nos últimos anos. Em função disso a representatividade da linha de despesas comerciais sobre a Receita Bruta de Incorporação apresentou queda, passando de 9,1% para 8,4%, uma diluição de 70 bps no período.



Resultado de Equivalência Patrimonial

No 4T23, assim como ocorreu nos trimestres anteriores, houve um desempenho significativo de vendas de unidades de projetos que não são consolidados no balanço da Companhia (SPEs não controladas e controladas em conjunto), e que, portanto, não contribuem diretamente com a linha de receita. Em vez disso, o resultado apurado é destinado à rubrica de Equivalência Patrimonial, de acordo com o percentual de participação detido pelo Grupo Direcional naquela respectiva SPE. Diante disso, o Resultado de Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 15 milhões no trimestre, 22% abaixo do 3T23 e 203% acima do 4T22.

Levando em consideração o acumulado do ano, o Resultado de Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 54 milhões, representando um crescimento de 147% na comparação com 2022, quando a linha somou R\$ 22 milhões, evidenciando justamente esse volume maior de resultado advindo de projetos que não são consolidados.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

A linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais encerrou o trimestre com um resultado líquido negativo de R\$ 42 milhões, sendo o principal impacto a reclassificação contábil, sem nenhum impacto no lucro líquido, no montante total de R\$ 40,7 milhões, da receita de correção sobre o reembolso de taxas que são devidas pelos clientes, mas que, em determinados casos, são pagas antecipadamente pela Companhia – quais sejam, o Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis (ITBI) e as despesas cartorárias relativas ao registro do imóvel – que passou a ser contabilizada na linha de Receitas Financeiras, e não mais em Outras Receitas Operacionais. Essa reclassificação, ocorrida no 4T23, leva em consideração também os valores de trimestres anteriores. Contudo, cabe salientar que as despesas relacionadas a essas taxas antecipadas pela Companhia (basicamente composta pela provisão para eventual inadimplência dos clientes) permanecem sendo contabilizadas na linha de Outras Despesas Operacionais. Por essas razões, observa-se, no 4T23, um valor líquido negativo na rubrica Outras Receitas e Despesas Operacionais, e um valor líquido positivo, no mesmo montante, na linha de Resultado Financeiro.

É fundamental esclarecer que essa realocação entre linhas da DRE não representa uma mudança no negócio da companhia, assim como não gerou absolutamente nenhum impacto – para mais ou para menos – no resultado final da Companhia. A mudança ocorreu unicamente em prol do alinhamento do entendimento contábil sobre a natureza da operação.

No acumulado do ano de 2023, a rubrica de Outras Receitas e Despesas Operacionais apresentou um resultado líquido negativo de R\$ 59 milhões, refletindo uma representatividade de 2,5% sobre a Receita Líquida do ano.

Resultado Financeiro

Somando as receitas e as despesas financeiras referentes ao 4T23, foi registrado um resultado líquido positivo de R\$ 47 milhões. É importante evidenciar que, conforme explicado acima com relação à rubrica de Outras Receitas e Despesas Operacionais, parte relevante desse valor ocorreu em função da reclassificação entre linhas dos valores referentes a correção sobre o reembolso de taxas cartorárias e ITBI devidas pelos clientes e antecipadas pela Companhia. Mais uma vez, vale dizer que a reclassificação ocorrida nesse trimestre considera valores retroativos, e que as despesas relacionadas com essa receita permanecem sendo contabilizadas na linha de Outras Despesas Operacionais.

Além desse efeito, os demais impactos na linha do Resultado Financeiro decorreram, sobretudo, de:

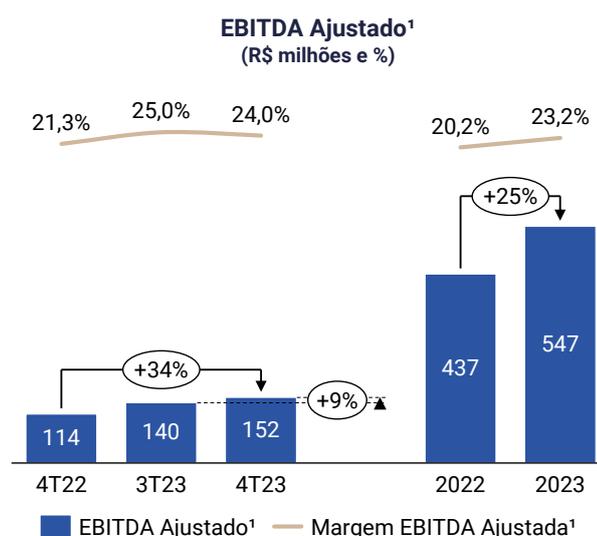
(i) resultado líquido positivo de R\$ 13 milhões considerando as despesas com juros e bancárias e as receitas com aplicações financeiras ocorridas no período – vale destacar que a Companhia manteve-se com saldo de caixa maior do que seu saldo devedor durante todo o trimestre, em função do montante captado no *follow-on*; (ii) receita financeira de R\$ 13 milhões, em função da marcação a mercado do *swap* referenciado em ações da Direcional; (iii) despesa no valor de R\$ 5 milhões com o resultado dos *swaps* referenciados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); e (iv) despesas não recorrentes com operação de cessão de recebíveis, em valor aproximado de R\$ 0,7 milhão. Com isso, ao final de 2023, houve um resultado financeiro líquido positivo de R\$ 14 milhões no ano.

EBITDA

O EBITDA Ajustado¹ atingiu R\$ 152 milhões no 4T23, um crescimento de 9% sobre o 3T23 e de 34% sobre o 4T22. Com isso, a Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 24,0% no trimestre. Para cálculo dessa métrica, o referido ajuste exclui os juros capitalizados na linha de Custos e também o impacto da reclassificação das receitas que anteriormente eram reconhecidas na linha de Outras Receitas Operacionais e que passaram a ser apropriadas como Resultado Financeiro (conforme explicado acima).

No ano de 2023, o EBITDA Ajustado¹ somou R\$ 547 milhões, representando um crescimento de 25% em comparação a 2022. A Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 23,2%, um incremento de 300 *bps* no período.

A tabela a seguir mostra a recomposição do EBITDA e do EBITDA Ajustado¹:



Recomposição do EBITDA (R\$ milhões)	4T23 (a)	3T23 (b)	4T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2023 (d)	2022 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	99,6	68,8	78,6	44,9%	26,7%	331,6	190,0	74,5%
(+) Depreciação e amortização	13,3	16,6	12,8	-19,8%	4,2%	60,6	53,4	13,3%
(+) Imposto de renda e contribuição social	14,0	11,1	11,2	26,1%	24,7%	50,0	45,8	9,0%
(+) Participação dos acionistas minoritários	14,4	17,1	16,0	-16,1%	-10,4%	55,3	65,7	-15,8%
(+/-) Resultado financeiro	(46,8)	12,2	20,7	-483,8%	-326,2%	(14,1)	73,9	-119,1%
EBITDA	94,5	125,7	139,3	-24,8%	-32,2%	483,3	428,8	12,7%
Margem EBITDA	14,9%	22,5%	26,1%	-8 p.p.	-11,2	20,5%	19,8%	1 p.p.
(+) Juros capitalizados na linha de Custos	16,9	13,8	2,9	22,5%	492,6%	51,2	36,4	40,8%
(+) Atualização monetária e juros contratuais (reclassificação)	40,7	-	-	n/a	n/a	40,7	-	n/a
(-) Ajuste resultado não recorrente	-	-	-28,3	n/a	n/a	-28,3	-28,3	0%
EBITDA ajustado¹	152,2	139,6	113,9	9,0%	33,6%	546,9	436,9	25,2%
Margem EBITDA ajustada¹	24,0%	25,0%	21,3%	-1,1 p.p.	2,6 p.p.	23,2%	20,2%	3,0 p.p.

1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo e o impacto da reclassificação de algumas receitas que antes eram reconhecidas na linha de Outras Receitas Operacionais e que passaram a ser apropriadas no Resultado Financeiro. Nos casos do 2T23 e do 4T22 (e, portanto, dos períodos acumulados de 2023 e 2022), também há a exclusão de resultado não recorrente contido na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais, ocorrido no trimestre em questão.

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

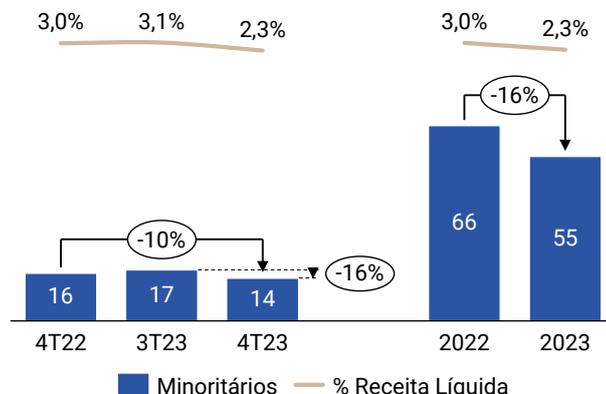
O resultado atribuído aos participantes não controladores em SPE e SCP (“Minoritários”) ficou em R\$ 14 milhões no 4T23, uma redução de 16% sobre o 3T23 e de 10% sobre o 4T22.

No acumulado de 2023, o resultado atribuído aos Minoritários totalizou R\$ 55 milhões, representando uma queda de 16% sobre o período anterior, em linha com a estratégia da Companhia de contar cada vez menos com empreendimentos com participação de sócios minoritários.

Destaca-se também a expressiva diluição da representatividade dos minoritários em relação à Receita Líquida, que passou a representar 2,3% tanto no trimestre, quanto no acumulado do ano. Em ambos os casos, a redução foi de 70 bps quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

Vale dizer que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar a expansão da Direcional no início do ciclo de crescimento, permitindo celeridade na entrada em praças estratégicas e, sobretudo, uma maior diluição das despesas com a aceleração dos lançamentos. Atualmente, entretanto, a representatividade de projetos em que não há participação de sócios minoritários tem sido cada vez maior no *pipeline* da Companhia.

Participantes não controladores em SPE (Minoritários) (R\$ milhões e %)



Lucro Líquido

No 4T23, o Lucro Líquido Operacional¹ do Grupo Direcional atingiu R\$ 98 milhões, crescendo 18% sobre o 4T22 e 86% sobre o 3T23. A métrica considera os ajustes por (i) resultado em operação de *swap* de ações; e (ii) despesas não recorrentes com cessão de recebíveis.

Com isso, a Margem Líquida Operacional¹ alcançou 15,4% no 4T23, representando um aumento de 60 bps sobre o 3T23 e de 550 bps sobre o 4T22. Por sua vez, o ROE Anualizado Ajustado¹ atingiu 20,1%.



No ano de 2023, o Lucro Líquido Operacional¹ somou R\$ 324 milhões, marcando o maior patamar já alcançado pelo Grupo Direcional nessa linha. A Margem Líquida Operacional¹ resultante foi de 13,8% no período, uma franca expansão de mais de 500 bps.

A exemplo do que vem ocorrendo nos últimos períodos, esse desempenho demonstra a capacidade de ganho de margem e eficiência com o ganho de escala da Companhia. Nesse sentido, enquanto as Vendas Líquidas cresceram 33% em 2023, e a Receita Líquida, incluindo as SPEs não consolidadas no resultado, cresceu 26% no período, o lucro apresentou crescimento de 73%.

Cabe dizer também que o Lucro Líquido contábil do Grupo Direcional – isto é, sem considerar os ajustes realizados para mostrar o que deveria ser o lucro recorrente – totalizou R\$ 100 milhões no 4T23, com Margem Líquida alcançando 15,7%. Em 2023, a rubrica somou R\$ 332 milhões e a Margem Líquida do período foi de 14,1%.



Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões)	4T23 (a)	3T23 (b)	4T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2023 (d)	2022 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	99,6	68,8	78,6	44,9%	26,7%	331,6	190,0	74,5%
(+/-) Resultado com swap	-12,6	4,2	1,8	-404,2%	-799,9%	-18,0	-8,8	104,1%
(+) Despesas com cessão de recebíveis	10,7	9,8	0,5	9,9%	1885,3%	39,1	35,0	11,7%
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes	0,0	0,0	-28,3	n/a	-100,0%	-28,3	-28,3	0,1%
Lucro Líquido Operacional¹	97,7	82,7	52,6	18,2%	85,6%	324,4	187,9	72,6%
Margem Líquida Operacional¹	15,4%	14,8%	9,9%	0,6 p.p.	5,5 p.p.	13,8%	8,7%	5,1 p.p.

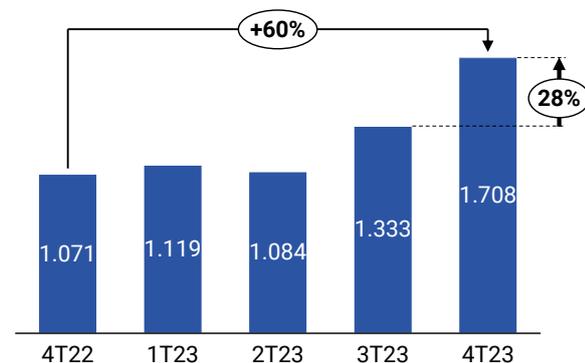
1 – Lucro Líquido e Margem Líquida Operacional: ajuste pelo resultado de swap de ações, despesas de cessão de recebíveis e resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas".

Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis

Ao final do 4T23, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de vendas de imóveis totalizou R\$ 1,7 bilhão, correspondendo a um crescimento de 28% na comparação com o trimestre anterior e de 60% quando comparado ao mesmo trimestre de 2022. A Margem REF do trimestre foi de 42,5%, praticamente em linha com a margem do 3T23 e 2,8 p.p. acima da margem do 4T22.

A tabela a seguir apresenta maior detalhamento do Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis:

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



Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis (R\$ milhões)	4T23 (a)	3T23 (b)	4T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Vendas de Imóveis	1.707,8	1.333,0	1.070,6	28,1%	59,5%
Custo a Incorrer	-981,4	-764,2	-645,1	28,4%	52,1%
Resultado a Apropriar Incorporação	726,3	568,8	425,5	27,7%	70,7%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	42,5%	42,7%	39,7%	-0,2 p.p.	2,8 p.p.

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

O saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras encerrou o exercício de 2023 com R\$ 1,3 bilhão. Desse modo, o Grupo Direcional permanece com sua visão de manutenção de uma posição de caixa confortável em prol do crescimento das operações, mantendo uma estrutura de capital bem equilibrada.

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões)	4T23 (a)	3T23 (b)	4T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	634,0	813,7	733,1	-22,1%	-13,5%
Aplicações Financeiras	693,2	527,4	454,2	31,4%	52,6%
Total	1.327,2	1.341,2	1.187,4	-1,0%	11,8%

Contas a Receber

O saldo contábil de Contas a Receber¹ encerrou 2023 em R\$ 986 milhões, representando um aumento de 20% em relação ao 3T23 e de 45% em relação ao 4T22. Considerando o saldo de Contas a Receber por Venda de Imóveis, bem como a Receita Líquida relativa a esse segmento, o indicador de Dias de Contas a Receber² foi de 140 dias.

Contas a Receber ¹ (R\$ milhões)	4T23 (a)	3T23 (b)	4T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	966,4	800,7	656,6	20,7%	47,2%
Prestação de Serviços	15,6	16,1	17,6	-3,5%	-11,4%
Venda de Terreno	4,0	3,9	4,0	3,9%	1,0%
Total	986,0	820,7	678,2	20,1%	45,4%
Parcela Circulante	521,9	407,9	363,4	28,0%	43,6%
Parcela Não-Circulante	464,0	412,8	314,8	12,4%	47,4%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	966,4	800,7	656,6	20,7%	47,2%
Receita Líquida – Venda de Imóveis	619,4	544,1	523,0	13,8%	18,4%
Dias de Contas a Receber ²	140	132	113	6,0%	24,3%

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

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

Segundo as regras contábeis atuais, o reconhecimento de Contas a Receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (Percentage of Completion - PoC). Assim, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Financeiras. Nesse sentido, cabe ressaltar que o saldo total de Contas a Receber da Companhia no encerramento do 4T23 era de R\$ 2,7 bilhões.

Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos do Grupo Direcional foi de R\$ 1,3 bilhão no encerramento do 4T23, sendo que 82% do total estão no longo prazo.

Ao longo do trimestre, foi concluída mais uma bem sucedida emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que permitiu a captação de R\$ 250 milhões, com vencimento em 5 anos e contando com *rating* brAAA, atribuído pela S&P. Além disso, ressalta-se também a assertividade da Companhia em pagar antecipadamente os títulos mais onerosos e de vencimento mais curto. Desse modo, vem sendo possível reduzir consistentemente o custo de endividamento e alongar o prazo médio ponderado de vencimento da Companhia, que encerrou o exercício de 2023 em 52 meses.

Considerando os saldos de Empréstimos e Financiamentos, bem como os saldos de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras, além da posição de contratos de *swaps* de juros, o Grupo registrou posição caixa líquida de R\$ 72 milhões ao final do período. Assim, o índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida Ajustada² sobre o Patrimônio Líquido, ficou em -3,4%.

Como resultado, a Companhia segue apresentando uma estrutura de capital bem balanceada para permitir o crescimento sustentável de suas operações e poder aproveitar as oportunidades de mercado.

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

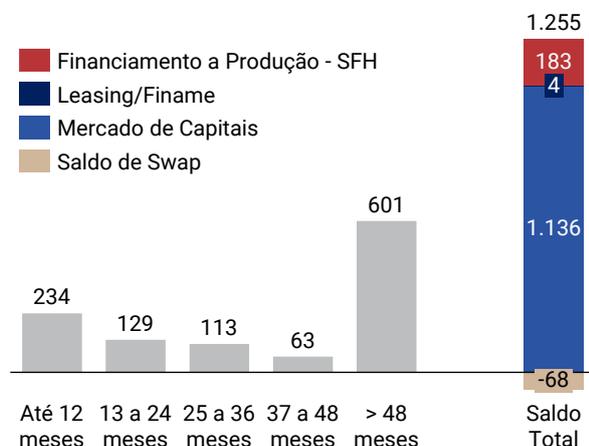
Endividamento (R\$ milhões)	4T23 (a)	3T23 (b)	4T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.323,0	1.291,3	1.389,8	2,5%	-4,8%
CRI	1.034,2	859,7	902,1	20,3%	14,6%
Debêntures	101,6	273,0	362,5	-62,8%	-72,0%
Financiamento à Produção	183,0	153,1	115,0	19,5%	59,1%
FINAME e Leasing	4,3	5,5	10,2	-21,2%	-57,8%
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	1.327,2	1.341,2	1.187,4	-1,0%	11,8%
Dívida Líquida ¹	-4,1	-49,9	202,5	-91,7%	-102,0%
Posição de contratos de <i>swap</i>	-68,0	-38,9	-9,0	74,7%	652,8%
Dívida Líquida ajustada ²	-72,1	-88,8	193,4	-18,8%	-137,3%
Dívida Líquida Ajustada² / Patrimônio Líquido	-3,4%	-4,2%	13,3%	0,8 p.p.	-16,8 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.323,0	1.291,3	1.389,8	2,5%	-4,8%
TR	183,0	153,1	115,0	19,5%	59,1%
IPCA ³	621,3	706,8	670,5	-12,1%	-7,3%
CDI	454,8	431,3	604,3	5,4%	-24,7%

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

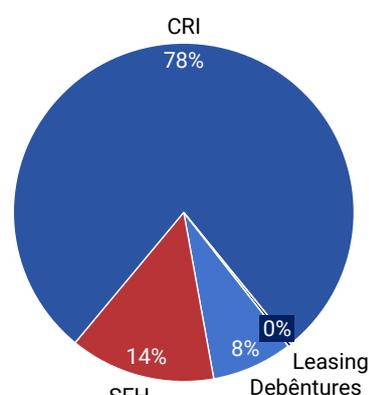
2 - Dívida Líquida ajustada: Dívida líquida somada ao saldo das posições em aberto de contratos de *swaps* para proteção de flutuações de taxas de juros.

3 - Para os títulos indexados ao IPCA foram contratados instrumentos de *swap* de taxa de juros para trocar a indexação para CDI.

Cronograma de Amortização da Dívida
(R\$ milhões)



Breakdown Empréstimos e Financiamentos
(% do Saldo)





Geração de Caixa

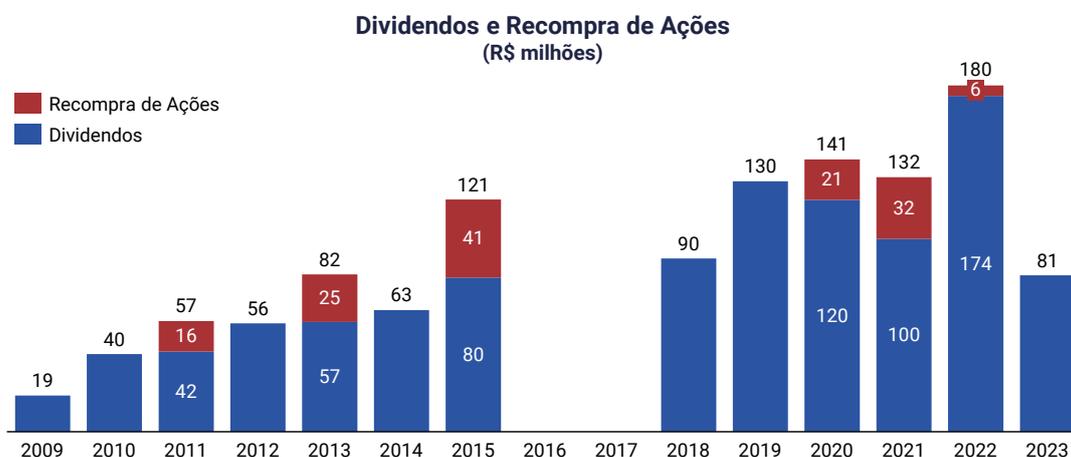
Em decorrência da aceleração do crescimento operacional que vem sendo executado pela Companhia desde o *follow-on*, foi observado um consumo de caixa no montante de R\$ 15 milhões no 4T23. Desse modo, o consumo de caixa totalizou R\$ 37 milhões no ano de 2023.

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

Em novembro de 2023, o Conselho de Administração da Direcional anunciou a aprovação do pagamento de dividendos intercalares no valor de R\$ 0,47 por ação, totalizando um montante de R\$ 81 milhões. Tiveram direito ao recebimento dos proventos os acionistas com posição no encerramento do pregão de 05 de dezembro de 2023. Os proventos foram pagos no dia 03 de janeiro de 2024.

Com isso, considerando dividendos e recompra de ações, a Companhia alcançou a marca de R\$ 1,2 bilhão em capital retornado para o acionista desde o seu IPO, buscando manter-se fiel à sua essência de gerar valor para os investidores, sempre com extrema diligência e responsabilidade em relação a sua estrutura de capital.





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 28/12/2023: R\$ 22,39

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
173 milhões

Valor de Mercado:
R\$ 3.867 milhões / US\$ 743 milhões

Free Float:
63%

Volume médio diário 4T23:
2.271 mil ações
R\$ 43.354 mil
9.903 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Data: 12/03/2024 - Terça-feira
15:00 - Horário de Brasília
14:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Plataforma Zoom
https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_x1pZzqO5RA6-U71M_q-low

Canal da Direcional no YouTube
https://youtube.com/live/n0Gx_zjpnQ?feature=share

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)	31/12/2023	31/12/2022 (Ajustado)	Δ %
Ativo circulante	3.583.355	2.777.103	29%
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.327.171	1.187.372	12%
Contas a receber	521.946	363.372	44%
Estoques	1.420.699	960.135	48%
Crédito com partes relacionadas	67.184	64.551	4%
Tributos a recuperar	25.753	23.122	11%
Contas a receber por alienação de investimentos	-	501	-
Outros créditos	220.602	178.050	24%
Ativo não circulante	3.988.243	3.712.312	7%
Contas a receber	464.035	314.813	47%
Estoques	3.041.218	3.018.121	1%
Depósitos judiciais	18.111	17.367	4%
Tributos a recuperar	27.548	6.440	328%
Contas a receber por alienação de investimentos	7.630	7.129	7%
Outros créditos	113.274	43.662	159%
Investimentos	169.375	143.717	18%
Imobilizado	111.474	140.115	-20%
Intangível	35.578	20.948	70%
Total do ativo	7.571.598	6.489.415	17%

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/12/2023	31/12/2022 (Ajustado)	Δ %
			30%
Passivo circulante	1.042.766	918.216	14%
Empréstimos e financiamentos	234.933	309.722	-24%
Fornecedores	121.652	112.474	8%
Risco Sacado	7.879	10.220	-23%
Obrigações trabalhistas	45.411	39.233	16%
Obrigações tributárias	36.179	28.690	26%
Financiamento por arrendamento	7.456	11.324	-34%
Credores por imóveis compromissados	146.827	113.361	30%
Adiantamento de clientes	69.264	28.540	143%
Outras contas a pagar	120.996	84.799	43%
Passivo de cessão	58.926	13.826	326%
Dividendos propostos	81.162	104.287	-22%
Provisão para garantia	24.259	28.392	-15%
Débitos com partes relacionadas	87.822	33.348	163%
Passivo não circulante	4.418.246	4.121.504	7%
Empréstimos e financiamentos	1.088.111	1.080.104	1%
Fornecedores	10.004	9.471	6%
Provisão para garantia	16.303	13.887	17%
Obrigações tributárias	18.589	12.737	46%
Financiamento por arrendamento	13.648	19.821	-31%
Credores por imóveis compromissados	2.668.090	2.388.485	12%
Adiantamento de clientes	378.427	398.915	-5%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	27.657	26.198	6%
Outras contas a pagar	69.157	97.392	-29%
Passivo de cessão	128.260	74.494	72%
Patrimônio líquido	2.110.586	1.449.695	46%
Capital social	1.159.863	752.982	54%
Reservas de capital	177.690	177.690	-
Outorga de opção de ações	6.550	2.513	161%
Ajuste de avaliação patrimonial	-31.760	-31.880	-0%
Ações em tesouraria	-7.748	-9.749	-21%
Reservas de lucros	648.810	398.425	63%
	1.953.405	1.289.981	51%
Participação dos não controladores	157.181	159.714	-2%
Total do passivo e patrimônio líquido	7.571.598	6.489.415	17%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	4T23 (a)	3T23 (b)	4T22 ¹ (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2023 (d)	2022 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	635.768	566.347	553.371	12,3%	14,9%	2.368.117	2.205.210	7,4%
Receita com prestação de serviços	17.852	16.181	15.808	10,3%	12,9%	71.903	71.390	0,7%
Receita bruta	653.620	582.528	569.179	12,2%	14,8%	2.440.020	2.276.600	7,2%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-18.782	-24.860	-35.194	-24,4%	-46,6%	-84.837	-113.984	-25,6%
Receita operacional líquida	634.838	557.668	533.985	13,8%	18,9%	2.355.183	2.162.616	8,9%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-425.257	-365.299	-343.252	16,4%	23,9%	-1.550.208	-1.428.891	8,5%
Lucro bruto	209.581	192.369	190.733	8,9%	9,9%	804.975	733.725	9,7%
Despesas gerais e administrativas	-44.598	-44.732	-40.183	-0,3%	11,0%	-174.710	-151.631	15,2%
Despesas comerciais	-56.898	-48.466	-52.665	17,4%	8,0%	-202.242	-203.082	-0,4%
Resultado com equivalência patrimonial	15.345	19.669	5.065	-22,0%	203,0%	53.701	21.758	146,8%
Outras receitas e despesas operacionais	-42.231	-9.690	23.575	335,8%	-279,1%	-58.989	-25.357	132,6%
Receitas (despesas) operacionais	-128.382	-83.218	-64.209	54,3%	99,9%	-382.240	-358.312	6,7%
Despesas financeiras	-73.935	-75.551	-74.805	-2,1%	-1,2%	-288.045	-269.367	6,9%
Receitas financeiras	120.692	63.367	54.132	90,5%	123,0%	302.169	195.489	54,6%
Resultado financeiro	46.757	-12.184	-20.673	-483,8%	-326,2%	14.124	-73.878	-119,1%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	127.956	96.967	105.851	32,0%	20,9%	436.859	301.535	44,9%
IR e CSLL - corrente e diferido	-13.991	-11.091	-11.224	26,1%	24,7%	-49.982	-45.846	9,0%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	113.965	85.876	94.628	32,7%	20,4%	386.877	255.689	51,3%
Participantes em SCPs e SPEs	-14.359	-17.112	-16.023	-16,1%	-10,4%	-55.317	-65.669	-15,8%
Lucro líquido do período	99.606	68.764	78.605	44,9%	26,7%	331.560	190.020	74,5%
Margem Bruta	33,0%	34,5%	35,7%	-1,5 p.p.	-2,7 p.p.	34,2%	33,9%	0,3 p.p.
Margem Bruta Ajustada	35,7%	37,0%	36,3%	-1,3 p.p.	-0,6 p.p.	36,4%	35,6%	0,7 p.p.
Margem Líquida	15,7%	12,3%	14,7%	3,4 p.p.	1,0 p.p.	14,1%	8,8%	5,3 p.p.

1 - Informações ajustadas conforme notas explicativas.

GLOSSÁRIO

Banco de Terrenos (Landbank) – Terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV futuro dos mesmos.

Classificação dos empreendimentos pela Direcional, conforme o segmento econômico ao qual se destinam:

MCMV	Empreendimentos residenciais com preço médio por unidade de até R\$ 264 mil, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixas 1.5, 2 e 3”. Até 3T15, os projetos deste segmento foram denominados “Popular”.
Riva	Empreendimento destinados a clientes de média renda, desenvolvidos nas SPEs objeto de aporte de ativos na subsidiária integral da Direcional denominada Riva Incorporadora S.A.
Médio Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima do teto do programa MCMV, até R\$ 500 mil.
Médio-Alto Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima de R\$ 500 mil.
MAC	Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.
Legado	Empreendimentos do segmento MAC desenvolvidos no modelo de incorporação e construção anterior.
Novo Modelo	Modelo de negócios consolidado a partir de 2015 para desenvolvimento dos empreendimentos residenciais da Companhia. Tem como principais características a possibilidade de repasses na planta e a adoção de construção industrializada.

EBITDA Ajustado - EBITDA Ajustado é igual EBITDA (lucro antes do resultado financeiro, dos encargos financeiros incluídos na rubrica de custos dos imóveis vendidos, do Imposto de Renda e da Contribuição Social, das despesas de depreciação e amortização) menos a participação dos acionistas não controladores e menos os gastos com o programa de *stock-option*. Entendemos que o ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registradas como receita (despesa) operacional bruta fazem parte das nossas atividades operacionais e, portanto, não excluimos esta receita (despesa) no cálculo do EBITDA Ajustado. O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. O EBITDA Ajustado funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do Imposto de Renda e da Contribuição Social ou dos níveis de depreciação e amortização.

LTM - Período que compreende os últimos 12 meses (*Last Twelve Months*, na sigla em inglês).

Método PoC – De acordo com o IFRS, as receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários, são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido (*Percentage of Completion - PoC*), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento.

Permuta Financeira – Sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe o pagamento em dinheiro, em geral calculado como um percentual do VGV do empreendimento, a ser pago de acordo com a apuração de receita das vendas das unidades do projeto.

Permuta Física – Sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe em pagamento um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo.

Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) – Atual denominação atribuída ao programa de incentivo à habitação popular (anteriormente, Programa Casa Verde e Amarela).

Recursos do SFH – Recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança.

Resultado a Apropriar – Resultado do saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas (decorrente dos imóveis cuja construção não foi ainda concluída) e seus respectivos custos orçados a incorrer.

Vendas Líquidas Contratadas – VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, incluindo a venda de unidades lançadas no período e a venda de unidades em estoque, líquida de distratos.

VGV – Valor Geral de Vendas. Valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades de determinado empreendimento imobiliário ao preço de lançamento. Há possibilidade de o VGV lançado não ser realizado ou diferir significativamente do valor das Vendas Contratadas, uma vez que a quantidade de Unidades efetivamente vendidas poderá ser diferente da quantidade de unidades lançadas e/ou o preço efetivo de venda de cada unidade poderá divergir do preço de lançamento.

VGV Lançado - Valor Geral de Vendas das unidades lançadas em determinado período.