



DIRECIONAL

APRESENTAÇÃO 4T24



DIRECIONAL

Visão Geral da Companhia



1981-2007

- Fundação da Direcional Engenharia em Belo Horizonte-MG
- Projetos industriais atuando para terceiros como construtora
- Importante expansão geográfica: Brasília, Rio de Janeiro e Campinas
- Desenvolvimento de projetos com foco no mercado de baixa renda e início dos projetos de grande escala no segmento

2010 - 12

- Foco na Faixa 1 do MCMV
- Crescimento de 48% ao ano no VGV² lançado
- Expansão para o Estado do Ceará
- Follow-on: R\$ 229 milhões

2019 - 21

- Expansão para o Estado de Pernambuco
- Constituição da Riva, subsidiária com foco no segmento médio econômico
- Expansão para o Estado da Bahia
- Rating brAAA pela S&P, com perspectiva estável
- Constituição da Direto, subsidiária focada em soluções para o mercado de crédito imobiliário



DIRETO.

2024

- Recorde de Vendas Líquidas: R\$ 6,3 bilhões (Direcional R\$ 3,7 bilhões e Riva R\$ 2,4 bilhão, além de R\$ 271 milhões no Programa Pode Entrar)
- Margem Bruta Ajustada⁵ de 38,5% no ano
- Lucro Líquido de R\$ 638 milhões, o maior patamar da história da Companhia
- R\$ 577 milhões em dividendos aprovados no período (*payout ratio*⁶ de 90%)
- Reafirmação do rating brAAA pela S&P, com perspectiva estável

2006 - 09

- Ingresso da Tarpon na Companhia via *private placement*

TARPON
INVESTIMENTOS

- Constituição de equipe própria de vendas



- IPO: R\$ 274 milhões

DIRR
B3 LISTED NM

- Início do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV)¹

2013 - 18

- Geração de caixa³ de R\$ 617 milhões entre 2013 e 2018
- Foco nas Faixas 1,5; 2 e 3 do MCMV
- Estoque de unidades MAC⁴ vendido para FII DMAC11 REIT

2022 - 23

- R\$ 255 milhões em dividendos distribuídos no período
- Reafirmação do rating brAAA pela S&P
- Follow-on: R\$ 429 milhões
- Em 2023, Lançamentos de R\$ 4,9 bilhões
- Em 2023, Vendas Líquidas de R\$ 4,0 bilhões

(1) MCMV: Programa Minha Casa, Minha Vida (atual nome do programa de incentivo à habitação popular do Governo Federal); (2) Valor Geral de Vendas: valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades de determinado empreendimento ao preço praticado; (3) 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; (4) MAC: empreendimentos dos segmentos médio-padrão, médio-alto-padrão e comercial desenvolvidos em um modelo de incorporação e construção anterior ao atual; (5) Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar; (6) Dividendos distribuídos no período dividido pelo Lucro Líquido do período.



Acionistas de referência
ativamente engajados e com
sólido histórico no setor



Modelo verticalizado de
negócios com processo de
produção **padronizado**



Sólida experiência em
grandes canteiros de obras



Processo de reposicionamento
e *liability management*
bem-sucedido



Forte presença geográfica em
mercados subpenetrados e de
alto potencial



Controle de custo possibilitando
altas margens



Mais de **170 mil unidades** entregues em todo país
desde 2009



Mais de **500 projetos** lançados desde 2009



R\$ 6,3 bilhões em Vendas Líquidas em 2024



Lucro Líquido de **R\$ 638 milhões** em 2024, com
Margem Líquida de **19,1%**



Perfil conservador de alavancagem financeira: ao
final de 2024, caixa líquido em **R\$ 68 milhões**

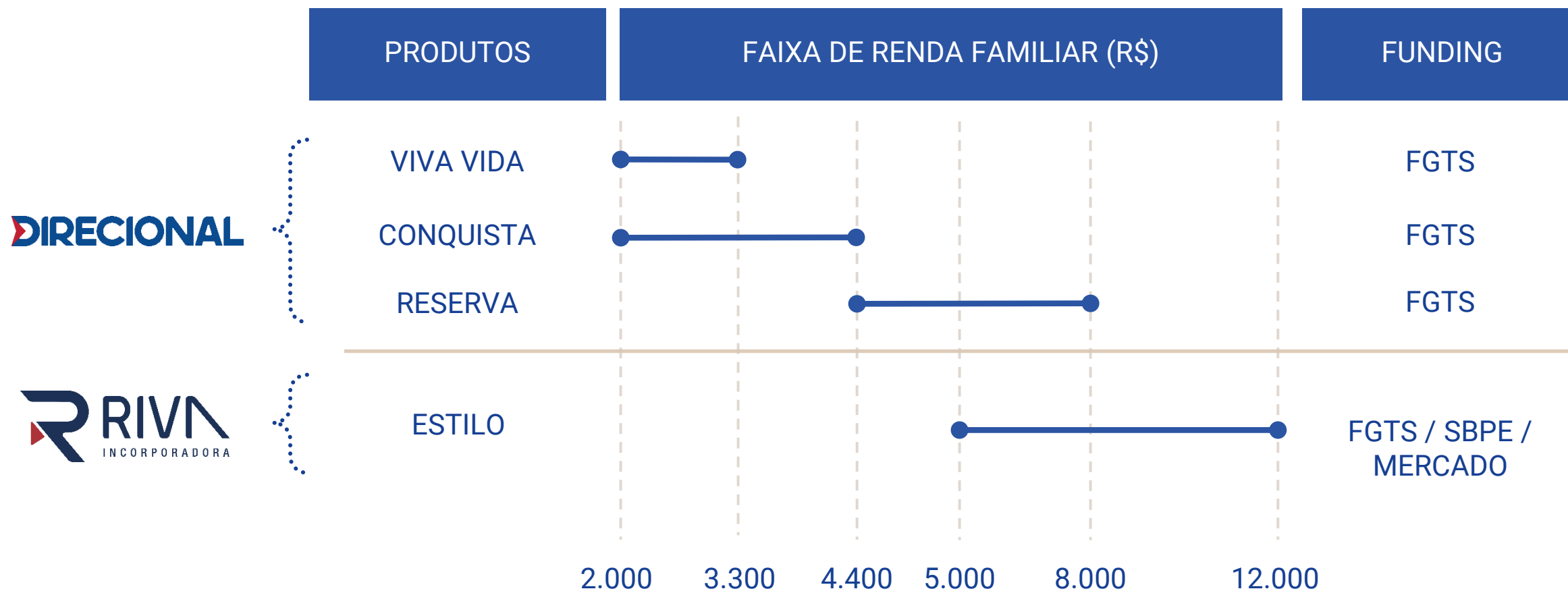


Rating **brAAA** pela S&P, com perspectiva estável

Atuação com foco operacional

DIRECIONAL

Considerando a capacidade construtiva, a Direcional é uma plataforma capaz de operar muito bem nos segmentos econômico e médio econômico





Mudanças transformadoras para o setor, beneficiando regiões onde o Grupo Direcional possui grande relevância


MCMV em números


 Em 2025, **R\$ 127 bilhões** transferidos pelo FGTS, maior orçamento da história

 Objetivo de contratar **2 milhões** de moradias até 2026

 Aumento do preço-teto das unidades para **R\$ 350 mil** em todo o Brasil

 Ampliação do prazo máximo de financiamento de **30 para 35 anos**

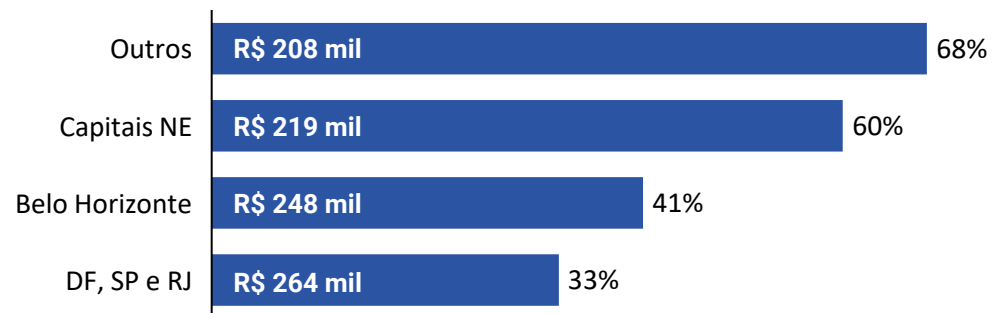
 **Subsídio¹ de até R\$ 55 mil** para beneficiários do MCMV, revisado de R\$ 47,5 mil (+16%)

 Tributação no **RET1** para vendas realizadas para famílias com renda até R\$ 2.640 (**3,0 p.p. a menos que os tradicionais 4% do RET4**)

Grupo	Renda		Taxa de Juros	
	Faixas de Renda (Antes)	Faixas de Renda (Atual)	S, SE, CO	N, NE
Faixa 1	Até R\$ 2.400	Até R\$ 2.000	4,25%	4,00% ↓
		Até R\$ 2.640 ↑	4,50%	4,25% ↓
Faixa 2	Até R\$ 3.000	Até R\$ 3.200 ↑	5,00%	4,75% ↓
		Até R\$ 3.700	Até R\$ 3.800 ↑	5,50%
Faixa 3	Até R\$ 4.400	Até R\$ 4.400	6,50%	
		Até R\$ 8.000	Até R\$ 8.000	7,66%

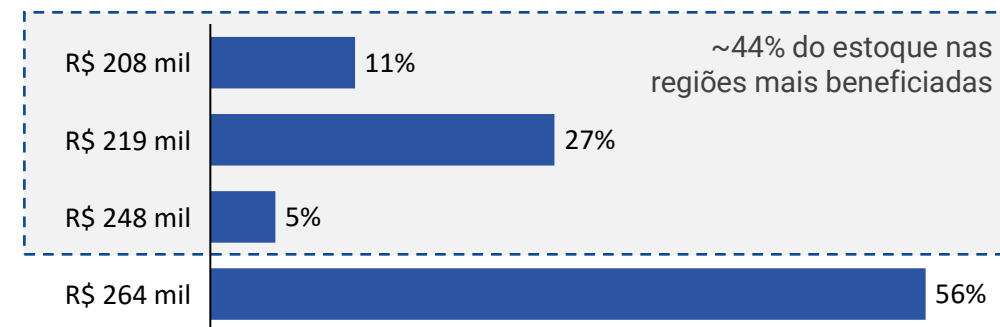
Preço-teto da unidade e seu respectivo aumento por região¹

R\$ e %



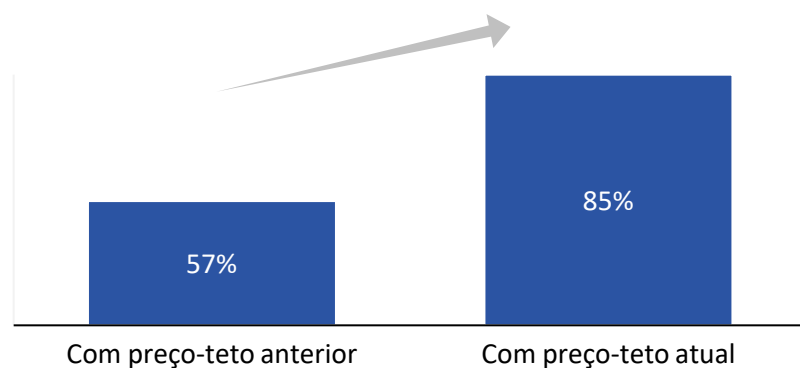
Estoque por teto de preço no 4T24

% das unidades



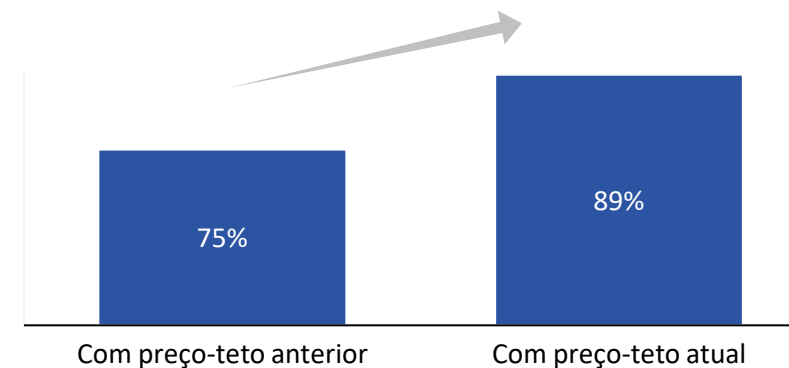
Estoque elegível ao MCMV

% das unidades



Landbank elegível ao MCMV

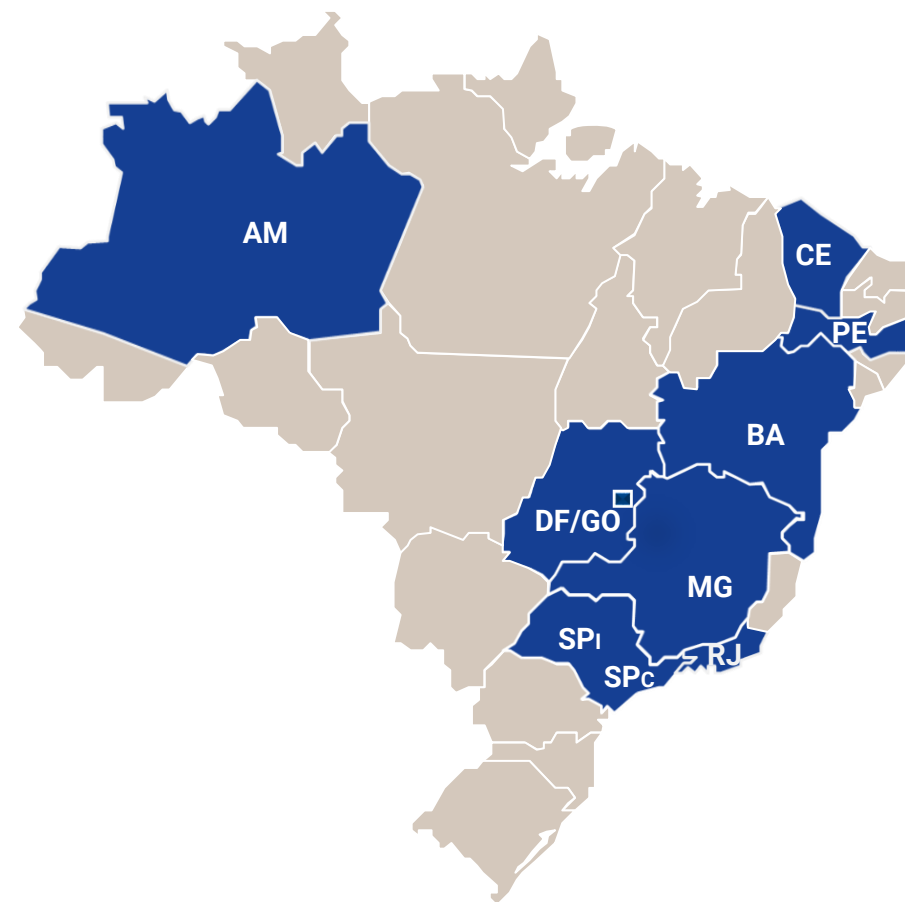
% das unidades



Atuação geográfica diversificada, com baixa dependência de praças com grande competição

- 4 regiões de liderança de mercado
- 9 grandes regiões metropolitanas
(foco em regiões estratégicas com condições favoráveis de mercado e do MCMV)

ESTADO	PRESENÇA POR EMPRESA ¹
AM	 
BA	
CE	
DF/GO	 
MG	 
PE	
RJ	 
SPC	 
SPI	



(1) A Direcional não considera sua presença geográfica nos estados em que os terrenos estão em desmobilização (ES, PA e RO).



COMITÊ DE COMPRA DE TERRENO

A seleção do terreno é fundamental para o sucesso do projeto. Todas as possibilidades prospectadas passam pela avaliação do Comitê de Compra de Terrenos, levando em consideração a viabilidade econômica e todos os demais aspectos técnicos, jurídicos e comerciais envolvidos.



COMITÊ DE LANÇAMENTO

Todos os potenciais lançamentos são amplamente discutidos no Comitê de Lançamentos, que avalia detalhadamente os estudos de viabilidade econômico-financeira de cada projeto antes de qualquer aprovação.

VGv potencial adquirido em 2024 (100%)

R\$ 14,4 bilhões

Potencial de desenvolvimento

50,3 mil unidades

Em 2024, foram adquiridos

80 terrenos

Membros dos Comitês



VGv Lançado em 2024 (100%)

R\$ 5,8 bilhões

Unidades lançadas em 2024

18,1 mil unidades

Em 2024, foram lançados

57 empreendimentos

SEGMENTO ECONÔMICO

DIRECIONAL

Projetos padronizados

Edifícios horizontais

Projetos planejados para maior eficiência no custo de condomínio

Localizados em regiões em desenvolvimento com facilidade de acesso

PROCESSOS DIFERENCIADOS DE VENDA

ESTRATÉGIA DE AQUISIÇÃO DE TERRENOS DIFERENCIADA

PERFIL DE GERAÇÃO DE CAIXA

Destaques de produto

Destaques da Companhia e do setor

SEGMENTO MÉDIO ECONÔMICO

RIVN
INCORPORADORA

Construção industrializada no segmento médio econômico

Edifícios verticais

Instalações de lazer completo

Localização *premium*

VENDEDORES MAIS EXPERIENTES SÃO NECESSÁRIOS PARA CLIENTES DE MÉDIA RENDA

DESTINADO A FAMÍLIAS COM RENDA ENTRE R\$ 5 MIL E R\$ 12 MIL

PERFIL DE CRESCIMENTO

Modelo de negócios focado em alto giro dos ativos e baixa exposição de caixa se traduz em baixo risco

AQUISIÇÃO DE TERRENOS VIA PERMUTA



86% do custo de aquisição dos terrenos pago via permuta

Menor exposição de caixa até o lançamento

Dono do terreno como “sócio” na receita, recebendo conforme entrada de caixa do projeto

EQUIPE DE VENDAS



Equipe de vendas exclusiva e segmentada por produto

Parcerias estratégicas com corretores locais e lojas próprias de vendas customizadas

Estrutura própria foi responsável por +60% das vendas em 2024

REPASSE NA PLANTA



Financiamento de clientes junto ao banco simultâneo à venda do projeto

Baixa exposição de caixa e ausência de risco de cancelamento

Ciclo de caixa mais curto e mais eficiente

CONSTRUÇÃO INDUSTRIALIZADA



Industrializado com formas de alumínio e paredes de concreto

Construção de edifícios com 40 apartamentos em 45 dias utilizando formas de alumínio

Histórico reconhecido de alta qualidade, controle de custos, maior velocidade e entregas dentro do prazo



DIRECIONAL

Destques Financeiros e Operacionais



Destaques 2024



Lançamentos

R\$ 5,8 bilhões
(+18% vs. 2023)



Vendas Líquidas

R\$ 6,3 bilhões
(+57% vs. 2023)



Receita Líquida Total¹

R\$ 4,5 bilhões
(+40% vs. 2023)



Margem Bruta²

38,5%
(+1,8 p.p. vs. 2023)



Margem REF

43,9%
(+1,4 p.p. vs. 2023)



Lucro Líquido

R\$ 638 milhões
(+93% vs. 2023)



ROE Anualizado³

33%
(+12,4 p.p. vs. 4T23)

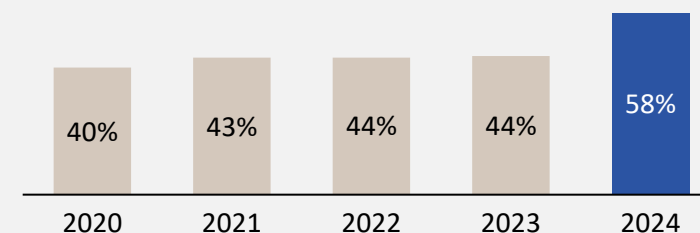


Dividendos

R\$ 577 milhões
(14,9% de *dividend yield* inicial⁴)

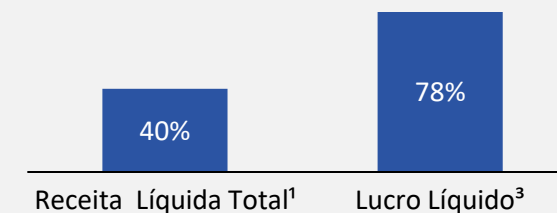
Aceleração da VSO

(VGV 100%)

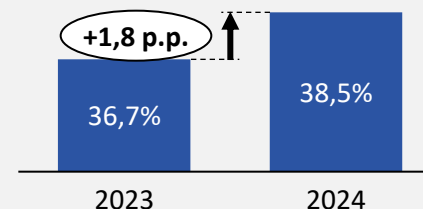


Alavancagem Operacional

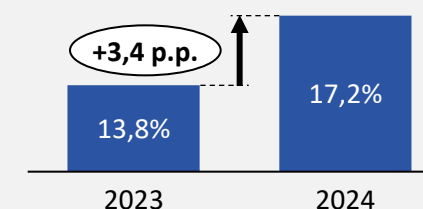
(Crescimento 2024 vs. 2023)



Margem Bruta²



Margem Líquida³



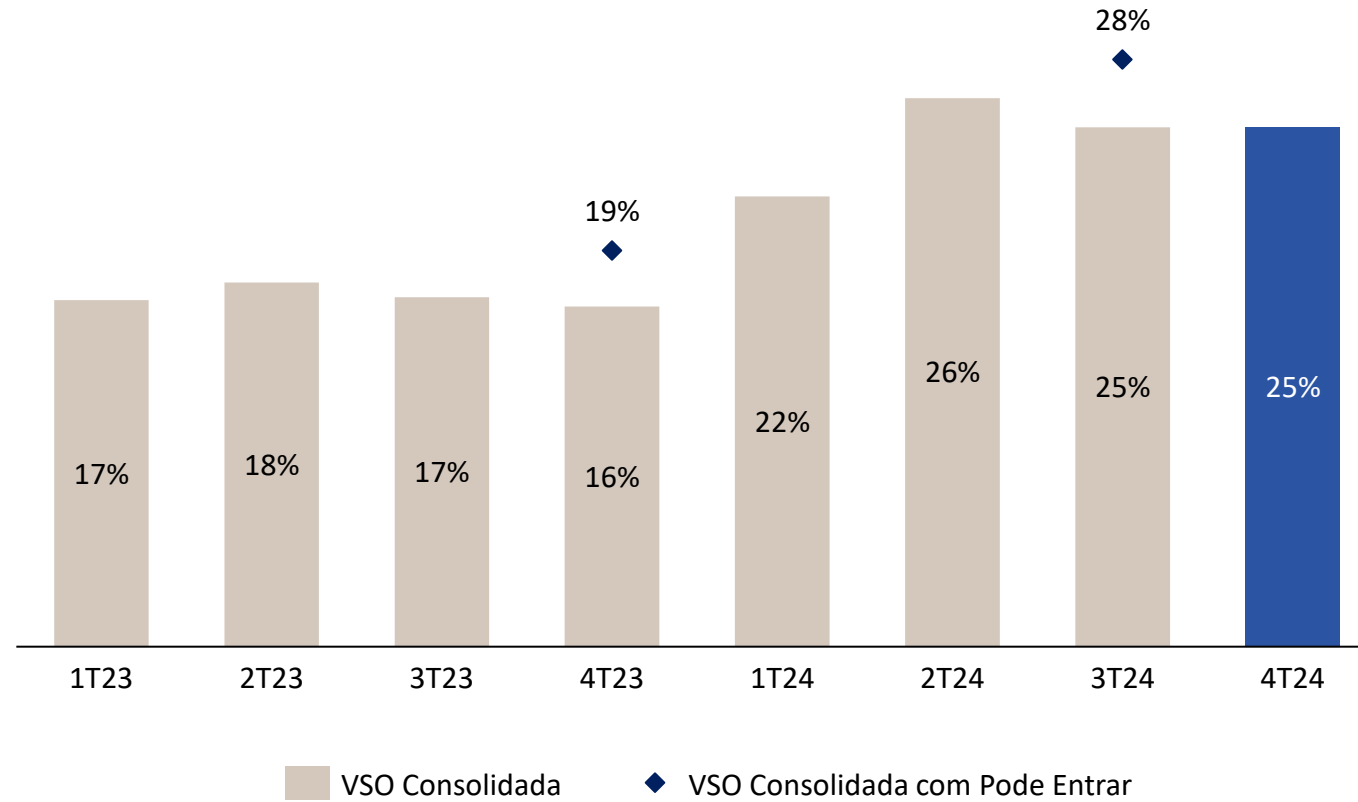
1 - Receita Líquida Total: ajuste incluindo a receita líquida de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).

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

3 - Ajuste pelo resultado de swap de ações, resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais" e despesas de cessão de recebíveis, conforme o caso.

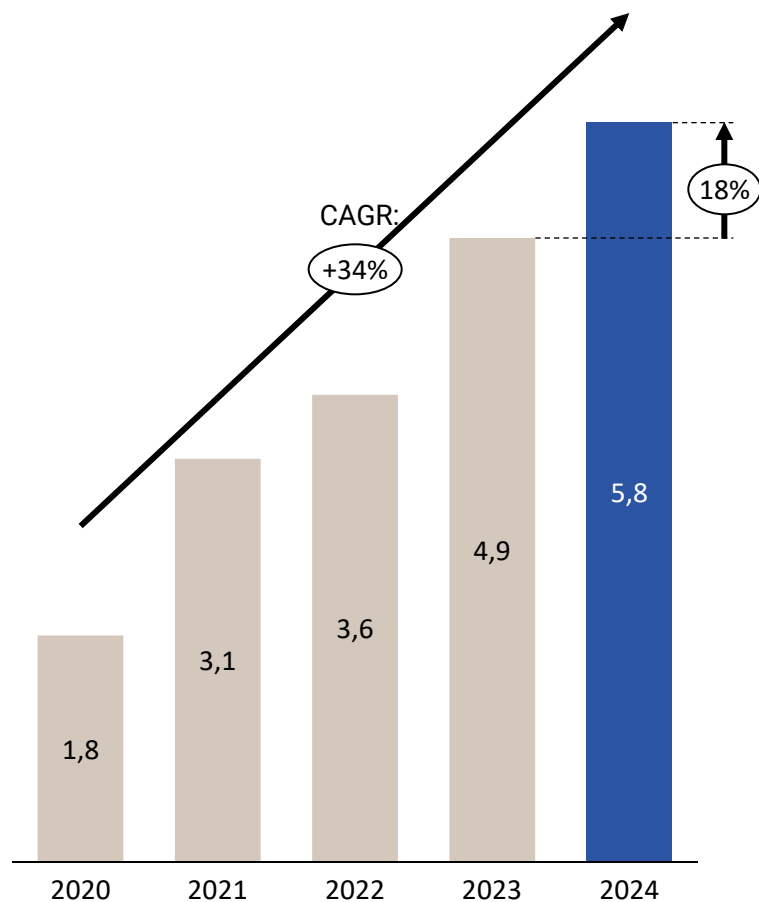
4 - Dividendo por ação dividido pela cotação da ação no início do ano de 2024.

Vendas Sobre Oferta (VSO)
(VGV 100%)



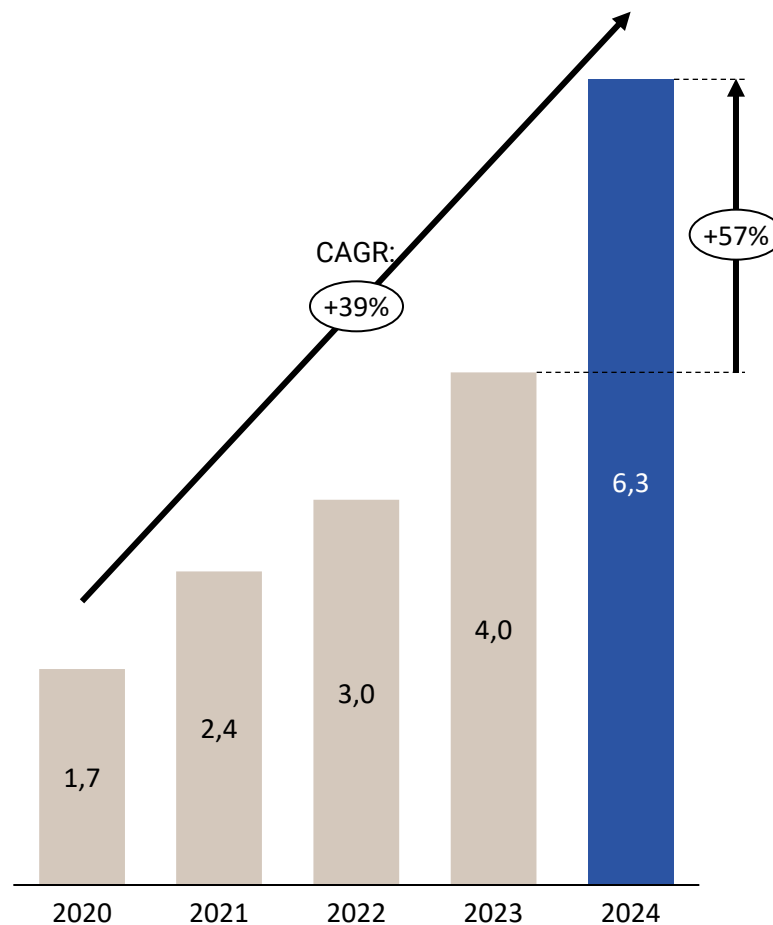
Evolução dos Lançamentos

VGV 100% - R\$ bilhões



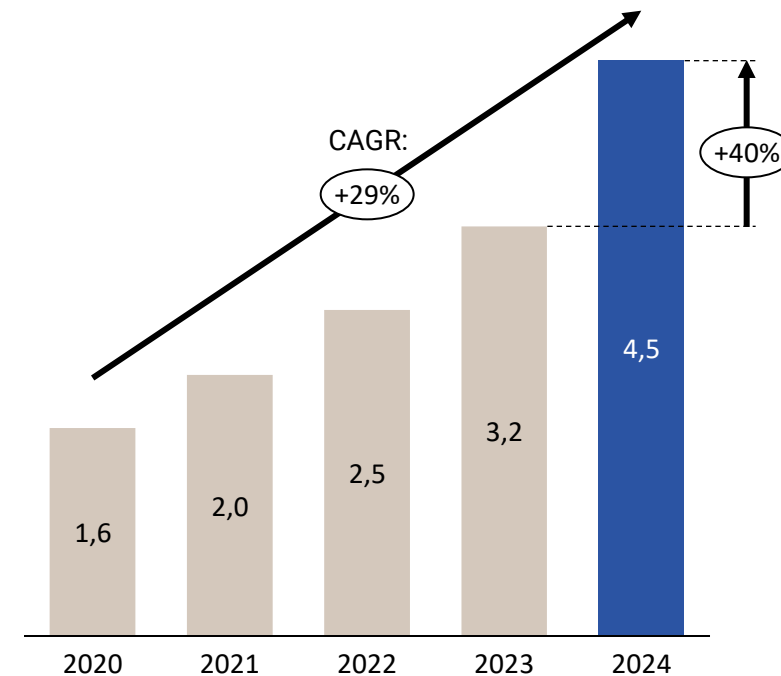
Evolução das Vendas Líquidas

VGV 100% - R\$ bilhões



Evolução da Receita Líquida Total¹

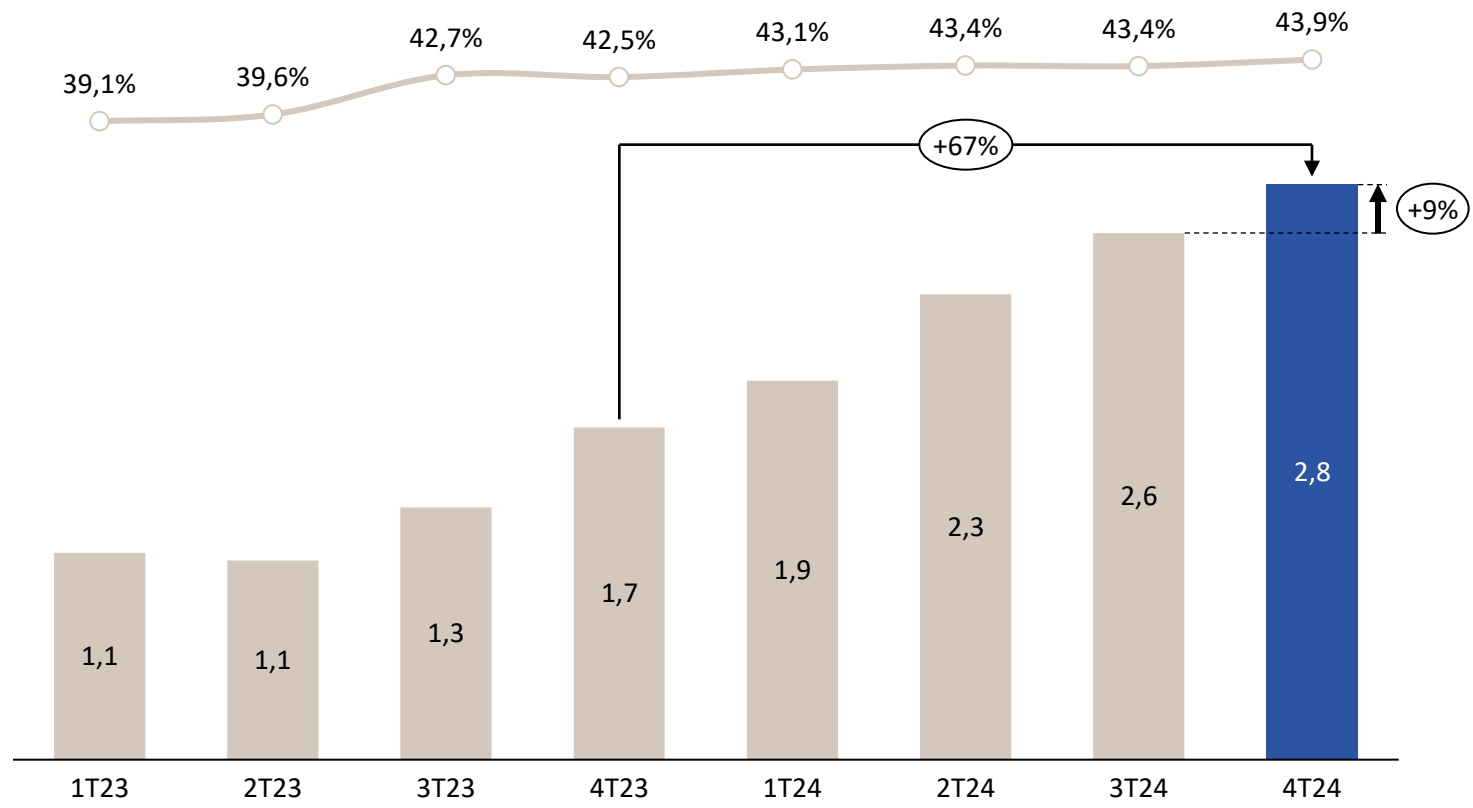
R\$ bilhões



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

Receita a Apropriar por Vendas de Imóveis

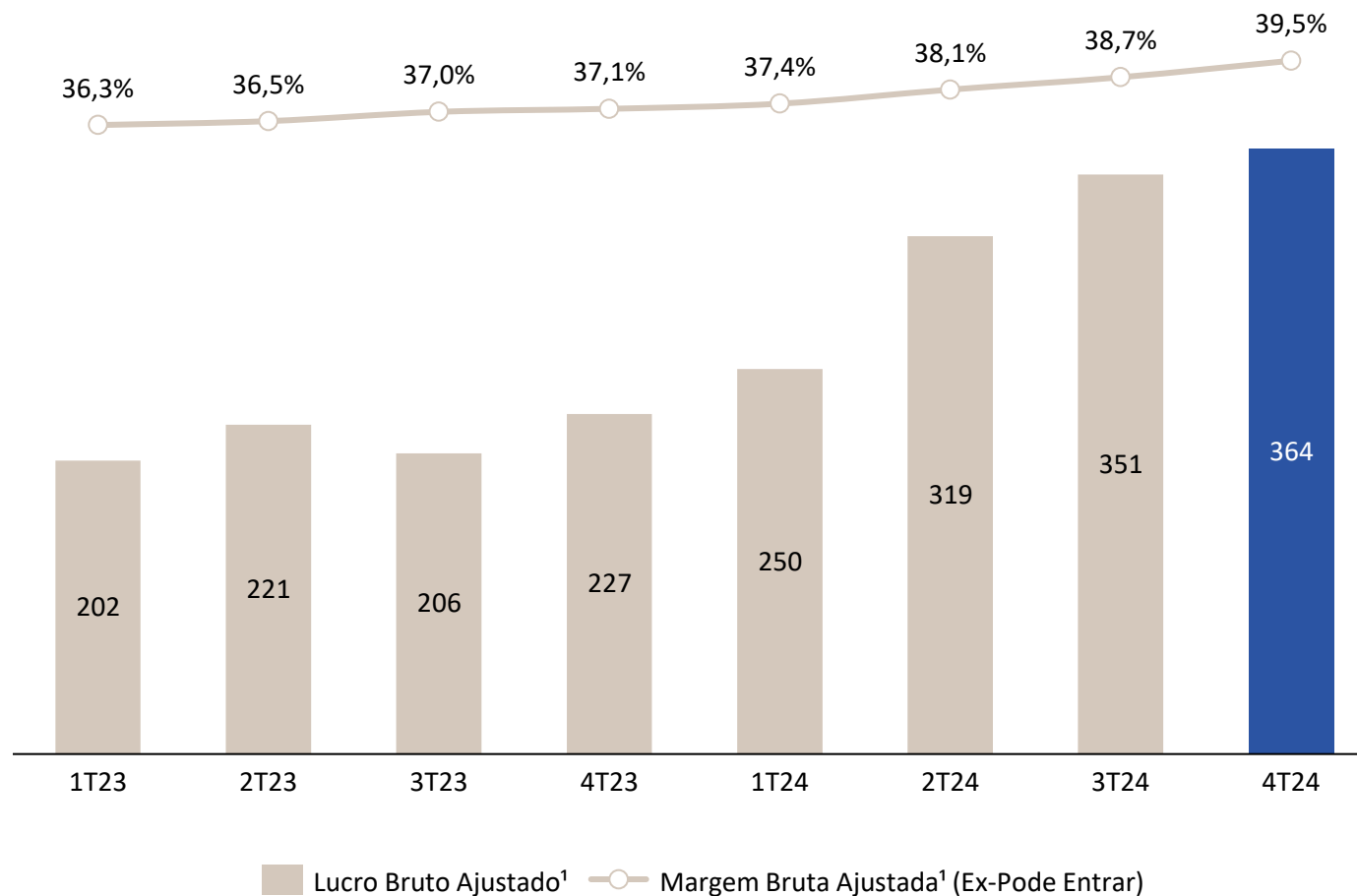
R\$ bilhões e %



■ Receita a Apropriar por Vendas de Imóveis (REF) ○ Margem REF

Evolução Margem Bruta Ajustada¹

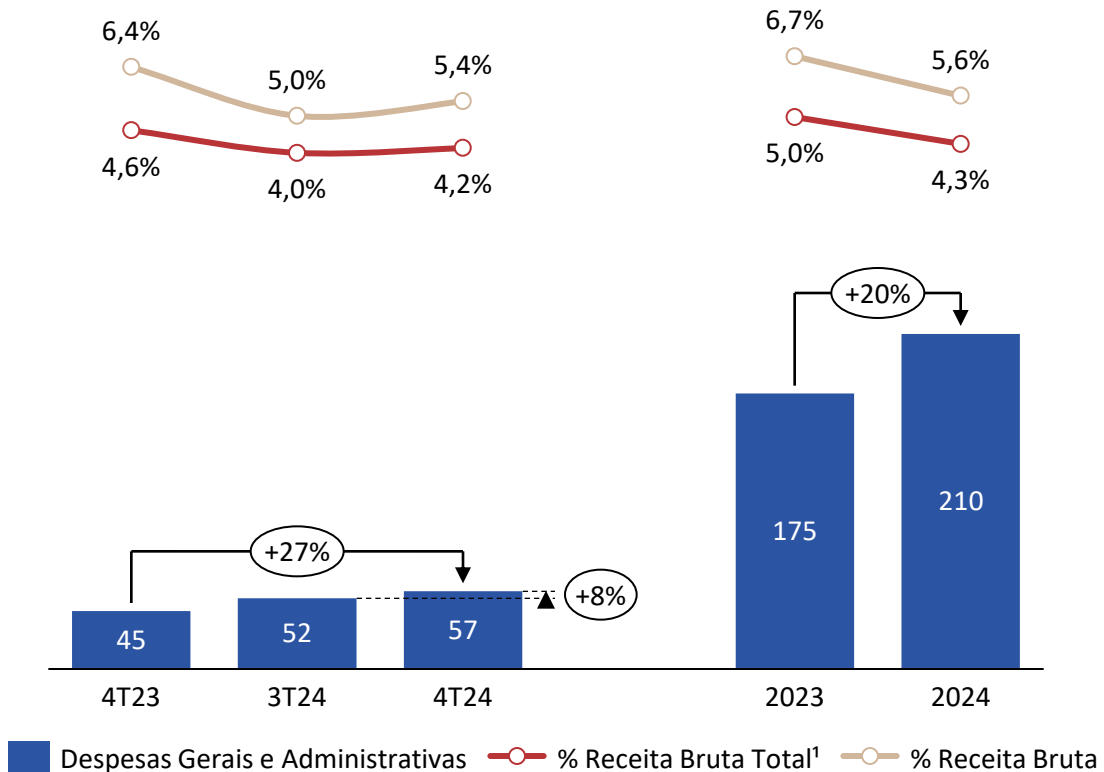
R\$ milhões e %



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

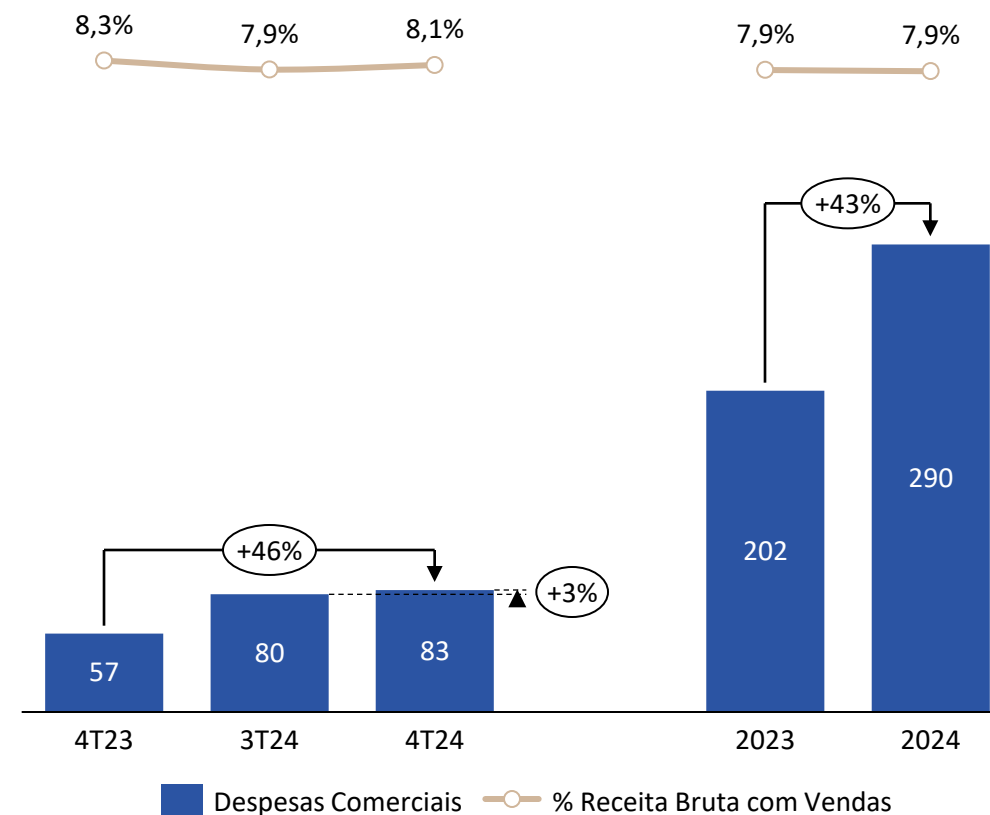
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

R\$ milhões e %



Despesas Comerciais

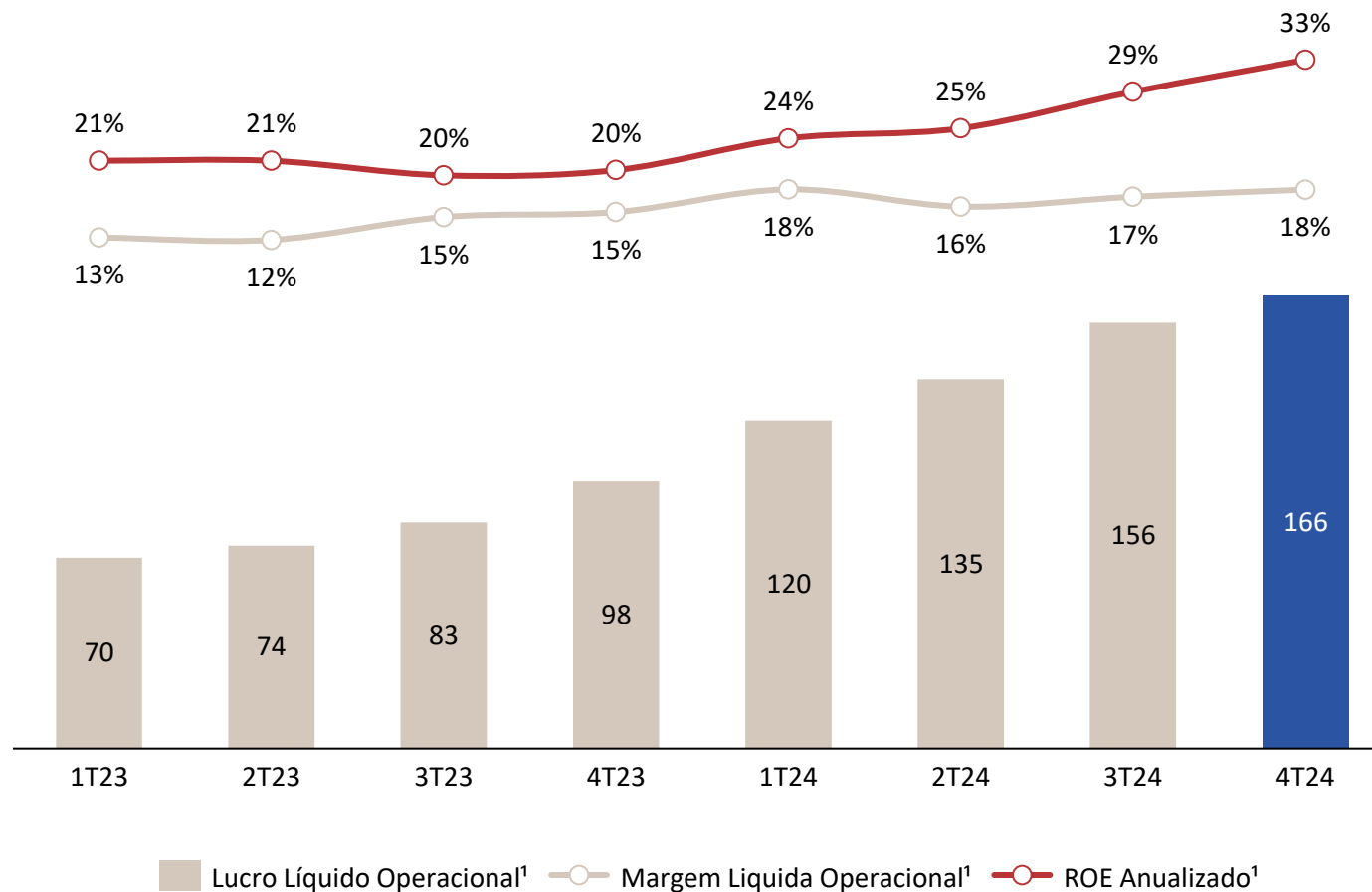
R\$ milhões e %



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

Evolução Lucro Líquido Operacional¹

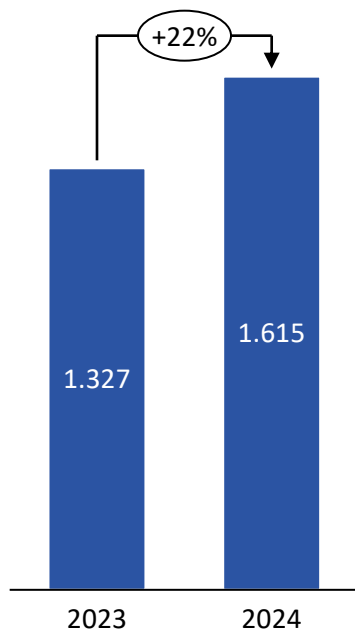
R\$ milhões e %



¹ - Lucro Líquido Operacional: ajuste pelo resultado de swap de ações, resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais" e despesas de cessão de recebíveis, conforme o caso.

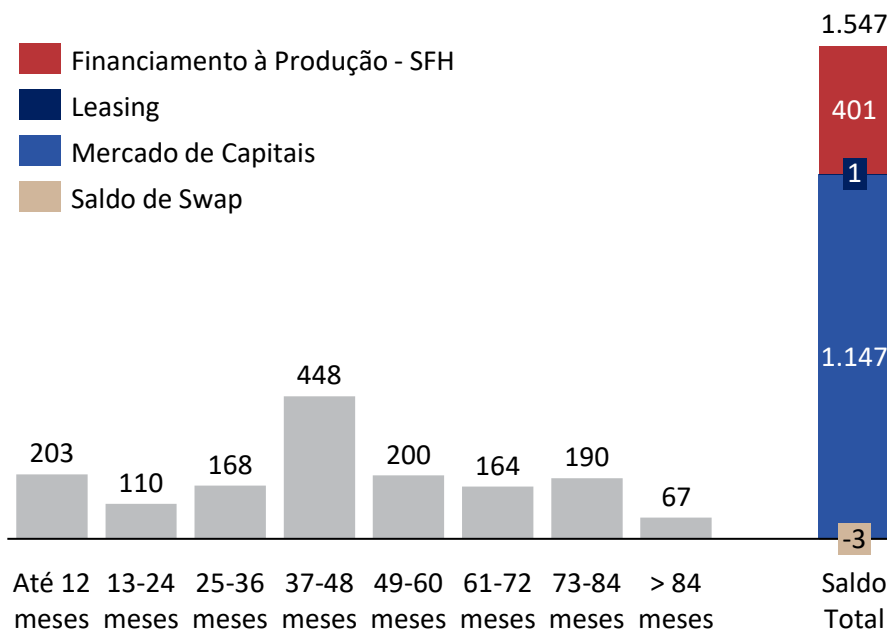
Evolução do Caixa

R\$ milhões



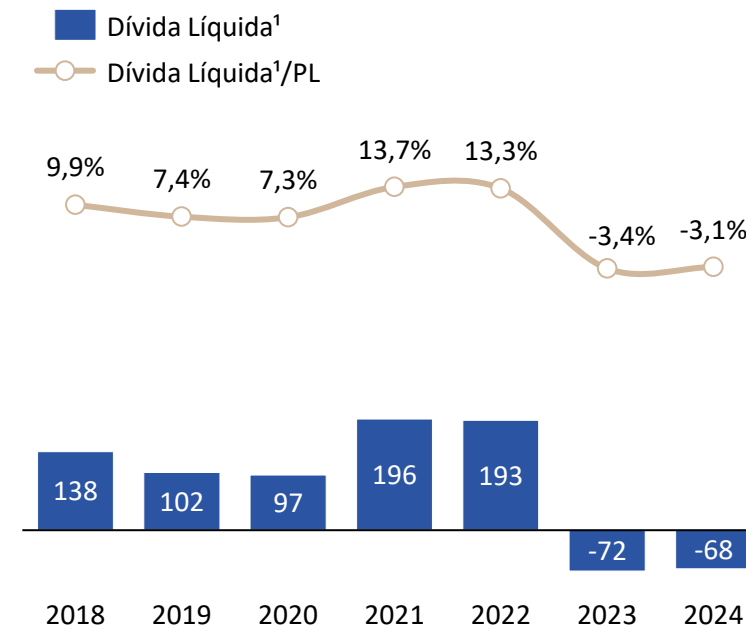
Cronograma de Amortização da Dívida

R\$ milhões



Dívida Líquida¹ e Índice de Alavancagem

R\$ milhões e %

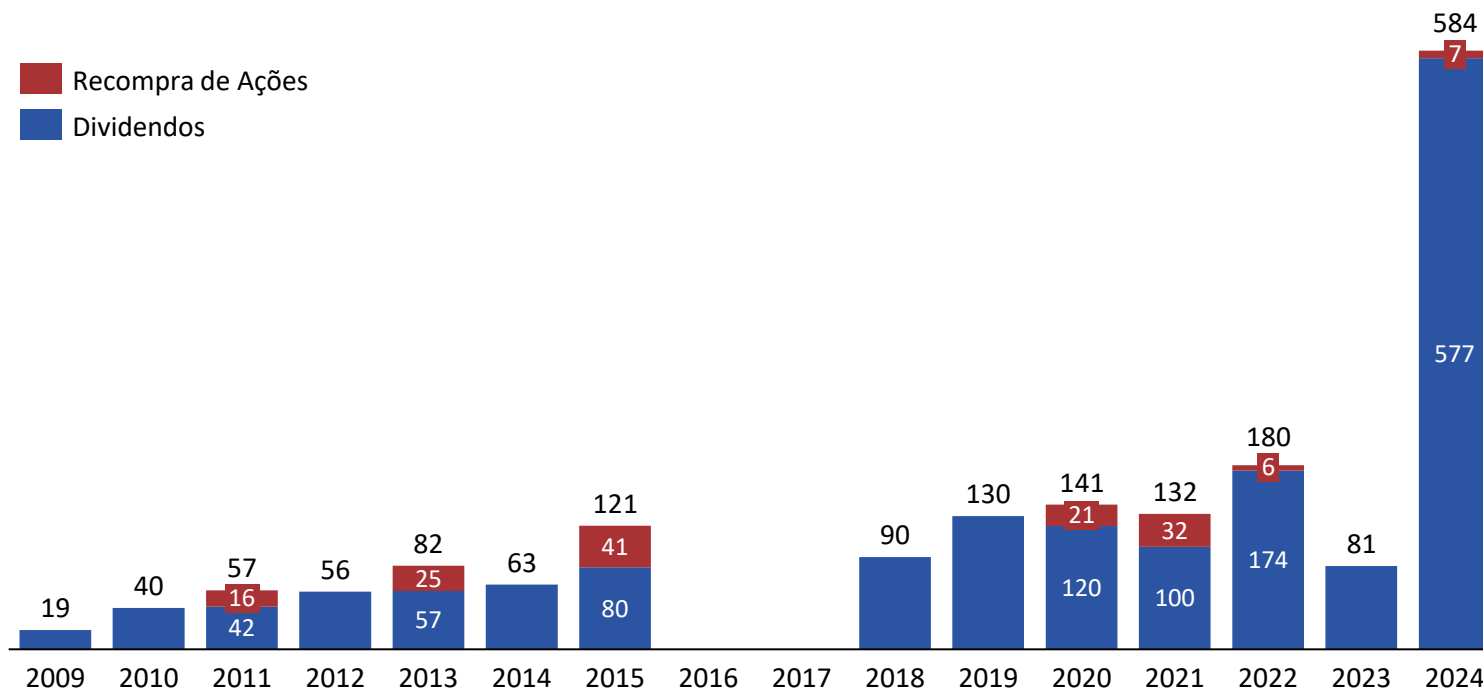


- No encerramento de 2024, prazo médio de vencimento da dívida de 51 meses.
- Índice de alavancagem negativo: Dívida Líquida/PL de -3,1% ao fim de 2024 (caixa líquido: R\$ 68 milhões).
- Evento subsequente: R\$ 370 milhões em novo CRI corporativo (alongamento do prazo médio de vencimento para 62 meses).

brAAA
S&P Global
Ratings

1 - Dívida Líquida (Caixa Líquido): saldo de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e 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.

Dividendos e Recompra de Ações
R\$ milhões



- R\$ 3,33 por ação em dividendos em 2024.
- Desde o IPO, a Direcional retornou R\$ 1,8 bilhão aos acionistas, considerando distribuição de dividendos e recompra de ações.

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 Direcional. 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 dependem em grande parte do comportamento do mercado, da situação econômica e política do Brasil, do nível de crédito disponível, de regulamentações governamentais existentes e futuras e do desempenho geral da economia mundial e, portanto, estão sujeitas a mudanças que fogem ao controle da Companhia e de sua Administração.

Equipe de RI

ri.direcional.com.br
ri@direcional.com.br

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

DIRR
B3 LISTED NM

IBRX100 B3 **IMOB B3** **SMLL B3** **IDIV B3** **ITAG B3** **ICON B3**
IGC-NM B3 **IGC B3** **IGCT B3** **INDX B3** **IDIVERSA B3**



DIRECIONAL

APRESENTAÇÃO 4T24