



Belo Horizonte, 09 de maio 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 1º trimestre de 2024 (1T24). 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 1T24

- ✓ **LUCRO LÍQUIDO RECORDE NO 1T24: R\$ 150 MILHÕES, CRESCIMENTO DE 156% SOBRE O 1T23 E DE 51% SOBRE O 4T23**
- ✓ **MARGEM LÍQUIDA DE 22,4% NO 1T24 E DE 17,1% NO 1T24 LTM**
- ✓ **MAIOR RECEITA LÍQUIDA TRIMESTRAL DA HISTÓRIA DA COMPANHIA: R\$ 669 MILHÕES NO 1T24**
- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ ATINGIU 37,4% NO 1T24**
- ✓ **ROE ANUALIZADO AJUSTADO² DE 24% NO 1T24**

OUTROS DESTAQUES

- **Melhor trimestre em Vendas Líquidas: R\$ 1,3 bilhão no 1T24, um crescimento de 63% sobre o 1T23, superando em 29% o recorde anterior³.**
- **Índice de Velocidade de Vendas (VSO) atingiu 22% no trimestre na visão consolidada, um crescimento de 530 bps sobre o 4T23³.**
- **No 1T24, o Lucro Líquido Operacional² totalizou R\$ 120 milhões, montante 72% superior ao registrado no 1T23 e 23% maior que no 4T23.**
- **Margem Líquida Operacional² alcançou 17,9% no 1T24, um incremento de 541 bps sobre o 1T23 e de 255 bps sobre o 4T23.**
- **Lucro Líquido dos últimos 12 meses (1T24 LTM) atingiu o valor de R\$ 423 milhões, montante 91% superior ao observado no 1T23 LTM.**
- **Despesas Comerciais sobre Receita Bruta de Incorporação apresentaram diluição de 80 bps no 1T24 na comparação com o 4T23.**
- **Receita a Apropriar (REF) de R\$ 1,9 bilhão ao final do 1T24, +13% sobre o 4T23 e +72% sobre o 1T23.**
- **Margem REF alcançou 43,1% no 1T24, um crescimento de 60 bps sobre o trimestre anterior e de 400 bps sobre o mesmo trimestre de 2023.**

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

2 - Ajuste excluindo resultado de *swap* de ações e resultado não recorrente alocado na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

3 - Desconsiderando os projetos vendidos no âmbito do Programa Pode Entrar, no 4T23.

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO..... | 3 |
| PRINCIPAIS INDICADORES..... | 6 |
| LANÇAMENTOS..... | 7 |
| VENDAS CONTRATADAS..... | 8 |
| VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)..... | 9 |
| Distratos..... | 10 |
| ESTOQUE..... | 10 |
| REPASSES..... | 11 |
| EMPREENHIMENTOS ENTREGUES..... | 11 |
| BANCO DE TERRENOS..... | 12 |
| Aquisições de Terrenos..... | 12 |
| DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO..... | 13 |
| Receita Bruta..... | 13 |
| Receita com Vendas de Imóveis..... | 13 |
| Receita com Prestação de Serviços..... | 14 |
| 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..... | 21 |
| Geração de Caixa..... | 22 |
| BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO..... | 23 |
| DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA..... | 24 |
| DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA..... | 25 |
| GLOSSÁRIO..... | 26 |



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Muito mais do que números expressivos, nossos resultados do 1º trimestre de 2024 ressaltam algo ainda mais valioso para nós: o alcance de grandes objetivos e a superação de níveis que, pouco tempo atrás, pareciam extremamente desafiadores.

Se em cenários de alta pressão inflacionária, com taxas de juros ainda em ascensão gradual – como vivemos recentemente no período mais severo da pandemia –, as atenções concentram-se quase integralmente na manutenção das margens, em momentos contrários, isto é, com inflação controlada e custo de capital ainda elevado, faz-se necessário adaptar-se ao novo contexto, tendo o olhar sempre atento às medidas capazes de gerar maior valor para a Companhia, em especial incrementando a velocidade do giro do negócio. Adicionalmente, considerando as circunstâncias positivas que vive o setor, principalmente pelo contínuo aprimoramento das condições do Minha Casa, Minha Vida, não temos dúvida de que esse é o momento propício para acelerarmos ainda mais nossa operação.

Entramos em 2024 muito bem posicionados no que se refere aos produtos em prateleira nas nossas regionais de atuação. Além disso, fomos constituindo, ao longo de todo o ano passado, um *pipeline* de projetos para lançamentos muito bem pensado, de modo a podermos ofertar aos nossos clientes os produtos mais assertivos, buscando fazer de **2024 o ano da venda**.

Nesse sentido, diversas melhorias têm sido implementadas nas mais variadas frentes da Companhia, desde simples mudanças estruturais em processos internos, até entregas mais complexas e desafiadoras como, por exemplo, o aperfeiçoamento dos nossos sistemas e aplicativos de venda, buscando facilitar ainda mais as interações entre nossos times e clientes.

Tudo isso só tem sido possível graças ao engajamento e à dedicação persistente das mais distintas equipes do Grupo, desde o *backoffice* até a ponta comercial. Mais que entrosamento, trata-se de uma mudança de *mindset* que tem sido integralmente absorvida por todos aqueles que fazem a Direcional chegar mais longe.

As respostas a essas melhorias têm sido refletidas nas nossas principais métricas operacionais. No 1T24, lançamos mais de 2.200 unidades, somando um VGV de R\$ 897 milhões (R\$ 653 milhões % Companhia), um incremento de 47% sobre o volume registrado no 1T23.

Já as Vendas Líquidas atingiram a marca de R\$ 1,3 bilhão (R\$ 1,0 bilhão % Companhia) no 1T24, representando o maior volume vendido pelo Grupo Direcional em um trimestre em toda a sua história, um crescimento de 63% em relação ao 1º trimestre de 2023. Com isso, superamos em 29% o recorde anterior de Vendas Líquidas, a despeito da característica sazonalidade existente em primeiros trimestres. Tudo isso contando com um *mix* muito bem distribuído entre vendas de estoque e de lançamentos.

Assim, a velocidade de vendas consolidada, medida pela VSO (vendas sobre oferta), apresentou uma expressiva elevação de 530 *bps* sobre o 4T23, alcançando 22% – um passo muito importante para conseguirmos entregar o que temos planejado para o ano de 2024.

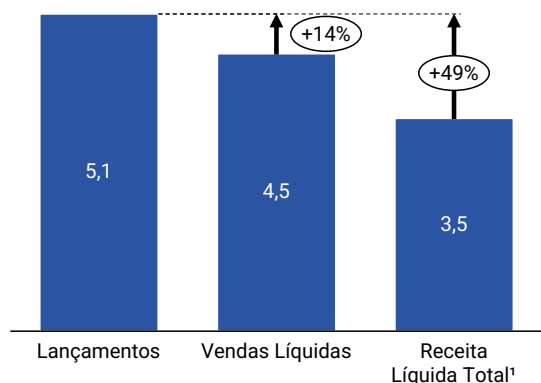
Tendo em vista a lógica temporal que acompanha o nosso negócio – primeiro lançamos, depois vendemos e, por fim, construímos, com respectivo reconhecimento de receita –, é importante salientar a distância ainda existente entre o volume de lançamentos e o patamar atual de receita, o que indica que, mantido o volume de lançamentos, ao longo dos próximos trimestres, a receita deveria continuar crescendo, alcançando esse volume.

Desse modo, no período de 12 meses encerrados no 1T24 (1T24 LTM), acumulamos um VGV lançado de R\$ 5,1 bilhões, com R\$ 4,5 bilhões em Vendas Líquidas e R\$ 3,5 bilhões ao se considerar a Receita Líquida Total¹, isto é, somando-se a receita contábil com a receita reconhecida nas empresas controladas em conjunto ou não controladas. O gráfico ao lado mostra esse potencial percurso de crescimento da Receita Líquida, mantidas as condições de lançamentos nos níveis que temos realizado.

Vale ressaltar que a Receita Líquida contábil do 1T24 atingiu o maior valor que já entregamos em um trimestre, R\$ 669 milhões (R\$ 947 milhões quando considerada a Receita Líquida Total¹).

Um marco igualmente importante do trimestre foi a Margem Bruta Ajustada² da Companhia, que chegou a 37,4% quando excluídos os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar, dadas as características particulares desse

Volume 1T24 LTM: Lançamentos, Vendas e Receita
(VGV 100% - R\$ bilhões)



programa relativamente a um projeto de incorporação padrão. Em comparação ao 4T23, o incremento foi de 30 *bps*, enquanto que sobre o 1T23, o ganho foi de 110 *bps*.

Ainda mais significativo foi o crescimento da Margem Bruta contábil da Direcional, que encerrou o 1T24 em 35,9% (+290 *bps* em relação ao 4T23). Além do ganho orgânico ocasionado pelas margens saudáveis do estoque e dos novos produtos, destacamos também uma menor influência dos produtos do Pode Entrar na margem consolidada.

Outras notícias positivas surgem à medida que analisamos também os números abaixo da Margem Bruta. Nesse sentido, o G&A totalizou R\$ 49 milhões no trimestre, mostrando uma representatividade de 5,0% em relação à Receita Bruta Total¹, uma diluição de 90 *bps* na comparação com o 1T23. No 1T24 LTM, as despesas somaram R\$ 182 milhões, com uma representatividade de 5,1% sobre a Receita Bruta Total¹, 50 *bps* de diluição sobre o 1T23 LTM.

As Despesas Comerciais do 1T24 foram de R\$ 55 milhões, valor nominalmente menor que o registrado no trimestre anterior. A representatividade sobre a Receita Bruta de Incorporação foi de 8,1% no período, o que representa uma diluição de 80 *bps* frente ao 4T23. No 1T24 LTM, a linha totalizou R\$ 214 milhões, montante 6% superior ao 1T23 LTM. Contudo, vale destacar que as vendas cresceram 41% no mesmo período, evidenciando o ganho via alavancagem operacional que a Companhia tem apresentado com o crescimento da operação nos últimos anos.

Como já tem sido comentado há alguns trimestres, temos passado por uma janela em que se nota uma contribuição relevante dos projetos das SPEs não controladas e controladas em conjunto para o resultado da Companhia. Dessa maneira, a linha de Resultado com Equivalência Patrimonial encerrou o 1T24 somando R\$ 26 milhões, um crescimento de 72% em relação ao 4T23 e de 292% sobre o 1T23. Apesar do expressivo incremento, à medida que esses projetos evoluem, há uma tendência de que impactem cada vez menos no resultado, abrindo espaço no *mix* para uma maior participação de produtos que consolidamos em nosso balanço e que, conseqüentemente, acrescentam à linha de Receita Líquida em vez da Equivalência Patrimonial.

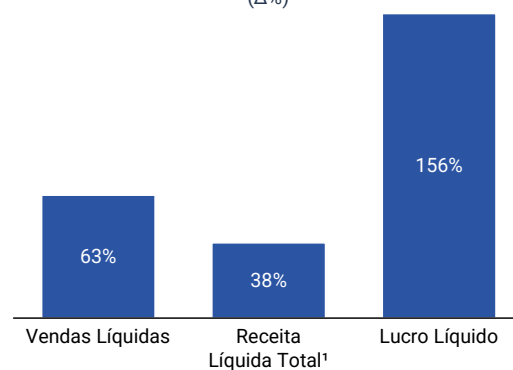
Sempre objetivando capturar valor para nossos acionistas, principalmente por meio da redução do caixa empregado nos projetos, concluímos a venda de participação societária em algumas SPEs, nos mesmos moldes que havíamos feito no 4T22 e no 2T23. Vale notar que a ocorrência desse tipo de operação afeta de maneira não recorrente o resultado do período em questão. Assim, no 1T24, conforme descrito no tópico de Outras Receitas e Despesas Operacionais, houve um impacto positivo e não recorrente de R\$ 19 milhões, que basicamente se refere à antecipação do resultado que seria esperado para aqueles projetos ao longo dos próximos períodos, além da incidência de despesas não recorrentes relacionadas às SPEs.

O resultado financeiro do trimestre apresentou um valor líquido positivo de R\$ 23 milhões. Entre outros impactos, as principais influências sobre essa linha centraram-se (i) na marcação a mercado do *swap* indexado na variação das ações da Direcional (um resultado não recorrente positivo de R\$ 11 milhões) – dada a relevante alta que o papel apresentou no trimestre; e (ii) na receita recorrente referente à atualização monetária e juros contratuais sobre o reembolso de taxas cartorárias e ITBI, devidas pelos clientes e antecipadas pela Companhia, que totalizaram R\$ 7 milhões.

Diante de tudo o que foi tratado até aqui, atingimos nosso maior Lucro Líquido trimestral em 43 anos de atuação. Foram ao todo R\$ 150 milhões no 1T24, o que representou um crescimento de 51% em relação ao trimestre anterior e de 156% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. A Margem Líquida foi de 22,4%, um ganho de 670 *bps* sobre o 4T23 e de 1190 *bps* sobre o 1T23. Considerando o 1T24 LTM, o Lucro Líquido totalizou R\$ 423 milhões, crescendo 91% sobre o 1T23 LTM, com Margem Líquida de 17,1% (+720 *bps* no período).

Esse desempenho endossa ainda mais a alavancagem operacional que o Grupo Direcional tem apresentado, conforme indica o gráfico ao lado, que compara o crescimento de Vendas Líquidas, Receita Líquida Total¹ e Lucro Líquido do 1T24 em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Alavancagem Operacional - 1T24 x 1T23
(Δ%)



Excluindo os efeitos não recorrentes, o Lucro Líquido Operacional³ da Companhia foi de R\$ 120 milhões no trimestre, considerando os ajustes por (i) resultado em operação de *swap* de ações; e (ii) o já comentado resultado não recorrente alocado na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais. Nesse contexto, o indicador cresceu 72% sobre o 1T23 e 23% sobre o 4T23, com uma Margem Líquida Operacional³ de 17,9%, um ganho de 541 *bps* na comparação com o mesmo trimestre de 2023 e de 255 *bps* com o trimestre anterior. Com isso, o ROE Anualizado Ajustado³ da Companhia alcançou seu maior patamar histórico, atingindo 24% e solidificando o caminho crescente dessa métrica.



É importante ressaltar também que, ao final do 1T24, voltamos a apresentar uma confortável posição de dívida líquida⁴, em detrimento do anterior perfil caixa líquido – conforme planejamento traçado ainda no *follow-on*. Assim, registramos um índice de alavancagem (dado pela Dívida Líquida⁴ sobre o Patrimônio Líquido) de 2,9%.

Temos uma confiança muito grande de que conduzir a Companhia sempre prezando pela prudência e estabilidade da estrutura de capital, guiados por um propósito genuíno de transformar vidas, nos leva a dar grandes passos na direção do crescimento responsável e sustentável. No trimestre em que completamos nossos 43 anos de existência, acreditamos estar vivendo nosso melhor momento.

Encerramos essa mensagem agradecendo, mais uma vez, ao incansável time que constrói tudo isso ao nosso lado, caminhando junto em prol dos mesmos objetivos, e desfrutando de uma sinergia ímpar. Não temos a menor dúvida de que faremos deste 2024 o nosso melhor ano. O ano da venda!

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

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 resultado de *swap* de ações e resultado não recorrente alocado na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

4 - Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de *swaps* para proteção de flutuações de taxas de juros.

PRINCIPAIS INDICADORES

| | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|--|----------------|----------------|--------------|---------------|---------------|
| Indicadores Financeiros | | | | | |
| Receita Líquida (R\$ milhões) | 669,4 | 634,8 | 557,3 | 5,5% | 20,1% |
| Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões) | 249,9 | 226,5 | 202,4 | 10,3% | 23,5% |
| Margem Bruta Ajustada ¹ | 37,3% | 35,7% | 36,3% | 1,6 p.p. | 1,0 p.p. |
| Margem Bruta Ajustada ¹ - Ex-Pode Entrar | 37,4% | 37,1% | 36,3% | 0,1 p.p. | 0,8 p.p. |
| Lucro Líquido Operacional ² (R\$ milhões) | 120,1 | 97,7 | 69,8 | 22,9% | 72,0% |
| Margem Líquida Operacional ² | 17,9% | 15,4% | 12,5% | 2,55 p.p. | 5,41 p.p. |
| Lançamentos | | | | | |
| VGV Lançado - 100% (R\$ milhões) | 896,5 | 1.184,2 | 611,2 | -24,3% | 46,7% |
| Direcional | 332,3 | 703,0 | 477,2 | -52,7% | -30,4% |
| Riva | 564,2 | 481,3 | 134,0 | 17,2% | 321,2% |
| VGV Lançado - % Cia (R\$ milhões) | 653,5 | 1.130,6 | 610,5 | -42,2% | 7,0% |
| Direcional | 259,0 | 649,3 | 476,5 | -60,1% | -45,6% |
| Riva | 394,5 | 481,3 | 134,0 | -18,0% | 194,5% |
| Unidades Lançadas | 2.238 | 4.008 | 2.762 | -44,2% | -19,0% |
| Direcional | 918 | 2.936 | 2.476 | -68,7% | -62,9% |
| Riva | 1.320 | 1.072 | 286 | 23,1% | 361,5% |
| Pode Entrar | | | | | |
| VGV (R\$ milhões) | - | 206,0 | - | n/a | n/a |
| Unidades Lançadas | - | 990 | - | n/a | n/a |
| Vendas | | | | | |
| VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões) | 1.307,7 | 1.014,7 | 803,4 | 28,9% | 62,8% |
| Direcional | 756,9 | 658,9 | 570,2 | 14,9% | 32,8% |
| Riva | 550,7 | 353,1 | 234,0 | 56,0% | 135,4% |
| Legado | 0,0 | 2,6 | -0,8 | -100,0% | -100,0% |
| VGV Líquido Contratado - % Cia (R\$ milhões) | 1.004,2 | 788,5 | 642,9 | 27,4% | 56,2% |
| Direcional | 587,4 | 513,7 | 463,2 | 14,3% | 26,8% |
| Riva | 416,8 | 272,8 | 180,0 | 52,8% | 131,5% |
| Legado | 0,0 | 2,0 | -0,4 | -100,0% | -100,0% |
| Unidades Contratadas | 4.227 | 3.516 | 3.246 | 20,2% | 30,2% |
| Direcional | 2.864 | 2.657 | 2.532 | 7,8% | 13,1% |
| Riva | 1.363 | 848 | 716 | 60,7% | 90,4% |
| Legado | 0 | 11 | -2 | -100,0% | -100,0% |
| VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV | 22% | 16% | 17% | 5 p.p. | 5 p.p. |
| Direcional | 21% | 17% | 19% | 4 p.p. | 3 p.p. |
| Riva | 22% | 15% | 13% | 7 p.p. | 9 p.p. |
| Legado | 0% | 7% | -3% | -7 p.p. | 3 p.p. |
| Pode Entrar | | | | | |
| VGV (R\$ milhões) | - | 206,0 | - | n/a | n/a |
| Unidades Contratadas | - | 990 | - | n/a | n/a |
| VSO Consolidada com Pode Entrar (em VGV) | 22% | 19% | 17% | 3 p.p. | 5 p.p. |
| Outros Indicadores | | | | | |
| ROE Anualizado Ajustado ² | 24% | 20% | 20% | 21% | 21% |
| Dívida Líquida ³ (R\$ milhões) | 66,1 | -72,1 | -88,8 | 268,2 | 289,9 |
| Geração de Caixa ⁴ (R\$ milhões) | -57,0 | -15,5 | -51,1 | 21,7 | 7,8 |
| Dívida Líquida ³ / Patrimônio Líquido | 2,9% | -3,4% | -4,2% | 16,7% | 19,2% |
| Estoque - VGV 100 % (R\$ milhões) | 4.777,6 | 5.146,3 | 5.021,4 | 4.582,8 | 4.042,6 |
| Landbank - VGV 100 % (R\$ milhões) | 37.282,6 | 36.271,5 | 35.769,6 | 35.133,5 | 32.505,3 |

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

2 - Ajuste excluindo resultado de swap de ações e resultado não recorrente alocado na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

3 - Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

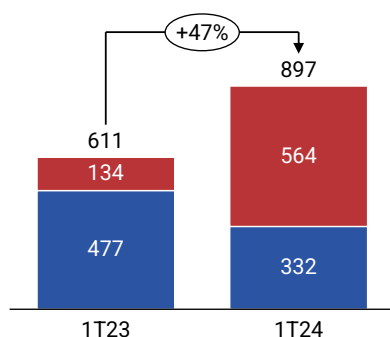
4 - Variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

LANÇAMENTOS

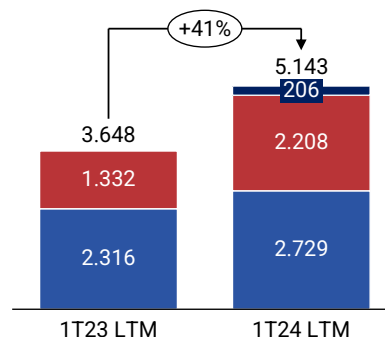
No 1º trimestre de 2024 (1T24), o Grupo Direcional lançou 9 novos empreendimentos/etapas, que representaram um VGV de R\$ 897 milhões (R\$ 653 milhões % Companhia), volume 47% superior em relação ao 1T23.

No período de 12 meses encerrados no 1T24 (1T24 LTM), foram lançados R\$ 5,1 bilhões (R\$ 4,3 bilhões % Companhia). Dessa maneira, o crescimento observado sobre o volume lançado no 1T23 LTM foi de 41%, corroborando a continuidade do crescimento das operações, em conformidade com a estratégia da Companhia.

Lançamentos Trimestre
(VGV 100% - R\$ milhões)



Lançamentos últimos 12 meses
(VGV 100% - R\$ milhões)



■ Pode Entrar ■ Riva ■ Direcional

| Lançamentos | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|--|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|
| VGV Lançado - 100% (R\$ milhões) | 896,5 | 1.184,2 | 611,2 | -24,3% | 46,7% |
| Direcional | 332,3 | 703,0 | 477,2 | -52,7% | -30,4% |
| Riva | 564,2 | 481,3 | 134,0 | 17,2% | 321,2% |
| VGV Lançado - % Cia (R\$ milhões) | 653,5 | 1.130,6 | 610,5 | -42,2% | 7,0% |
| Direcional | 259,0 | 649,3 | 476,5 | -60,1% | -45,6% |
| Riva | 394,5 | 481,3 | 134,0 | -18,0% | 194,5% |
| Unidades Lançadas | 2.238 | 4.008 | 2.762 | -44,2% | -19,0% |
| Direcional | 918 | 2.936 | 2.476 | -68,7% | -62,9% |
| Riva | 1.320 | 1.072 | 286 | 23,1% | 361,5% |
| % Companhia Médio | 72,9% | 95,5% | 99,9% | -23 p.p. | -27 p.p. |
| Pode Entrar | | | | | |
| VGV (R\$ milhões) | - | 206,0 | - | n/a | n/a |
| Unidades Contratadas | - | 990 | - | n/a | n/a |

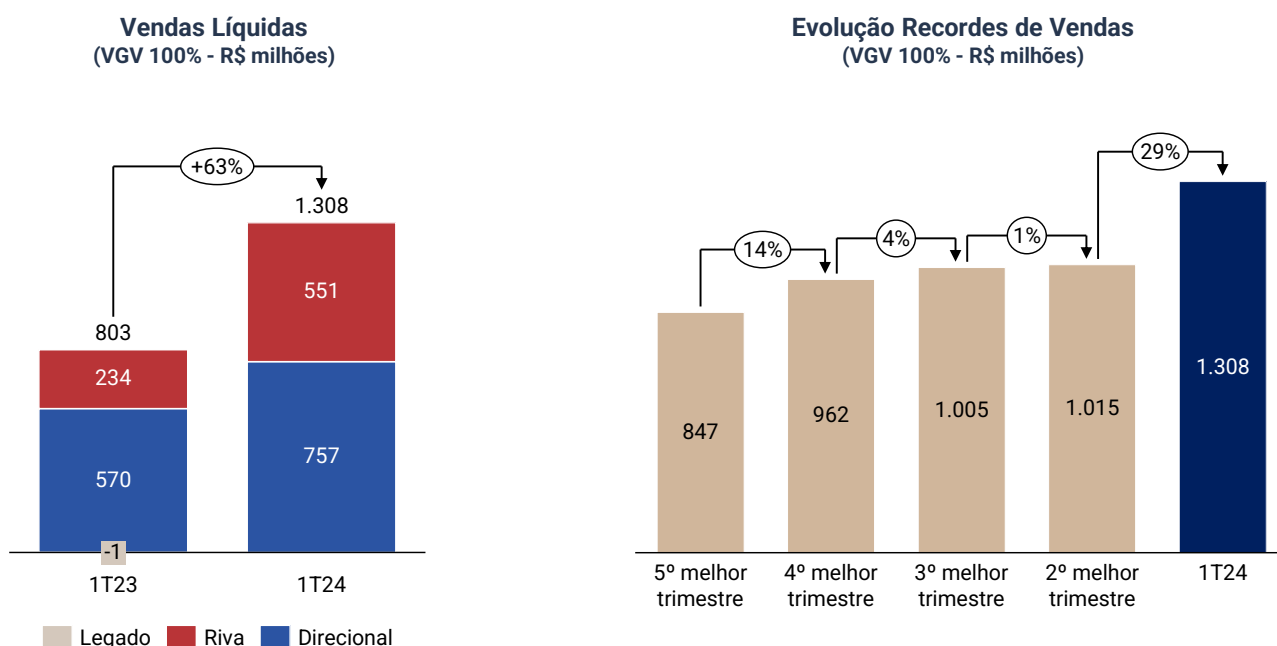
VENDAS CONTRATADAS

Com o planejamento de crescimento da operação caminhando na direção esperada, sobretudo por meio da aceleração dos lançamentos e da recomposição da escada de produtos, o Grupo Direcional entrou em 2024 pronto para fazer deste o ano da venda. Diversas iniciativas nessa frente têm sido implementadas e os efeitos têm correspondido às expectativas traçadas, conforme demonstrado a seguir.

O VGV bruto contratado no 1T24 foi de R\$ 1,4 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia). Por sua vez, as **Vendas Líquidas atingiram um valor recorde de R\$ 1,3 bilhão (R\$ 1,0 bilhão % Companhia)**. Com isso, a despeito da sazonalidade característica de primeiros trimestres no setor da construção civil, o 1T24 superou em 29% o recorde anterior, que havia sido registrado no 4T23¹. Em comparação ao 1T23, o VGV líquido contratado cresceu expressivos 63%.

Considerando o 1T24 LTM, as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 4,5 bilhões (R\$ 3,5 bilhões % Companhia), um crescimento de 41% sobre o 1T23 LTM. Nesse sentido, destaca-se o crescimento observado em todos os segmentos, tendo os produtos da marca Riva crescido 72% no período, enquanto as vendas do segmento Direcional cresceram 17%.

É válido salientar que parte das vendas do trimestre foi originada a partir de produtos desenvolvidos em SPEs que não são consolidadas no balanço da Direcional (sociedades controladas em conjunto e sociedades não controladas). Nesse sentido, 75% do VGV líquido contratado no trimestre refere-se a projetos cuja receita deverá ser refletida na linha de Receita Líquida da Companhia, enquanto 25% do VGV líquido deverá contribuir com o resultado via equivalência patrimonial.



1 - Desconsiderando os projetos vendidos no âmbito do Programa Pode Entrar, no 4T23.

A tabela abaixo consolida as informações de Vendas Líquidas contratadas no 1T24:

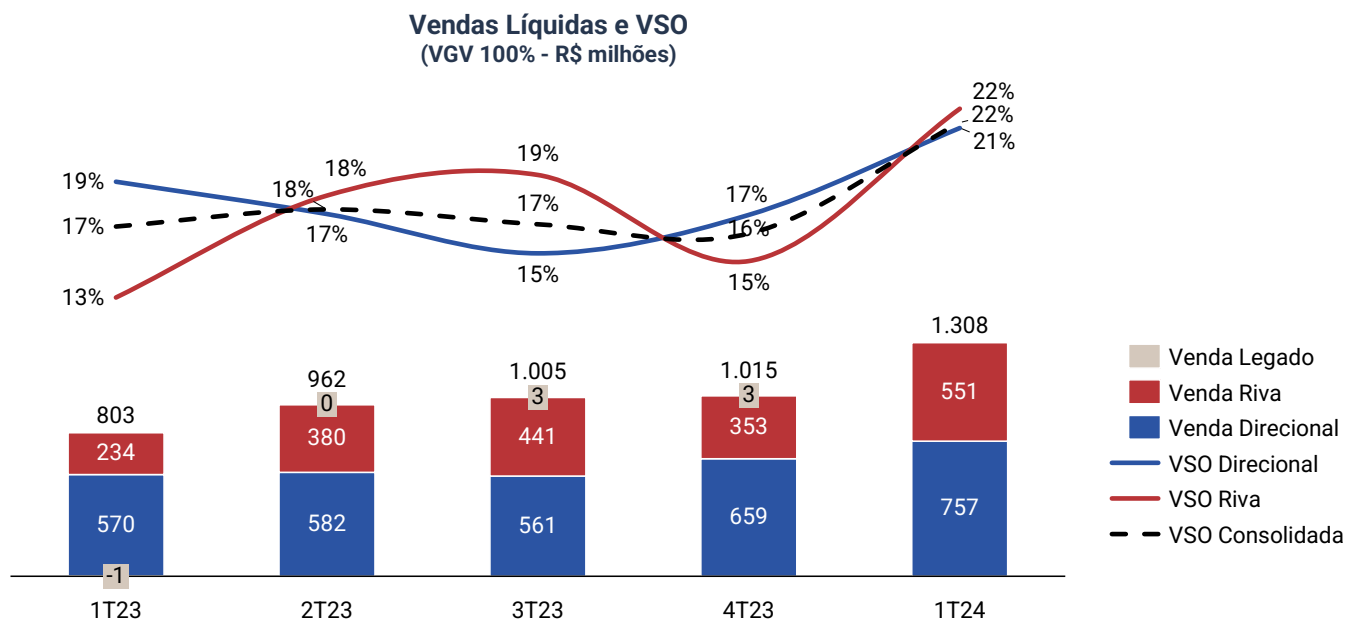
| Vendas Líquidas Contratadas | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|---|----------------|----------------|--------------|---------------|---------------|
| VGW Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões) | 1.307,7 | 1.014,7 | 803,4 | 28,9% | 62,8% |
| Direcional | 756,9 | 658,9 | 570,2 | 14,9% | 32,8% |
| Riva | 550,7 | 353,1 | 234,0 | 56,0% | 135,4% |
| Legado ¹ | 0,0 | 2,6 | -0,8 | -100,0% | -100,0% |
| VGW Líquido Contratado - % Cia (R\$ milhões) | 1.004,2 | 788,5 | 642,9 | 27,4% | 56,2% |
| Direcional | 587,4 | 513,7 | 463,2 | 14,3% | 26,8% |
| Riva | 416,8 | 272,8 | 180,0 | 52,8% | 131,5% |
| Legado | 0,0 | 2,0 | -0,4 | -100,0% | -100,0% |
| Unidades Contratadas | 4.227 | 3.516 | 3.246 | 20,2% | 30,2% |
| Direcional | 2.864 | 2.657 | 2.532 | 7,8% | 13,1% |
| Riva | 1.363 | 848 | 716 | 60,7% | 90,4% |
| Legado | 0 | 11 | -2 | -100,0% | -100,0% |
| VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGW | 22% | 16% | 17% | 5 p.p. | 5 p.p. |
| Direcional | 21% | 17% | 19% | 4 p.p. | 3 p.p. |
| Riva | 22% | 15% | 13% | 7 p.p. | 9 p.p. |
| Legado | 0% | 7% | -3% | -7 p.p. | 3 p.p. |
| Pode Entrar | | | | | |
| VGW (R\$ milhões) | - | 206,0 | - | n/a | n/a |
| Unidades Contratadas | - | 990 | - | n/a | n/a |
| VSO Consolidada com Pode Entrar (em VGW) | 22% | 19% | 17% | 3 p.p. | 5 p.p. |

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

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

Em conformidade com o objetivo da Companhia de fazer de 2024 o ano da venda, o expressivo crescimento das Vendas Líquidas do trimestre levou a Velocidade de Vendas consolidada – medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta) – a 22% no 1T24, representando um crescimento de 530 bps em relação ao trimestre anterior¹.

Considerando apenas os projetos da Direcional (excluindo o Legado), a Velocidade de Vendas do trimestre alcançou 21%, um incremento de 410 bps sobre o 4T23. Por sua vez, a VSO da Riva atingiu 22%, crescendo 730 bps no período.



1 - Desconsiderando os projetos vendidos no âmbito do Programa Pode Entrar, no 4T23.

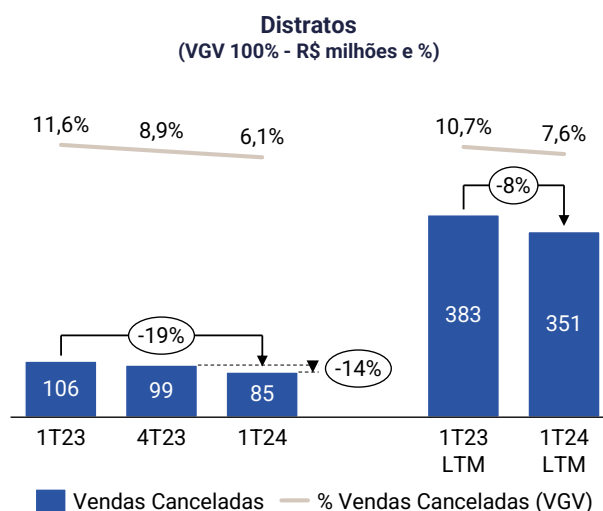


Distratos

No 1T24, o total de distratos foi de R\$ 85 milhões (R\$ 70 milhões % Companhia), representando uma redução de 14% em relação ao 4T23 e de 19% em relação ao 1T23. Assim, o percentual de vendas canceladas sobre vendas brutas caiu para 6,1% no trimestre, representando uma diluição de 2,7 p.p. na comparação com o trimestre anterior e de 5,5 p.p. sobre o mesmo trimestre de 2023, permanecendo em patamares bastante baixos.

Considerando o período de 12 meses encerrados no 1T24, o VGV distratado totalizou R\$ 351 milhões (R\$ 285 milhões % Companhia), volume 8% abaixo do que havia sido registrado no 1T23 LTM. Ademais, a queda na representatividade sobre vendas brutas foi de 3,1 p.p., passando de 10,7% para 7,6% no período.

A tabela abaixo detalha informações referentes ao 1T24:



| Distratos ¹ | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|--|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Distratos - 100% (R\$ milhões) | -85,3 | -98,8 | -105,9 | -13,6% | -19,5% |
| VGV Bruto Contratado (100%) | 1.393,0 | 1.113,5 | 909,3 | 25,1% | 53,2% |
| % Distrato / VGV Bruto Contratado | 6,1% | 8,9% | 11,6% | -2,7 p.p. | -5,5 p.p. |
| Distratos - % Companhia (R\$ milhões) | -69,9 | -80,1 | -86,9 | -12,8% | -19,6% |
| VGV Bruto Contratado (% Companhia) | 1.074,1 | 868,6 | 729,8 | 23,7% | 47,2% |
| % Distrato / VGV Bruto Contratado | 6,5% | 9,2% | 11,9% | -2,7 p.p. | -5,4 p.p. |

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

ESTOQUE

Ao final do 1º trimestre de 2024, o Grupo Direcional contava com 15.747 unidades em estoque, perfazendo um VGV de R\$ 4,8 bilhões (R\$ 4,0 bilhões % Companhia).

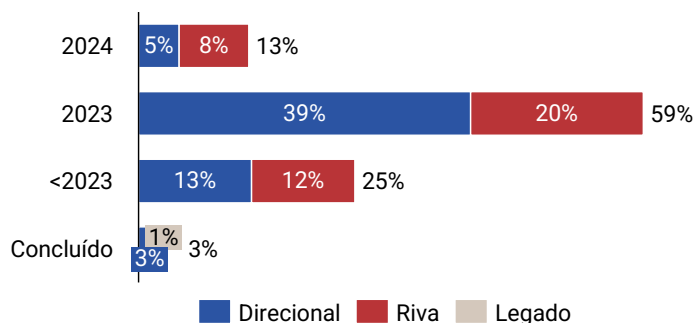
A tabela abaixo apresenta o estoque a valor de mercado, aberto por estágio de construção e por tipo de produto. Vale destacar que **cerca de 3% do VGV total refere-se a unidades concluídas.**

| Estoque a Valor de Mercado | VGV Total | | | | VGV % Companhia | | | |
|-----------------------------------|---------------|--------------|------------|---------------|-----------------|--------------|------------|---------------|
| | Direcional | Riva | Legado | Total | Direcional | Riva | Legado | Total |
| Em andamento (R\$ milhões) | 2.690 | 1.926 | 0 | 4.616 | 2.364 | 1.513 | 0 | 3.876 |
| % Total | 56% | 40% | 0% | 97% | 60% | 38% | 0% | 98% |
| Concluído (R\$ milhões) | 124 | 4 | 34 | 161 | 69 | 3 | 19 | 91 |
| % Total | 3% | 0% | 1% | 3% | 2% | 0% | 0% | 2% |
| Total (R\$ milhões) | 2.813 | 1.930 | 34 | 4.778 | 2.433 | 1.516 | 19 | 3.968 |
| % Total | 59% | 40% | 1% | 100% | 61% | 38% | 0% | 100% |
| Total Unidades | 11.181 | 4.466 | 100 | 15.747 | 11.181 | 4.466 | 100 | 15.747 |
| % Total Unidades | 71% | 28% | 1% | 100% | 71% | 28% | 1% | 100% |

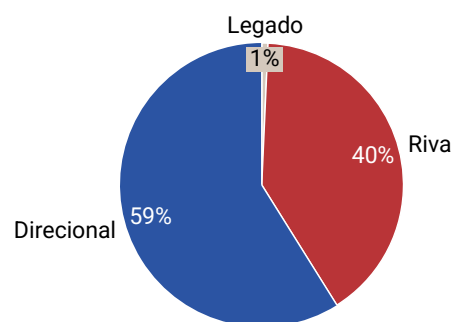


Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre o Estoque e sua segmentação. Cabe destacar que cerca de 72% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2023.

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



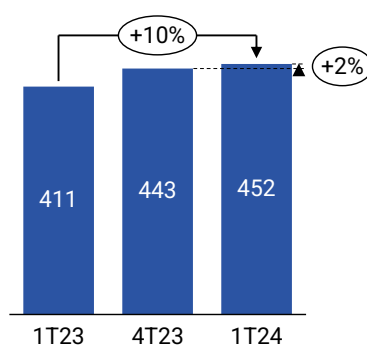
Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)



REPASSES

No 1T24, o VGV das unidades repassadas somou R\$ 452 milhões, valor 10% superior ao registrado no mesmo trimestre do ano anterior. Em relação ao montante observado no trimestre anterior, houve crescimento de 2%.

Repases
(VGV 100% - R\$ milhões)



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Ao longo do 1T24, o Grupo Direcional entregou 15 empreendimentos/etapas, representando um total de 4.020 unidades, 92% das quais são de produtos sob a marca Direcional e 8% sob a marca Riva.



BANCO DE TERRENOS

O banco de terrenos do Grupo Direcional totalizou um VGV de R\$ 37,3 bilhões (R\$ 34,0 bilhões % Companhia) no final do 1T24, correspondendo a um potencial de desenvolvimento de, aproximadamente, 186 mil unidades.

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

| Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões) | Terrenos 2023 | Aquisições 1T24 | Lançamentos 1T24 | Ajustes ¹ | Terrenos 1T24 | VGV % Cia. 1T24 | Unidades |
|---|---------------|-----------------|------------------|----------------------|---------------|-----------------|----------|
| VGV Total | 36.301 | 1.689 | (897) | 189 | 37.283 | 33.956 | 186.181 |

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

Aquisições de Terrenos

Durante o 1T24, foi adquirido um total de 13 terrenos, com um potencial de construção de, aproximadamente, 6,8 mil unidades e VGV de R\$ 1,7 bilhão (R\$ 1,5 bilhão % Companhia). O custo médio de aquisição no trimestre foi de 12% do VGV potencial, sendo que 88% do pagamento se dará via permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Bruta

No 1T24, o Grupo Direcional apresentou uma Receita Bruta de R\$ 698 milhões, representando um crescimento de 21% em relação ao 1T23. Esse foi o **mais alto patamar já alcançado pela Companhia em termos de Receita Bruta**, superando em 7% o recorde anterior – atingido justamente no 4T23.

Em termos de *mix*, a linha de receita com vendas de imóveis mostrou representatividade de 97% do total apropriado no período, com 3% de representatividade para a linha de receita com prestação de serviços.

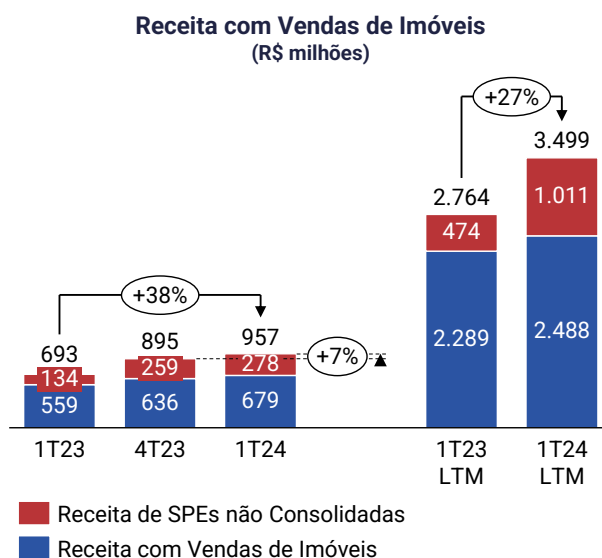
| Receita Bruta (R\$ milhões) | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Receita Operacional Bruta | 697,7 | 653,6 | 578,2 | 6,7% | 20,7% |
| Com vendas de imóveis | 679,1 | 635,8 | 558,8 | 6,8% | 21,5% |
| Com prestação de serviços | 18,6 | 17,9 | 19,3 | 4,0% | -4,0% |

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\$ 679 milhões no 1T24, valor 7% superior ao 4T23 e 22% superior ao 1T23. No 1T24 LTM, a Receita Bruta com vendas de imóveis foi de R\$ 2,5 bilhões, representando um aumento de 9% em relação ao 1T23 LTM.

Essa linha é impactada, principalmente, pelo volume de vendas e pela evolução de construção observados em um determinado período. Conforme tem sido destacado nos trimestres anteriores, ainda há um volume relevante de receita sendo 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.

Somando-se a receita com vendas desses projetos não consolidados à receita com vendas contábil, observa-se uma Receita Bruta total com vendas de imóveis de R\$ 957 milhões no 1T24, valor 38% superior ao 1T23 e 7% superior ao 4T23. No 1T24 LTM, o volume total nesse contexto alcançou R\$ 3,5 bilhões, um crescimento de 27% em relação ao registrado no 1T23 LTM.

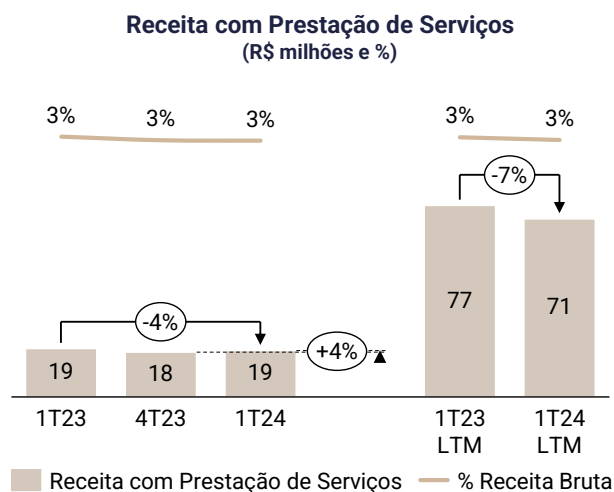




Receita com Prestação de Serviços

A linha de Receita Bruta com prestação de serviços, que é composta, principalmente, por (i) corretagem sobre as vendas realizadas pelas corretoras próprias; e (ii) taxa de administração de obras, totalizou R\$ 19 milhões no 1T24, montante 4% superior ao registrado no 4T23 e 4% inferior quando comparado ao 1T23.

No 1T24 LTM, a receita apropriada do segmento totalizou R\$ 71 milhões, valor 7% menor que no 1T23 LTM. A representatividade dessa linha de negócio no *mix* de receita permaneceu em 3%, tanto na visão trimestral, quanto nos últimos doze meses.

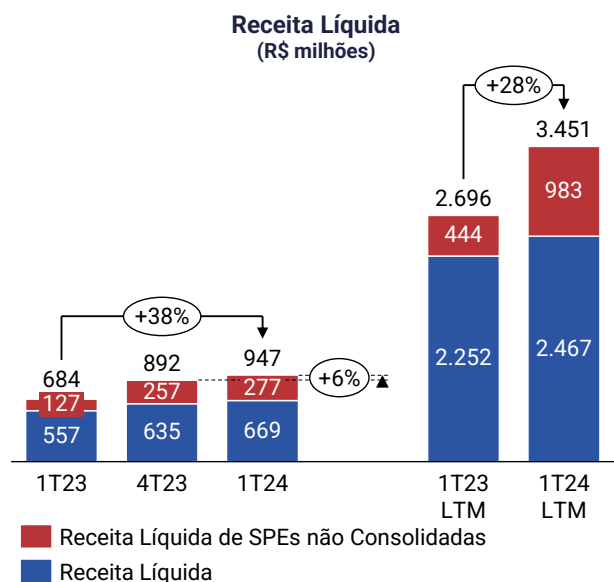


Receita Líquida

Com isso, no 1T24, o Grupo Direcional apresentou uma Receita Líquida de R\$ 669 milhões, representando um crescimento de 20% sobre o mesmo trimestre do ano anterior e de 5% sobre o trimestre anterior. No 1T24 LTM, a Receita Líquida atingiu R\$ 2,5 bilhões, representando uma expansão de 10% em relação ao 1T23 LTM.

Para fins de análise, calculando a Receita Líquida total, isto é, somando-se à receita contábil também a receita reconhecida nas empresas controladas em conjunto ou não controladas – que não afetam contabilmente a linha de receita, mas cujo impacto se dá no Resultado de Equivalência Patrimonial –, observa-se um montante total de R\$ 947 milhões no 1T24, um crescimento de 38% sobre o registrado no 1T23 e de 6% sobre o 4T23.

Nesse contexto, a Receita Líquida total alcançou R\$ 3,5 bilhões no 1T24 LTM, representando uma expansão de 28% sobre o 1T23 LTM.



Lucro Bruto

O Lucro Bruto Ajustado¹ do 1T24 foi de R\$ 250 milhões, um crescimento de 10% em relação ao 4T23 e de 23% em relação ao 1T23. Na visão 1T24 LTM, o Lucro Bruto Ajustado¹ totalizou R\$ 904 milhões, 12% acima do 1T23 LTM.

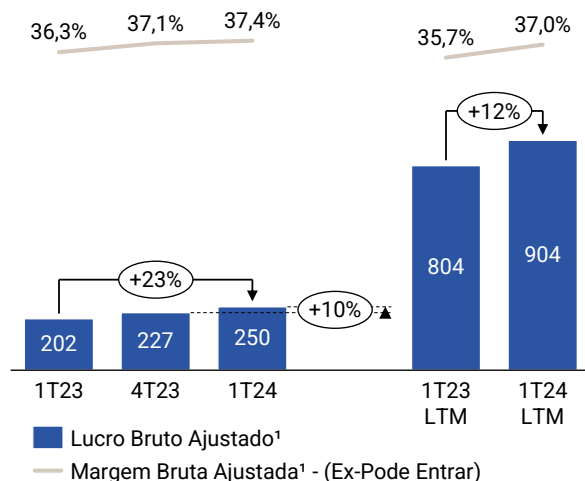
Assim, em mais um trimestre de grande resiliência, a Margem Bruta Ajustada¹ alcançou 37,4% no 1T24, excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar, dadas as características particulares do programa em relação a projetos de incorporação tradicional. Nesse cenário, o crescimento do indicador foi de 30 *bps* em relação à margem do 4T23 e de 110 *bps* em relação ao 1T23.

No 1T24 LTM, a Margem Bruta Ajustada¹ foi de 37,0%, 130 *bps* acima do registrado no 1T23 LTM, também desconsiderando o impacto do Programa Pode Entrar, conforme citado acima.

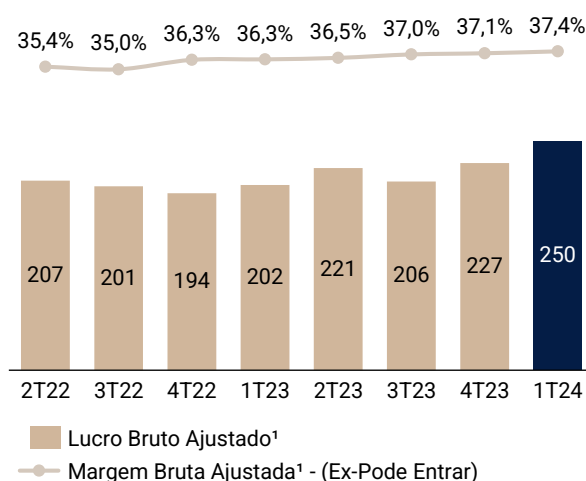
Considerando os projetos contratados no âmbito do programa Pode Entrar, a Margem Bruta Ajustada¹ do 1T24 foi de 37,3% (+160 *bps* sobre o 4T23), enquanto a do período acumulado de 12 meses foi de 36,6% (+90 *bps* sobre o 1T23 LTM).



Lucro Bruto Ajustado¹
(R\$ milhões e %)



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



| Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões) | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|---|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Lucro Bruto do Período | 240,6 | 209,6 | 197,8 | 14,8% | 21,6% |
| (+) Juros Capitalizados | 9,3 | 16,9 | 4,6 | -45,3% | 102,2% |
| Lucro Bruto Ajustado ¹ | 249,9 | 226,5 | 202,4 | 10,3% | 23,5% |
| Margem Bruta Ajustada ¹ | 37,3% | 35,7% | 36,3% | 1,6 p.p. | 1,0 p.p. |
| Margem Bruta Ajustada ¹ - Ex-Pode Entrar | 37,4% | 37,1% | 36,3% | 0,3 p.p. | 1,1 p.p. |

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

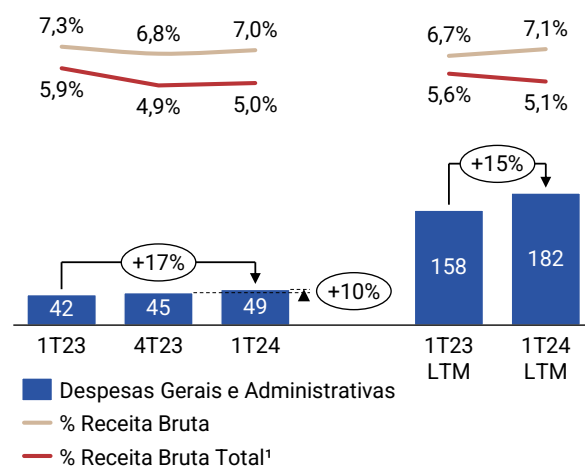
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 1T24, as Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 49 milhões, representando um acréscimo de 10% sobre o 4T23 e de 17% sobre o 1T23, em termos nominais – aumento que se deve, principalmente, ao impacto retroativo do dissídio do estado Minas Gerais. Contudo, vale notar que a representatividade da rubrica em relação à Receita Bruta foi de 7,0% no trimestre, diluindo 30 bps frente ao mesmo trimestre de 2023.

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 5,0% no 1T24, evidenciando uma diluição de 90 bps em comparação ao 1T23.

Considerado o acumulado de 12 meses, a rubrica somou R\$ 182 milhões, um incremento de 15% ante o 1T23 LTM. Nesse cenário, a representatividade do G&A sobre a Receita Bruta foi de 7,1% no período, e sobre a Receita Bruta Total¹, 5,1%, queda de 50 bps sobre o 1T23 LTM.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)
(R\$ milhões e %)



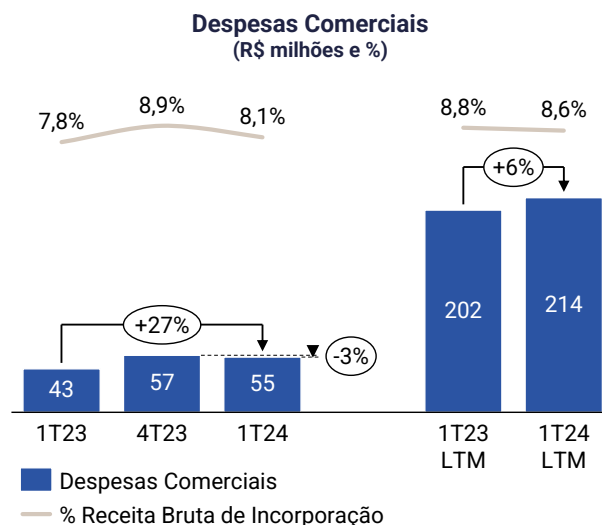
1 - Receita Bruta Total: ajuste incluindo a receita bruta de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).



Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais – compostas, sobretudo, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas – somaram R\$ 55 milhões no 1T24, 3% abaixo do 4T23 e 27% acima do 1T23. Desse modo, a representatividade dessas despesas em relação à Receita Bruta de Incorporação foi de 8,1%, o que representa uma diluição de 80 *bps* frente ao 4T23, com aumento de 30 *bps* sobre o 1T23.

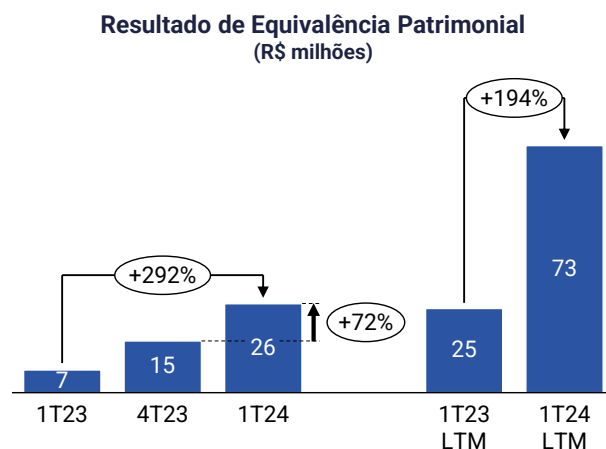
No 1T24 LTM, a rubrica somou R\$ 214 milhões, elevação de 6% sobre o 1T23 LTM. Entretanto, vale destacar que as vendas cresceram 41% no período, demonstrando todo o resultado proveniente da alavancagem operacional da qual a Companhia tem se beneficiado, fruto do crescimento da operação nos últimos anos. Com isso, a representatividade das Despesas Comerciais sobre a Receita Bruta de Incorporação foi de 8,6% no período, uma diluição de 20 *bps* na comparação com o 1T23 LTM.



Resultado de Equivalência Patrimonial

Conforme abordado anteriormente, houve uma representatividade relevante, no 1T24, 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 receita contábil da Companhia. Em vez disso, o resultado apurado é destinado à linha de Equivalência Patrimonial, de acordo com o percentual de participação detido pelo Grupo Direcional naquela respectiva SPE. Nesse sentido, o Resultado de Equivalência Patrimonial do 1T24 totalizou R\$ 26 milhões, um crescimento de 72% sobre o 4T23 e de expressivos 292% ante o 1T23.

No 1T24 LTM, o Resultado de Equivalência Patrimonial somou R\$ 73 milhões, um aumento de 194% na comparação com o 1T23 LTM, quando o acumulado foi de R\$ 25 milhões, evidenciando o volume maior de resultados provenientes de projetos não consolidados.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

A linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais encerrou o trimestre com um resultado líquido negativo de R\$ 5 milhões. Nesse sentido, é importante explicitar que a linha foi impactada de forma não recorrente pelo montante positivo de R\$ 19 milhões no trimestre, sobretudo em função de uma receita com venda de participações societárias em SPEs no valor de R\$ 58 milhões, reduzida em R\$ 39 milhões referentes a despesas não recorrentes relacionadas às SPEs. Desconsiderando esses efeitos não recorrentes, a rubrica teria somado um valor negativo de, aproximadamente, R\$ 24 milhões no 1T24.

Além desses fatores, outros impactos nessa rubrica decorreram de: (i) constituições e reversões de provisões, que somaram o montante líquido negativo de R\$ 11 milhões; (ii) despesas jurídicas recorrentes e afins, no valor de R\$ 8 milhões; além de outras receitas e despesas mais pulverizadas e de menor relevância.

Resultado Financeiro

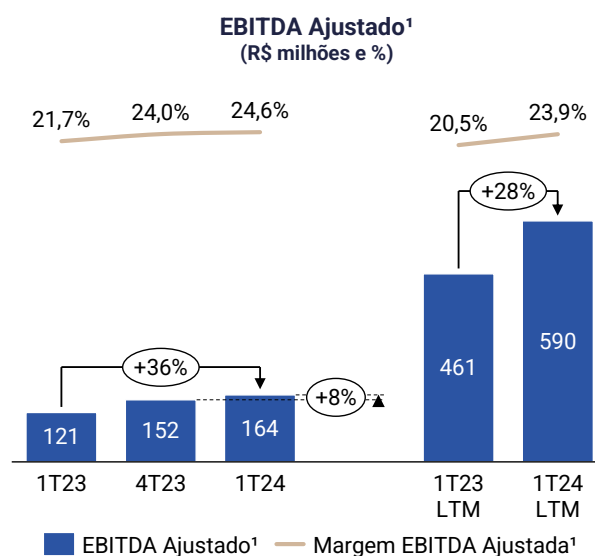
No 1T24, foi registrado um resultado financeiro líquido positivo de R\$ 23 milhões. Os principais impactos nessa linha decorreram, sobretudo, de: (i) receita financeira não recorrente de R\$ 11 milhões, em decorrência da marcação a mercado do swap referenciado em ações da Direcional; e (ii) resultado recorrente positivo no valor de R\$ 7 milhões, referente a atualização monetária e juros contratuais sobre o reembolso de taxas cartorárias e ITBI, devidas pelos clientes e antecipadas pela Companhia.

EBITDA

O EBITDA Ajustado¹ do 1T24 alcançou R\$ 164 milhões, crescendo 8% sobre o 4T23 e 36% sobre o 1T23. Assim, a Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 24,6% no trimestre. Para cálculo dessa métrica, o referido ajuste exclui os juros capitalizados na linha de Custos e os resultados não recorrentes que impactaram a linha de Outras Receitas e Despesas no 1T24, no valor líquido positivo de R\$ 19 milhões, conforme citado acima.

No 1T24 LTM, o EBITDA Ajustado¹ somou R\$ 591 milhões, um crescimento de 28% quando comparado ao 1T23 LTM. A Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 23,9%, um incremento de 340 bps no período.

A tabela abaixo traz a recomposição do EBITDA e do EBITDA Ajustado¹:



| Recomposição do EBITDA (R\$ milhões) | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|---|--------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Lucro Líquido do Período | 150,3 | 99,6 | 58,8 | 50,9% | 155,8% |
| (+) Depreciação e amortização | 16,1 | 13,3 | 13,5 | 21,4% | 19,2% |
| (+) Imposto de renda e contribuição social | 12,4 | 14,0 | 11,3 | -11,2% | 9,6% |
| (+) Participação dos acionistas minoritários | 18,7 | 14,4 | 13,5 | 30,3% | 38,5% |
| (+/-) Resultado financeiro | (23,2) | (46,8) | 19,3 | -50,4% | -220,3% |
| EBITDA | 174,4 | 94,5 | 116,4 | 84,5% | 49,7% |
| Margem EBITDA | 26,0% | 14,9% | 20,9% | 11 p.p. | 5,1 p.p. |
| (+) Juros capitalizados na linha de Custos | 9,3 | 16,9 | 4,6 | -45,3% | 103,4% |
| (+) Atualização monetária e juros contratuais (reclassificação) | 0,0 | 40,7 | 0,0 | n/a | n/a |
| (-) Ajuste resultado não recorrente | -19,2 | 0,0 | 0,0 | n/a | n/a |
| EBITDA ajustado¹ | 164,5 | 152,2 | 121,0 | 8,1% | 35,9% |
| Margem EBITDA ajustada¹ | 24,6% | 24,0% | 21,7% | 0,6 p.p. | 2,9 p.p. |

1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo e o resultado não recorrente alocado na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais, ocorrido no trimestre em questão, 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.



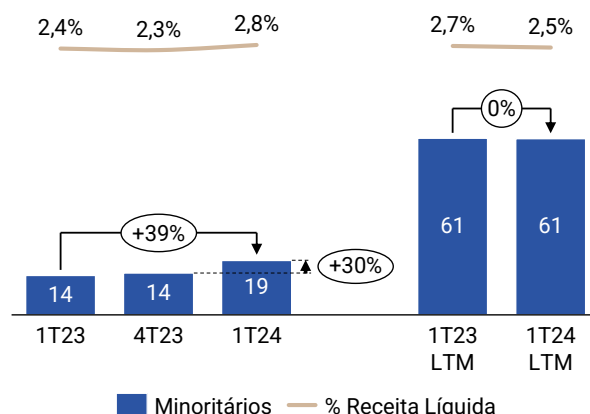
Participantes não controladores em SPE e SCP (“Minoritários”)

No 1T24, o resultado atribuído aos participantes não controladores em SPE e SCP (“Minoritários”) foi de R\$ 19 milhões no 1T24, o que representa um aumento de 30% sobre o trimestre anterior e de 39% sobre o mesmo trimestre de 2023.

Considerando o 1T24 LTM, o resultado atribuído aos Minoritários somou R\$ 61 milhões, ficando em linha com o 1T23 LTM. Desse modo, dado o crescimento da Receita Líquida no período, houve diluição de cerca de 20 bps na representatividade dos Minoritários, que passou de 2,7% da Receita Líquida para 2,5%.

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

O Lucro Líquido do Grupo Direcional alcançou R\$ 150 milhões no 1T24, o que representou um crescimento de 51% sobre o 4T23 e de 156% sobre o 1T23. **Esse foi o maior patamar trimestral da história do Grupo Direcional para essa métrica.** Dessa maneira, a Margem Líquida atingiu 22,4% no período, um ganho de 670 bps em relação ao trimestre anterior e de 1190 bps em relação ao mesmo trimestre de 2023.

Levando em consideração o 1T24 LTM, o Lucro Líquido totalizou R\$ 423 milhões, montante 91% superior ao observado no 1T23 LTM, com Margem Líquida de 17,1%, um aumento de 720 bps no período.

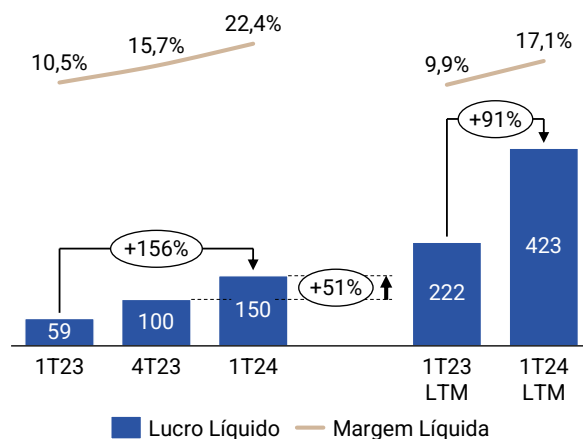
Seguindo a tônica dos últimos resultados, esse desempenho ratifica a capacidade de ganho de margem e eficiência com o ganho de escala da Companhia. No 1T24, enquanto as Vendas Líquidas cresceram 63% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior e a Receita Líquida, incluindo as SPEs não consolidadas no resultado, cresceu 38%, o lucro apresentou crescimento de 156% no período.

Buscando entender o resultado excluindo eventuais efeitos não recorrentes do trimestre, o Lucro Líquido Operacional¹ da Companhia foi de R\$ 120 milhões no 1T24, considerando os ajustes por (i) resultado em operação de *swap* de ações; e (ii) resultado não recorrente alocado na linha de “Outras Receitas e Despesas Operacionais”.

Nesse contexto, o crescimento foi de 72% em relação ao 1T23 e de 23% em comparação ao 4T23. A Margem Líquida Operacional¹ alcançou 17,9% no trimestre, um incremento de 541 bps sobre o 1T23 e de 255 bps sobre o 4T23. Por sua vez, o **ROE Anualizado Ajustado¹ atingiu 24%, mais um recorde absoluto entregue pela Companhia.**

A tabela abaixo mostra o Lucro Líquido do período, bem como a recomposição do Lucro Líquido Operacional¹:

Lucro Líquido
(R\$ milhões e %)



| Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões) | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|---|--------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Lucro Líquido do Período | 150,3 | 99,6 | 58,8 | 50,9% | 155,8% |
| (+/-) Resultado com swap | -11,0 | -12,6 | 0,4 | -12,7% | -2885,8% |
| (+) Despesas com cessão de recebíveis | 0,0 | 10,7 | 10,7 | -100,0% | -100,0% |
| (+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes | -19,2 | 0,0 | 0,0 | n/a | n/a |
| Lucro Líquido Operacional¹ | 120,1 | 97,7 | 69,8 | 22,9% | 72,0% |
| Margem Líquida Operacional¹ | 17,9% | 15,4% | 12,5% | 2,5 p.p. | 5,4 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".

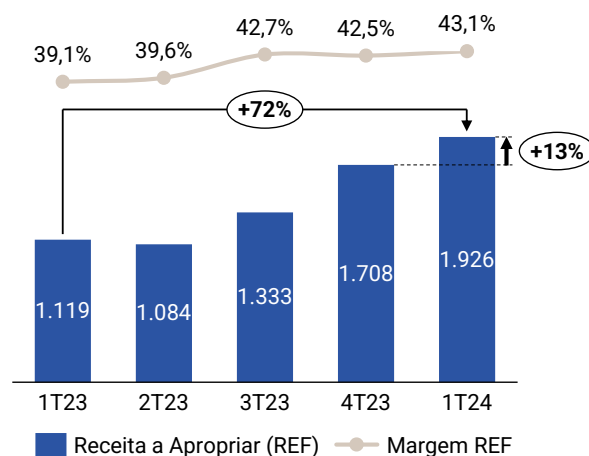
Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis

No encerramento do 1T24, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de vendas de imóveis totalizou R\$ 1,9 bilhão, crescendo 13% em relação ao 4T23 e 72% em relação ao 1T23.

Corroborando com a resiliência que vem sendo observada em relação à rentabilidade que o Grupo Direcional tem entregado trimestre após trimestre, a Margem REF atingiu 43,1% no 1T24, um crescimento de 60 bps na comparação com o 4T23 e de 400 bps quando comparado ao 1T23.

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) | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|---|--------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Receitas a Apropriar de Vendas de Imóveis | 1.926,4 | 1.707,8 | 1.119,3 | 12,8% | 72,1% |
| Custo a Incurrer | -1.095,9 | -981,4 | -681,3 | 11,7% | 60,9% |
| Resultado a Apropriar Incorporação | 830,5 | 726,3 | 438,0 | 14,3% | 89,6% |
| Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF) | 43,1% | 42,5% | 39,1% | 0,6 p.p. | 4,0 p.p. |

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

No encerramento do 1º trimestre de 2024, o saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras somou R\$ 1,2 bilhão. A redução da posição de caixa em relação ao 4T23 deveu-se, em boa parte, ao pagamento de R\$ 81 milhões em dividendos aos acionistas da Companhia, realizado em janeiro. Com isso, o Grupo Direcional mantém sua posição de caixa em níveis confortáveis para dar suporte ao crescimento saudável das operações, além de permitir a execução de sua política de retorno de capital para os acionistas, sempre prezando por uma estrutura de capital bem equilibrada e conservadora.

| Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões) | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|-------------|
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 445,8 | 634,0 | 606,0 | -29,7% | -26,4% |
| Aplicações Financeiras | 730,5 | 693,2 | 466,0 | 5,4% | 56,8% |
| Total | 1.176,4 | 1.327,2 | 1.071,9 | -11,4% | 9,7% |

Contas a Receber

Ao final do 1T24, o saldo contábil de Contas a Receber¹ foi de R\$ 1,2 bilhão, representando um crescimento de 23% em relação ao 4T23 e de 64% em relação ao 1T23. 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 164 dias.

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 1T24 era de R\$ 3,1 bilhões.

Desse total, os recebíveis referentes às parcelas de financiamento direto com o cliente em caráter pró-soluto totalizaram, aproximadamente, R\$ 470 milhões ao final do 1T24.

| Contas a Receber ¹ (R\$ milhões) | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|---|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Venda de Imóveis | 1.190,1 | 966,4 | 718,7 | 23,1% | 65,6% |
| Prestação de Serviços | 14,1 | 15,6 | 15,1 | -9,3% | -6,5% |
| Venda de Terreno | 4,9 | 4,0 | 4,2 | 20,4% | 15,7% |
| Total | 1.209,1 | 986,0 | 738,0 | 22,6% | 63,8% |
| Parcela Circulante | 635,0 | 521,9 | 403,4 | 21,7% | 57,4% |
| Parcela Não-Circulante | 574,1 | 464,0 | 334,6 | 23,7% | 71,6% |
| Contas a Receber – Venda de Imóveis | 1.190,1 | 966,4 | 718,7 | 23,1% | 65,6% |
| Receita Líquida – Venda de Imóveis | 654,1 | 619,4 | 523,0 | 5,6% | 25,1% |
| Dias de Contas a Receber ² | 164 | 140 | 124 | 16,6% | 32,4% |

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).

Endividamento

No encerramento do 1T24, o saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos totalizou R\$ 1,3 bilhão, dos quais aproximadamente 81% estão no longo prazo (passivo não circulante). O prazo médio ponderado de vencimento do endividamento do Grupo Direcional foi de 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, a dívida líquida foi de R\$ 66 milhões ao final do período. Nesse cenário, o índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida¹ sobre o Patrimônio Líquido, ficou em 2,9%, endossando o caráter conservador e responsável da estrutura de capital da Companhia. Além disso, vale ressaltar que a posição de caixa mostrou-se mais que suficiente para cobrir os próximos 7 anos de amortização do endividamento bruto total.

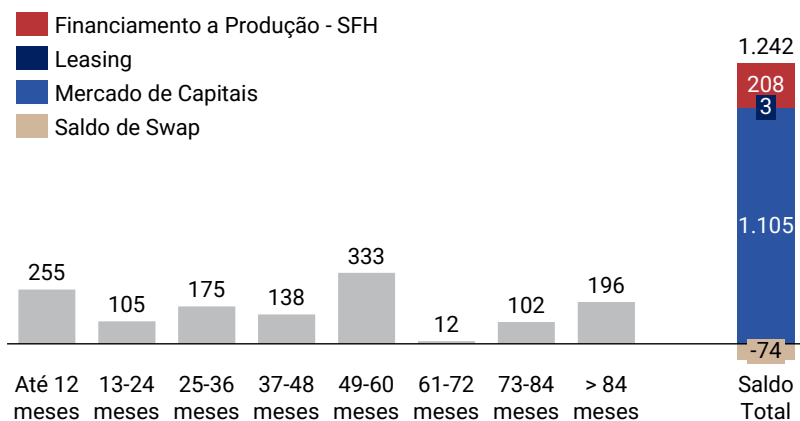
Abaixo, são apresentados a abertura do endividamento por modalidade e indexador, além de seu cronograma de amortização.

| Endividamento (R\$ milhões) | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|--|----------------|----------------|----------------|-----------------|-------------------|
| Empréstimos e Financiamentos | 1.316,2 | 1.323,0 | 1.383,7 | -0,5% | -4,9% |
| CRI | 1.000,1 | 1.034,2 | 878,0 | -3,3% | 13,9% |
| Debêntures | 104,8 | 101,6 | 356,7 | 3,2% | -70,6% |
| Financiamento à Produção | 208,0 | 183,0 | 140,4 | 13,7% | 48,1% |
| FINAME e Leasing | 3,3 | 4,3 | 8,6 | -24,9% | -62,1% |
| Caixa e Equivalentes | 1.176,4 | 1.327,2 | 1.071,9 | -11,4% | 9,7% |
| Dívida Líquida antes dos <i>swaps</i> | 139,8 | -4,1 | 311,8 | -3488,6% | -55,1% |
| Posição de contratos de <i>swaps</i> | 73,8 | 68,0 | 21,9 | 8,6% | 237,1% |
| Dívida Líquida¹ | 66,1 | -72,1 | 289,9 | -191,7% | -77,2% |
| Dívida Líquida¹ / Patrimônio Líquido | 2,9% | -3,4% | 19,2% | 6,3 p.p. | -16,3 p.p. |
| Empréstimos e Financiamentos por indexador | 1.316,2 | 1.323,0 | 1.383,6 | -0,5% | -4,9% |
| TR | 208,0 | 183,0 | 140,4 | 13,7% | 48,2% |
| IPCA ² | 639,7 | 621,3 | 692,8 | 3,0% | -7,7% |
| CDI | 402,8 | 454,8 | 550,4 | -11,4% | -26,8% |
| Prefixado | 65,7 | 64,0 | 0,0 | 2,7% | n/a |

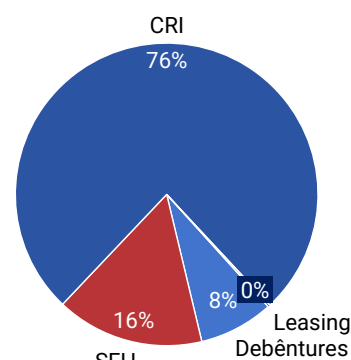
1 - Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de *swaps* para proteção de flutuações de taxas de juros.

2 - 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 a Companhia vem executando, sobretudo após o *follow-on*, foi observado um consumo de caixa no 1T24, no montante de R\$ 57 milhões. Com isso, considerando o período de 12 meses encerrados no 1º trimestre de 2024 (1T24 LTM), o consumo de caixa totalizou R\$ 102 milhões.

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

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

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 28/03/2024: R\$ 25,63

Número de Ações (Ex-Tesouraria):

173 milhões

Valor de Mercado:

R\$ 4,4 bilhões / US\$ 889 milhões

Free Float:

63%

Volume médio diário 1T24:

1,6 milhão de ações

R\$ 37,7 milhões

7.448 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Data: 10/05/2024 - Sexta-feira

09:00 - Horário de Brasília

08:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Zoom

https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_WcejUnCSQL23eA0yQQXcPg

YouTube

<https://www.youtube.com/watch?v=z9B-mRIEL-0>

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) | 31/03/2024 | 31/12/2023 | Δ % |
|---|------------------|------------------|------------|
| Ativo circulante | 3.356.580 | 3.583.355 | -6% |
| Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras | 1.176.362 | 1.327.171 | -11% |
| Contas a receber | 634.970 | 521.946 | 22% |
| Estoques | 1.222.127 | 1.420.699 | -14% |
| Crédito com partes relacionadas | 71.760 | 67.184 | 7% |
| Tributos a recuperar | 35.185 | 25.753 | 37% |
| Contas a receber por alienação de investimentos | 0 | - | - |
| Outros créditos | 216.176 | 220.602 | -2% |
| Ativo não circulante | 4.521.376 | 3.988.243 | 13% |
| Contas a receber | 574.104 | 464.035 | 24% |
| Estoques | 3.378.229 | 3.041.218 | 11% |
| Depósitos judiciais | 18.973 | 18.111 | 5% |
| Tributos a recuperar | 25.156 | 27.548 | -9% |
| Contas a receber por alienação de investimentos | 7.630 | 7.630 | - |
| Outros créditos | 129.277 | 113.274 | 14% |
| Investimentos | 174.396 | 169.375 | 3% |
| Imobilizado | 181.833 | 111.474 | 63% |
| Intangível | 31.778 | 35.578 | -11% |
| Total do ativo | 7.877.956 | 7.571.598 | 4% |

| Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil) | 31/03/2024 | 31/12/2023 | Δ % |
|---|------------------|------------------|------------|
| Passivo circulante | 991.041 | 1.042.766 | -5% |
| Empréstimos e financiamentos | 254.827 | 234.933 | 8% |
| Fornecedores | 128.362 | 121.652 | 6% |
| Risco Sacado | 6.664 | 7.879 | -15% |
| Obrigações trabalhistas | 57.288 | 45.411 | 26% |
| Obrigações tributárias | 28.771 | 36.179 | -20% |
| Financiamento por arrendamento | 8.735 | 7.456 | 17% |
| Credores por imóveis compromissados | 147.741 | 146.827 | 1% |
| Adiantamento de clientes | 95.612 | 69.264 | 38% |
| Outras contas a pagar | 108.335 | 120.996 | -10% |
| Passivo de cessão | 41.297 | 58.926 | -30% |
| Dividendos propostos | - | 81.162 | -100% |
| Provisão para garantia | 23.035 | 24.259 | -5% |
| Débitos com partes relacionadas | 90.374 | 87.822 | 3% |
| Passivo não circulante | 4.615.686 | 4.418.246 | 4% |
| Empréstimos e financiamentos | 1.061.373 | 1.088.111 | -2% |
| Fornecedores | 10.285 | 10.004 | 3% |
| Provisão para garantia | 16.745 | 16.303 | 3% |
| Obrigações tributárias | 29.817 | 18.589 | 60% |
| Financiamento por arrendamento | 77.451 | 13.648 | 467% |
| Credores por imóveis compromissados | 2.757.846 | 2.668.090 | 3% |
| Adiantamento de clientes | 435.679 | 378.427 | 15% |
| Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis | 29.712 | 27.657 | 7% |
| Outras contas a pagar | 69.157 | 69.157 | - |
| Passivo de cessão | 127.621 | 128.260 | -0% |
| Patrimônio líquido | 2.271.229 | 2.110.586 | 8% |
| Capital social | 1.159.863 | 1.159.863 | - |
| Reservas de capital | 177.690 | 177.690 | - |
| Outorga de opção de ações | 1.318 | 6.550 | -80% |
| Ajuste de avaliação patrimonial | -31.759 | -31.760 | -0% |
| Ações em tesouraria | -2.301 | -7.748 | -70% |
| Reservas de lucros | 649.917 | 648.810 | 0% |
| Lucro do Período | 150.284 | 0 | - |
| | 2.105.012 | 1.953.405 | 8% |
| Participação dos não controladores | 166.217 | 157.181 | 6% |
| Total do passivo e patrimônio líquido | 7.877.956 | 7.571.598 | 4% |

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

| Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil | 1T24 (a) | 4T23 (b) | 1T23 (c) | Δ % (a/b) | Δ % (a/c) |
|--|----------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------|
| Receita com venda de imóveis | 679.145 | 635.768 | 558.847 | 6,8% | 21,5% |
| Receita com prestação de serviços | 18.563 | 17.852 | 19.346 | 4,0% | -4,0% |
| Receita bruta | 697.708 | 653.620 | 578.193 | 6,7% | 20,7% |
| Deduções da receita - impostos incidentes e outros | -28.266 | -18.782 | -20.924 | 50,5% | 35,1% |
| Receita operacional líquida | 669.442 | 634.838 | 557.269 | 5,5% | 20,1% |
| Custo da venda de imóveis e serviços prestados | -428.840 | -425.257 | -359.425 | 0,8% | 19,3% |
| Lucro bruto | 240.602 | 209.581 | 197.844 | 14,8% | 21,6% |
| Despesas gerais e administrativas | -49.130 | -44.598 | -41.957 | 10,2% | 17,1% |
| Despesas comerciais | -55.065 | -56.898 | -43.360 | -3,2% | 27,0% |
| Resultado com equivalência patrimonial | 26.453 | 15.345 | 6.754 | 72,4% | 291,7% |
| Outras receitas e despesas operacionais | -4.648 | -42.231 | -16.383 | -89,0% | -71,6% |
| Receitas (despesas) operacionais | -82.390 | -128.382 | -94.946 | -35,8% | -13,2% |
| Despesas financeiras | -40.249 | -73.935 | -69.260 | -45,6% | -41,9% |
| Receitas financeiras | 63.457 | 120.692 | 49.962 | -47,4% | 27,0% |
| Resultado financeiro | 23.208 | 46.757 | -19.297 | -50,4% | -220,3% |
| Resultado antes do imposto de renda e CSLL | 181.420 | 127.956 | 83.600 | 41,8% | 117,0% |
| IR e CSLL - corrente e diferido | -12.423 | -13.991 | -11.335 | -11,2% | 9,6% |
| Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs | 168.997 | 113.965 | 72.265 | 48,3% | 133,9% |
| Participantes em SCPs e SPEs | -18.713 | -14.359 | -13.511 | 30,3% | 38,5% |
| Lucro líquido do período | 150.284 | 99.606 | 58.754 | 50,9% | 155,8% |
| Margem Bruta | 35,9% | 33,0% | 35,5% | 2,9 p.p. | 0,4 p.p. |
| Margem Bruta Ajustada¹ | 37,3% | 35,7% | 36,3% | 1,6 p.p. | 1,0 p.p. |
| Margem Líquida | 22,4% | 15,7% | 10,5% | 6,8 p.p. | 11,9 p.p. |

1 - Margem Bruta ajustada: excluindo os juros capitalizados no custo.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

| Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ Mil) | 31/03/2024 | 31/03/2023 |
|--|-----------------|-----------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | 181.420 | 83.600 |
| Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais | | |
| Depreciações e amortizações | 16.148 | 12.420 |
| Resultado de equivalência patrimonial | -26.453 | -6.754 |
| Receita de aplicações financeiras | -15.109 | -14.644 |
| Provisão para garantia | 3.862 | 4.634 |
| Juros sobre encargos e financiamentos | 48.870 | 59.678 |
| Hedge accounting - Valor justo | -11.126 | -5.143 |
| Resultado com derivativos | -2.432 | -8.485 |
| Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis | 6.737 | 3.474 |
| Resultado com permuta física | -7.757 | -3.034 |
| Alienação de investimentos | -167.831 | - |
| Baixa de arrendamentos | -2.898 | - |
| Ajuste a valor presente sobre contas a receber | 8.212 | 4.252 |
| Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento | 1.489 | 459 |
| Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído | - | 1 |
| Provisão para perdas de contas a receber | 4.928 | 2.928 |
| Provisão para plano de opções de ações | 1.324 | 1.557 |
| Provisão para participação nos Lucros | 5.063 | 2.120 |
| Acréscimos (decrécimo) em ativos | | |
| Contas a receber | -236.233 | -67.031 |
| Estoques | 25.337 | -9.917 |
| Créditos diversos | 2.872 | -31.285 |
| Partes relacionadas | -6.892 | 1.740 |
| Depósitos judiciais | -862 | -234 |
| Tributos a recuperar | -7.040 | -3.520 |
| (Decrécimo) acréscimo em passivos | | |
| Fornecedores | 5.172 | -29.407 |
| Obrigações trabalhistas | 6.814 | 5.622 |
| Obrigações tributárias | 1.527 | 7.799 |
| Credores por imóveis compromissados | -36.767 | -43.914 |
| Adiantamento de clientes | 38.459 | 39.882 |
| Contas a pagar | -24.678 | 24.264 |
| Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis | -4.682 | -1.858 |
| Partes relacionadas | 2.552 | -410 |
| Garantia de obra | -4.644 | -4.169 |
| Outros Passivos | -1.260 | - |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | -10.130 | -17.246 |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais | -206.008 | 7.379 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | |
| Acréscimo (Decrécimo) de investimentos (SCPs e SPes) | 8.824 | 8.673 |
| Dividendos recebidos | 9778 | 8.027 |
| Alienação de investimentos | 167.831 | - |
| Aportes e Mútuos | 13.009 | - |
| Acréscimo do imobilizado | -4.760 | -7.443 |
| Acréscimo de intangível | -9.166 | -7.400 |
| Aplicações financeiras | -22.228 | 2.917 |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento | 163.288 | 4.774 |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | |
| Alienação de ações em tesouraria | 1 | - |
| Dividendos pagos | -81.165 | -104.289 |
| Ingresso de Cessão de recebíveis | 2.520 | - |
| Pagamento de Cessão de recebíveis | -19.528 | - |
| Amortização do financiamento por arrendamento | -2.254 | -2.291 |
| Juros pagos sobre arrendamento | - | -193 |
| Ingressos dos empréstimos | 91.341 | 69.650 |
| Pagamento de Custos de estruturação de dívidas | -27 | -29 |
| Passivo de Cessão | - | 44.917 |
| Amortizações dos empréstimos | -108.758 | -91.377 |
| Juros pagos | -17.880 | -43.189 |
| Dividendos pagos a sócios não controladores | -15.101 | - |
| Aumento / Redução de capital por não controladores | 5.425 | -12.524 |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento | -145.426 | -139.325 |
| Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa | -188.146 | -127.172 |
| Caixa e equivalentes de caixa | | |
| No início do período | 633.978 | 733.124 |
| No final do período | 445.832 | 605.952 |

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.