



Belo Horizonte, 10 de outubro de 2023 - A Direcional Engenharia S/A, uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão e atuação em diversas regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais referentes ao 3º trimestre do exercício de 2023 (3T23). 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 dos projetos (100%).

## COMUNICADO AO MERCADO

### DIRECIONAL ANUNCIA PRÉVIA OPERACIONAL DO 3T23

- ✓ **VENDAS LÍQUIDAS ATINGEM O PATAMAR RECORDE DE R\$ 1,0 BILHÃO NO 3T23, CRESCIMENTO DE 19% SOBRE O 3T22 E DE 4% SOBRE O 2T23**
- ✓ **LANÇAMENTOS ALCANÇAM R\$ 3,5 BILHÕES NO 9M23 (+34% SOBRE O 9M22), ACUMULANDO R\$ 4,5 BILHÕES NOS ÚLTIMOS 12 MESES**

### DESTAQUES

---

- No 3T23, o VGV lançado chegou a R\$ 1,4 bilhão, volume 18% maior que no 3T22, sendo 58% na Direcional e 42% na Riva.
- Vendas Líquidas de R\$ 2,8 bilhões no 9M23, representando um crescimento de 20% sobre o 9M22.
- No período de 12 meses encerrado no 3T23 (3T23 LTM), as Vendas Líquidas somaram R\$ 3,5 bilhões.
- Vendas Líquidas da Riva somaram R\$ 441 milhões no 3T23, o maior patamar da história do segmento para um trimestre.
- Índice de Velocidade de Vendas (VSO) de 17% no trimestre na visão consolidada, com VSO da Riva atingindo 19%.

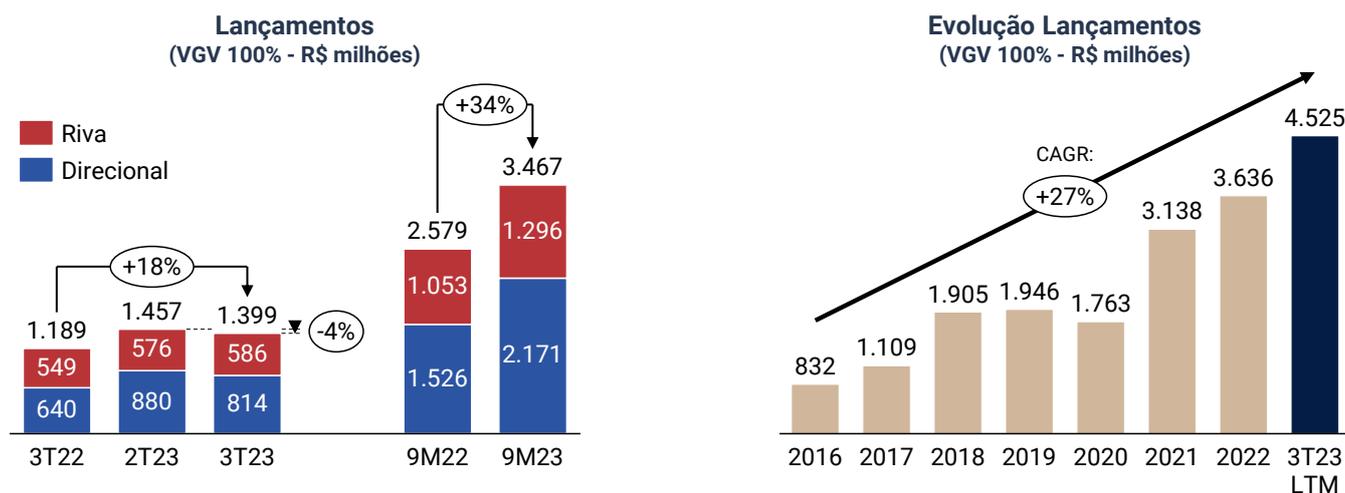
## LANÇAMENTOS

No 3º trimestre de 2023 (3T23), o Grupo Direcional lançou 15 novos empreendimentos/etapas, totalizando um VGV de R\$ 1,4 bilhão (R\$ 1,3 bilhão % Companhia), um aumento de 18% em relação ao volume lançado no mesmo trimestre de 2022, em linha com a estratégia da Companhia de crescimento da operação.

No *mix* do período, os empreendimentos sob a marca Direcional representaram 58% do total e aqueles sob a marca Riva responderam por 42%, em termos de VGV.

Nos 9 meses encerrados em setembro de 2023 (9M23), o total lançado somou R\$ 3,5 bilhões (R\$ 3,0 bilhões % Companhia), um crescimento de 34% em relação ao 9M22. Desse modo, é importante evidenciar o VGV lançado no período de 12 meses encerrados no 3T23 (3T23 LTM), que totalizou R\$ 4,5 bilhões (R\$ 3,9 bilhões % Companhia), mostrando a franca evolução desempenhada pelo Grupo ao longo dos últimos anos.

Destaca-se também o crescimento da participação da Companhia nos lançamentos, que representou 90,0% do VGV total lançado no trimestre. Assim, quando se leva em consideração o VGV pertencente ao Grupo Direcional (R\$ 1,3 bilhão), observa-se um crescimento ainda maior na métrica (+16% em relação ao 2T23 e +30% sobre o 3T22), sinalizando a tendência de aumento da representatividade de projetos com participação cada vez menor de sócios.



A tabela a seguir fornece maiores informações sobre os Lançamentos ocorridos no 3T23 e no 9M23:

Lançamentos	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 (e)	Δ % (d/e)
<b>VGV Lançado - 100% (R\$ milhões)</b>	<b>1.399,4</b>	<b>1.456,6</b>	<b>1.189,1</b>	<b>-3,9%</b>	<b>17,7%</b>	<b>3.467,3</b>	<b>2.578,5</b>	<b>34,5%</b>
Direcional	813,5	880,3	639,8	-7,6%	27,2%	2.171,1	1.525,8	42,3%
Riva	585,9	576,3	549,3	1,7%	6,7%	1.296,2	1.052,7	23,1%
<b>VGV Lançado - % Cia (R\$ milhões)</b>	<b>1.259,3</b>	<b>1.088,9</b>	<b>966,7</b>	<b>15,6%</b>	<b>30,3%</b>	<b>2.958,7</b>	<b>2.227,6</b>	<b>32,8%</b>
Direcional	725,3	711,2	556,6	2,0%	30,3%	1.913,0	1.378,4	38,8%
Riva	534,1	377,7	410,1	41,4%	30,2%	1.045,7	849,3	23,1%
<b>Unidades Lançadas</b>	<b>4.152</b>	<b>5.268</b>	<b>4.113</b>	<b>-21,2%</b>	<b>0,9%</b>	<b>12.182</b>	<b>10.205</b>	<b>19,4%</b>
Direcional	3.106	3.507	2.711	-11,4%	14,6%	9.089	7.283	24,8%
Riva	1.046	1.761	1.402	-40,6%	-25,4%	3.093	2.922	5,9%
% Companhia Médio	90,0%	74,8%	81,3%	15 p.p.	9 p.p.	85,3%	86,4%	-1 p.p.

## VENDAS CONTRATADAS

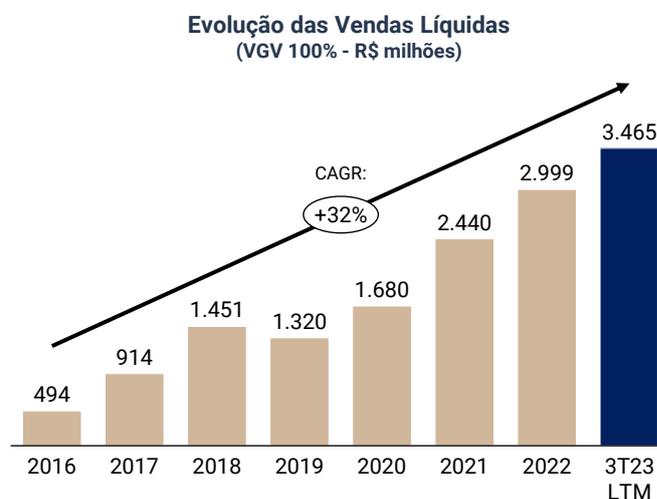
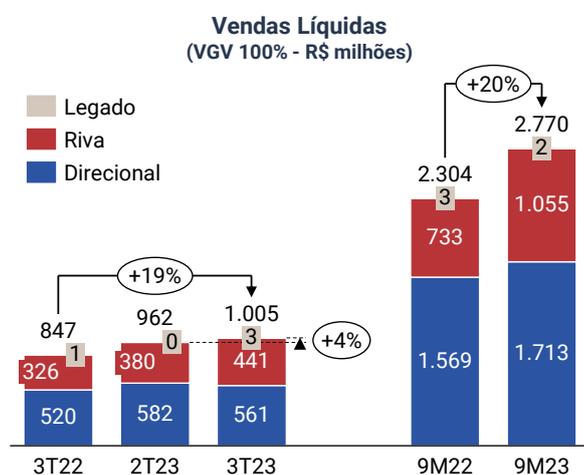
A exemplo do que havia ocorrido no trimestre anterior, mais uma vez o Grupo Direcional superou a marca de R\$ 1 bilhão em Vendas Brutas no 3T23. Dessa vez, no entanto, também **as Vendas Líquidas atingiram a marca histórica de R\$ 1 bilhão** (R\$ 751 milhões % Companhia), marcando **mais um trimestre recorde na métrica**. Em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior, houve crescimento de 19%, e frente ao trimestre anterior, o montante foi 4% maior.

Do ponto de vista do *mix* de produtos, cabe ressaltar a participação dos empreendimentos da Riva no volume vendido no período, que alcançou R\$ 441 milhões (R\$ 322 milhões % Companhia), o que também representou **o melhor trimestre da história do segmento**, +35% em relação ao 3T22 e +16% em relação ao 2T23.

No 9M23, as Vendas Líquidas alcançaram R\$ 2,8 bilhões (R\$ 2,1 bilhões % Companhia), um crescimento de 20% sobre o 9M22. No período, o VGV dos empreendimentos da marca Direcional cresceu 9%, enquanto o dos produtos Riva cresceu 44%.

Considerando o 3T23 LTM, houve um volume de R\$ 3,5 bilhões de Vendas Líquidas (R\$ 2,7 bilhões % Companhia), reforçando a performance crescente das operações do Grupo ano após ano.

É válido salientar que parte significativa das vendas do trimestre foi originada a partir de produtos desenvolvidos em sociedade – sobretudo de empreendimentos lançados no fim do trimestre anterior (2T23), e/ou de SPEs que foram vendidas no decorrer do 2T23, cuja participação do Grupo no quadro societário diminuiu consideravelmente, conforme tratado na última divulgação de resultados. Nesse sentido, como citado em relação aos Lançamentos, é importante destacar a propensão de crescimento da participação da Companhia no VGV total, à medida que os projetos com menor presença de sócios ganham representatividade no *mix* de vendas.



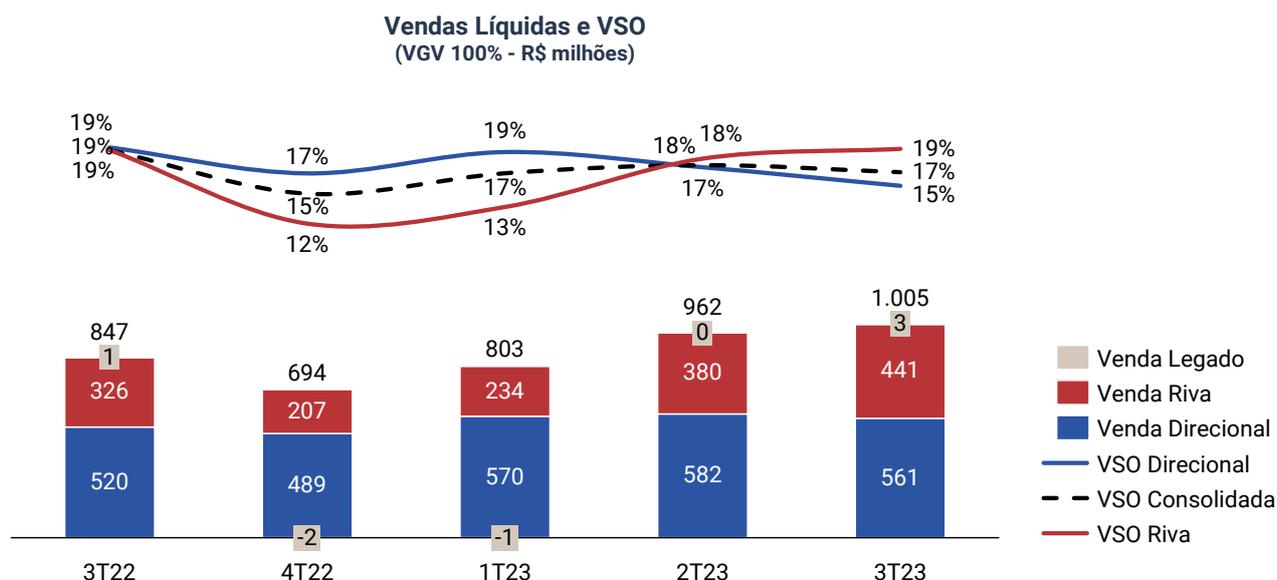
A tabela abaixo consolida as informações de Vendas Líquidas contratadas no 3T23 e no 9M23:

Vendas Líquidas Contratadas	3T23 (a)	2T23 (b)	3T22 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M23 (d)	9M22 (e)	Δ % (d/e)
<b>VGVLíquido Contratado - 100% (R\$ milhões)</b>	<b>1.004,6</b>	<b>962,5</b>	<b>846,9</b>	<b>4,4%</b>	<b>18,6%</b>	<b>2.770,4</b>	<b>2.304,5</b>	<b>20,2%</b>
Direcional	560,7	581,8	520,1	-3,6%	7,8%	1.712,7	1.568,5	9,2%
Riva	441,2	380,3	326,0	16,0%	35,3%	1.055,5	732,9	44,0%
Legado <sup>1</sup>	2,7	0,4	0,7	604,9%	261,8%	2,2	3,1	-27,6%
<b>VGVLíquido Contratado - % Cia (R\$ milhões)</b>	<b>751,4</b>	<b>733,9</b>	<b>682,3</b>	<b>2,4%</b>	<b>10,1%</b>	<b>2.128,2</b>	<b>1.864,5</b>	<b>14,1%</b>
Direcional	427,2	467,7	450,0	-8,7%	-5,1%	1.358,1	1.315,7	3,2%
Riva	322,3	265,8	232,3	21,3%	38,7%	768,1	547,4	40,3%
Legado	2,0	0,4	0,1	459,7%	3347,4%	2,0	1,4	36,9%
<b>Unidades Contratadas</b>	<b>3.458</b>	<b>3.575</b>	<b>3.403</b>	<b>-3,3%</b>	<b>1,6%</b>	<b>10.279</b>	<b>10.268</b>	<b>0,1%</b>
Direcional	2.344	2.458	2.597	-4,6%	-9,7%	7.334	8.062	-9,0%
Riva	1.109	1.116	804	-0,6%	37,9%	2.941	2.200	33,7%
Legado	5	1	2	400,0%	150,0%	4	6	-33,3%
<b>VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGVL</b>	<b>17%</b>	<b>18%</b>	<b>19%</b>	<b>-1 p.p.</b>	<b>-2 p.p.</b>	<b>36%</b>	<b>39%</b>	<b>-4 p.p.</b>
Direcional	15%	17%	19%	-2 p.p.	-4 p.p.	36%	43%	-7 p.p.
Riva	19%	18%	19%	1 p.p.	0 p.p.	36%	35%	1 p.p.
Legado	7%	1%	2%	6 p.p.	5 p.p.	8%	3%	6 p.p.

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

## VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No 3T23, a Velocidade de Vendas, medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta), foi de 17% na visão consolidada, com 15% nos projetos da Direcional (excluindo o Legado) e 19% nos produtos da Riva.



## ESTOQUE

O Grupo Direcional encerrou o 3T23 com 17.617 unidades em estoque, somando o VGV de R\$ 5,0 bilhões (R\$ 4,1 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 cerca de 1% referente a projetos Direcional exceto Legado.**

Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	3.078	1.865	0	4.942	2.517	1.486	0	4.003
% Total	61%	37%	0%	98%	62%	37%	0%	98%
Concluído (R\$ milhões)	40	2	37	79	38	2	22	62
% Total	1%	0%	1%	2%	1%	0%	1%	2%
<b>Total (R\$ milhões)</b>	<b>3.118</b>	<b>1.867</b>	<b>37</b>	<b>5.021</b>	<b>2.555</b>	<b>1.487</b>	<b>22</b>	<b>4.064</b>
% Total	62%	37%	1%	100%	63%	37%	1%	100%
<b>Total Unidades</b>	<b>12.848</b>	<b>4.658</b>	<b>111</b>	<b>17.617</b>	<b>12.848</b>	<b>4.658</b>	<b>111</b>	<b>17.617</b>
% Total Unidades	73%	26%	1%	100%	73%	26%	1%	100%

## BANCO DE TERRENOS

O banco de terrenos do Grupo Direcional totalizou um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 181 mil unidades ao final do 3T23, representando um VGV de R\$ 35,6 bilhões (R\$ 32,2 bilhões % Companhia).

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 83% será pago via permuta, com reduzido impacto no caixa antes do início de desenvolvimento do empreendimento.

Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões)	Terrenos 2022	Aquisições 9M23	Lançamentos 9M23	Ajustes <sup>1</sup>	Terrenos 9M23	VGV % Cia. 9M23	Unidades
VGV Total	32.459	6.550	(3.467)	103	35.644	32.171	180.830

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

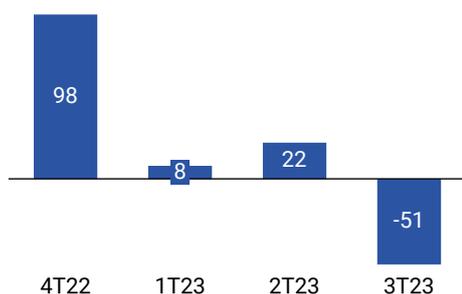
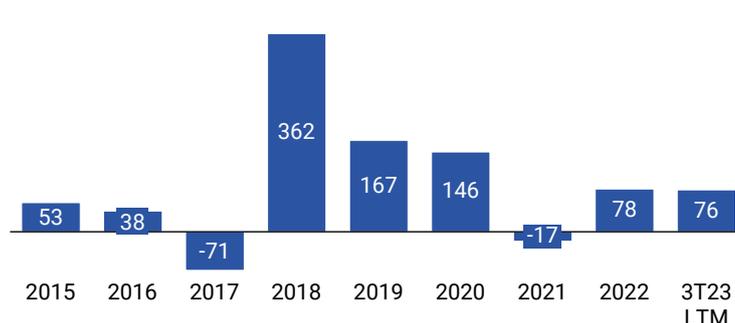
## Aquisições de Terrenos

Durante o 3T23, foram adquiridos 6 terrenos, com um potencial de construção de aproximadamente 5 mil unidades e VGV de R\$ 1,3 bilhão (R\$ 1,3 bilhão % Companhia). O custo médio de aquisição no trimestre foi de 12% do VGV potencial, sendo que 87% do pagamento se dará via permuta.

Considerando as aquisições no 9M23, o VGV potencial totalizou R\$ 6,6 bilhões (R\$ 6,0 bilhões % Companhia), a um custo médio de aquisição de 11% no período, com 90% do pagamento ocorrendo por meio de permuta.

GERAÇÃO DE CAIXA <sup>1</sup>

Em decorrência do ciclo de crescimento operacional que vem sendo executado pela Companhia, houve consumo de caixa no valor de R\$ 51 milhões no 3T23. Diante disso, no acumulado do ano até setembro, o consumo de caixa totalizou R\$ 22 milhões. Considerando o período de doze meses encerrados no 3T23 (3T23 LTM), houve geração de caixa no montante de R\$ 76 milhões.

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

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

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.

Equipe de RI

[www.direcional.com.br/ri](http://www.direcional.com.br/ri)[ri@direcional.com.br](mailto:ri@direcional.com.br)

(+55 31) 3431-5509 | (+55 31) 3431-5512

## 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.