



Belo Horizonte, 12 de agosto 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 2º trimestre de 2024 (2T24). 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 2T24

- ✓ **LUCRO LÍQUIDO DE R\$ 146 MILHÕES NO 2T24, CRESCIMENTO DE 40% SOBRE O 2T23, COM MARGEM LÍQUIDA DE 17,3%**
- ✓ **NO 1S24, O LUCRO LÍQUIDO ALCANÇOU R\$ 296 MILHÕES (+82% SOBRE O 1S23), RESULTANDO EM UMA MARGEM LÍQUIDA DE 19,6%**
- ✓ **RECEITA LÍQUIDA RECORDE PARA UM TRIMESTRE: R\$ 844 MILHÕES, CRESCENDO 39% SOBRE O 2T23**
- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 38,1% NO 2T24, 70 BPS ACIMA DO 1T24 E 160 BPS ACIMA DO 2T23**
- ✓ **ROE ANUALIZADO AJUSTADO² DE 25% NO 2T24**

OUTROS DESTAQUES

- **Melhor trimestre de Vendas Líquidas da Companhia: R\$ 1,6 bilhão no 2T24, crescendo 68% sobre o 2T23 e 24% sobre o 1T24.**
- **VSO consolidada de 26% no trimestre, (+470 bps sobre o 1T24 e +890 bps sobre o 2T23), com VSO de lançamentos atingindo seu maior patamar histórico: 28%.**
- **No 2T24, o Lucro Líquido Operacional² alcançou R\$ 135 milhões, um crescimento de 13% em relação ao 1T24 e de 82% em comparação ao 2T23.**
- **Margem Líquida Operacional² de 16,0% no 2T24, um incremento de 375 bps sobre o 2T23.**
- **No 2T24, diluição de 100 bps do G&A sobre a Receita Bruta em comparação ao 1T24 e de 90 bps em relação ao 2T23.**
- **Receita a Apropriar (REF) com crescimento nominal de R\$ 1,2 bilhão nos últimos 12 meses e Margem REF atingindo 43,4% no 2T24, um incremento de 30 bps sobre o 1T24.**
- **Geração de caixa de R\$ 219 milhões no trimestre, totalizando R\$ 162 milhões no 1S24.**
- **Evento subsequente: R\$ 277 milhões em distribuição de dividendos, representando R\$ 1,60 por ação (*dividend yield*³ de 7%).**

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 - Considerando a cotação em 28/12/2023.

ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	3
PRINCIPAIS INDICADORES.....	6
LANÇAMENTOS.....	7
VENDAS CONTRATADAS.....	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO).....	9
Distratos.....	9
ESTOQUE.....	10
REPASSES.....	11
EMPREENDIMENTOS ENTREGUES.....	11
BANCO DE TERRENOS.....	11
Aquisições de Terrenos.....	11
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	12
Receita Bruta.....	12
Receita com Vendas de Imóveis.....	12
Receita com Prestação de Serviços.....	13
Receita Líquida.....	13
Lucro Bruto.....	13
Despesas Gerais e Administrativas (G&A).....	14
Despesas Comerciais.....	15
Resultado de Equivalência Patrimonial.....	15
Outras Receitas e Despesas Operacionais.....	15
Resultado Financeiro.....	16
EBITDA.....	16
Participantes não controladores em SPE e SCP (“Minoritários”).....	17
Lucro Líquido.....	17
Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis.....	18
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL.....	19
Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras.....	19
Contas a Receber.....	19
Endividamento.....	20
Geração de Caixa.....	21
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO.....	23
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA.....	24
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA.....	25
GLOSSÁRIO.....	26

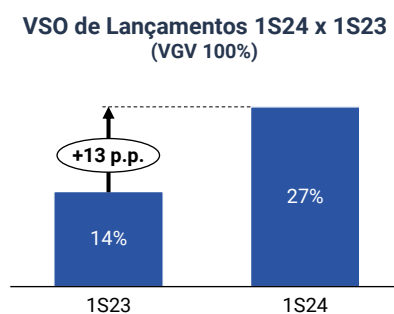
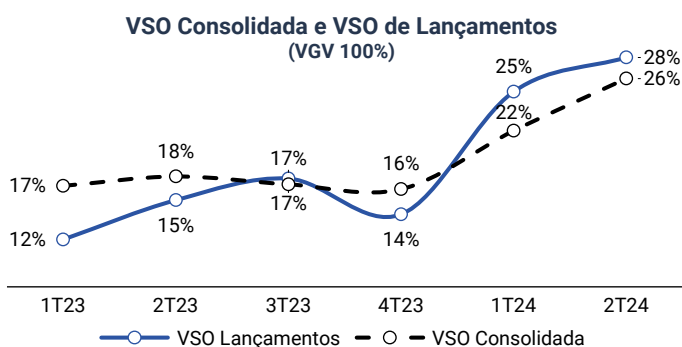
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Com grande satisfação, apresentamos a seguir os resultados referentes ao segundo trimestre de 2024 (2T24), os quais materializam todo o foco e a dedicação com que temos gerido as nossas operações. Aproveitando o cenário positivo pelo qual passa o setor da construção civil, sobretudo no segmento de empreendimentos econômicos – dadas as condições favoráveis do Programa Minha Casa, Minha Vida e a demanda aquecida que temos observado – acreditamos que nossa atuação e nossa forma de conduzir o negócio têm sido fatores primordiais para permitir ao Grupo Direcional ocupar posição de destaque no mercado imobiliário brasileiro.

No decorrer do trimestre, lançamos aproximadamente R\$ 1,4 bilhão em termos de VGV (R\$ 1,2 bilhão % Companhia), o que se traduz em mais de 4,1 mil novas unidades. Desse modo, no acumulado do ano até junho (1S24), os Lançamentos totalizaram R\$ 2,3 bilhões (R\$ 1,9 bilhão % Companhia), com 64% referentes a produtos Direcional e 36% sob a marca Riva. Em um período de 12 meses, alcançamos R\$ 5,0 bilhões em VGV lançado (R\$ 4,4 bilhões % Companhia).

Em termos de Vendas Líquidas, por mais um trimestre consecutivo, renovamos o recorde absoluto do Grupo Direcional, tendo alcançado expressivos R\$ 1,6 bilhão (R\$ 1,3 bilhão % Companhia), um crescimento de 68% em relação ao 2T23 e de 24% sobre o 1T24. Assim, no 1º semestre de 2024, vendemos o equivalente a R\$ 2,9 bilhões (R\$ 2,3 bilhões % Companhia), 66% acima do que havíamos vendido no mesmo período do ano anterior, com crescimento relevante tanto nos produtos da Direcional (+50% no período), quanto da Riva (+96% no período). Em 12 meses, as Vendas Líquidas já somam R\$ 5,2 bilhões (R\$ 4,0 bilhões % Companhia).

Com isso, em linha com a estratégia da Companhia de buscar aumento de giro por meio, principalmente, da aceleração das vendas, reportamos o nosso maior patamar trimestral de VSO (Vendas Sobre Oferta), que atingiu 26% na visão consolidada, 470 bps acima do 1T24 e 890 bps acima do 2T23. Nesse âmbito, destacamos a significativa e crescente contribuição das vendas de lançamentos para esse alcance. A VSO de lançamentos alcançou 28% no 2T24, endossando a assertividade dos empreendimentos que temos desenvolvido e das melhorias que temos promovido em nossos processos internos e na estratégia comercial. Os gráficos abaixo trazem o crescimento relevante da velocidade de vendas de lançamentos nos últimos períodos.



No 2T24, alcançamos o maior patamar de Receita Líquida da história da Direcional para um trimestre: R\$ 844 milhões. Comparativamente, crescemos 26% em relação ao 1T24 e 39% sobre o 2T23. No acumulado do ano até junho, a rubrica totalizou R\$ 1,5 bilhão, 30% a mais que no mesmo período de 2023.

Levando em conta a Receita Líquida Total¹, ou seja, somando tanto a Receita Líquida contábil, quanto a receita não consolidada, advinda das SPEs não controladas e controladas em conjunto, atingimos R\$ 1,1 bilhão no 2T24, o que representa um aumento de 20% em relação ao trimestre anterior e de 40% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Em termos acumulados, a Receita Líquida Total¹ chegou a R\$ 2,1 bilhões no 1S24 e a R\$ 3,8 bilhões nos últimos doze meses (2T24 LTM).

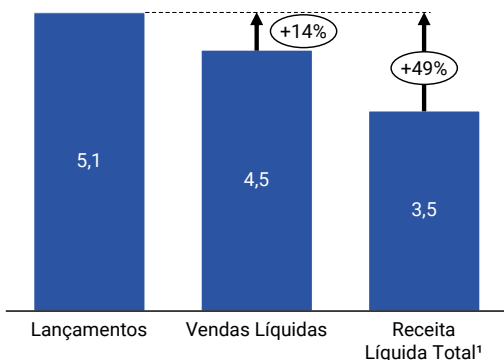
Nesse sentido, considerando a lógica natural do negócio, na qual primeiro lançamos o produto, depois vendemos, construímos e apropriamos a receita, observa-se que o descasamento temporal entre o volume de lançamentos e o montante reconhecido de receita tem diminuído gradualmente.

No gráfico da esquerda, vemos essa relação conforme divulgamos no trimestre passado. À direita, entretanto, evidenciamos a evolução gradativa que foi possível observar no 2T24 LTM. No período, o VGV lançado somou R\$ 5,0 bilhões, enquanto as

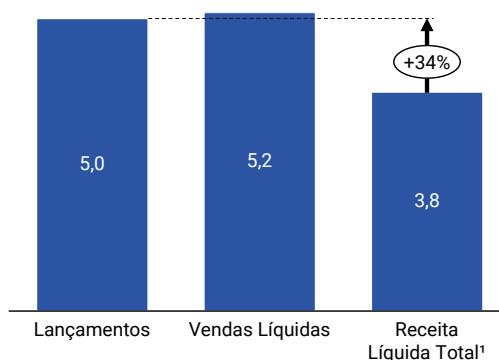


Vendas Líquidas já alcançaram o patamar dos Lançamentos, ficando em R\$ 5,2 bilhões. Por sua vez, a Receita Líquida Total¹ foi de R\$ 3,8 bilhões, constituindo um passo importante para a convergência desses números. A continuidade de fechamento desse *gap* de 34% seguirá permitindo que nos beneficiemos de um importante ganho decorrente da alavancagem operacional, que tem se refletido em incremento das nossas margens EBITDA e líquida nos últimos trimestres.

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



Volume 2T24 LTM: Lançamentos, Vendas e Receita
(VGV 100% - R\$ bilhões)



Além do crescimento considerável da Receita Líquida, o alto volume de Vendas Líquidas que temos registrado trimestre após trimestre também vem contribuindo de maneira importante para o aumento da Receita a Apropriar (REF), que totalizou R\$ 2,3 bilhões no encerramento do 2T24, um crescimento de 21% sobre o 1T24 e de 115% sobre o 2T23. Vale destacar a Margem REF do período, que foi de 43,4%, indicando uma continuidade no que se refere à solidez da rentabilidade que temos apresentado.

Com efeito, mais uma vez a nossa Margem Bruta Ajustada² manteve-se em níveis elevados, alcançando 38,1% no 2T24, 70 *bps* acima do 1T24 e 160 *bps* acima do 2T23. No 1S24, o indicador chegou a 37,8%, representando um crescimento de 140 *bps* em comparação ao 1S23.

O foco em eficiência também pôde ser observado em relação às Despesas Gerais e Administrativas (G&A), cuja representatividade sobre a Receita Bruta foi de 6,0% no trimestre, uma significativa diluição de 100 *bps* sobre o 1T24 e de 90 *bps* sobre o 2T23. Levando em conta a Receita Bruta Total¹, a representatividade do G&A foi de apenas 4,4% no trimestre, diminuindo 60 *bps* em relação ao percentual do 1T24 e 80 *bps* em relação ao 2T23.

As Despesas Comerciais, por sua vez, acompanharam o maior volume de vendas e receita da Companhia, chegando a R\$ 71 milhões no 2T24. Ainda assim, sua representatividade em relação à Receita Bruta de Incorporação foi de 8,3%, representando uma diluição de 50 *bps* em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Ainda contando com uma contribuição significativa das SPEs não controladas e controladas em conjunto no nosso resultado, tivemos uma linha de Resultado com Equivalência Patrimonial somando R\$ 19 milhões no 2T24, montante 61% superior quando comparado ao mesmo período de 2023. No acumulado do ano até junho, a Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 46 milhões, um crescimento de 145% sobre o 1S23. Esses números mostram o importante efeito que os projetos não consolidados têm tido no resultado, em linha com o forte volume de vendas que esses produtos têm mostrado.

A exemplo do que ocorreu no trimestre passado, foi concluída, no 2T24, mais uma venda de participação societária em uma SPE, nos mesmos moldes da operação realizada no 1T24. Assim, houve, na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais um resultado líquido positivo não recorrente de R\$ 9 milhões – sendo uma receita com venda de participações societárias em SPEs, no valor de R\$ 26 milhões, reduzida em R\$ 16 milhões, por ocasião de despesas não recorrentes relacionadas às SPEs. É bom ressaltar que essas operações possuem o objetivo principal de capturar valor para nossos acionistas, sobretudo por meio da redução do *equity* empregado nos projetos.

No 2T24, o EBITDA Ajustado³ somou R\$ 207 milhões, crescimento de 26% sobre o 1T24 e de 54% sobre o 2T23. Assim, a Margem EBITDA Ajustada³ alcançou 24,5% no trimestre, endossando a solidez da rentabilidade dos nossos produtos. No 1S24, o EBITDA Ajustado³ alcançou R\$ 371 milhões, um crescimento de 46% quando comparado ao mesmo período de 2023. A Margem EBITDA Ajustada³ também foi de 24,5% no período, um incremento de 260 *bps* em relação à margem do 1S23.



Chegamos, assim, em um Lucro Líquido de R\$ 146 milhões no 2T24, um crescimento de 40% em comparação ao mesmo trimestre do exercício anterior, com Margem Líquida de 17,3%. No acumulado do ano até junho, o Lucro Líquido totalizou R\$ 296 milhões, um crescimento de 82% sobre o 1S23. O resultado de tamanho crescimento refletiu-se na Margem Líquida da Companhia nesse período, que alcançou 19,6%, um incremento de 560 *bps*.

Excluindo os efeitos não recorrentes do trimestre, o Lucro Líquido Operacional³ da Companhia foi de R\$ 135 milhões no trimestre, 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 13% sobre o 1T24 e de 82% em comparação ao 2T23. A Margem Líquida Operacional³ foi de 16,0% no trimestre, um incremento de 375 *bps* sobre o 2T23. Como resultado, o ROE Anualizado Ajustado³ atingiu 25%, recorde histórico para a Companhia, que mantém seu *track record* de sucesso no que se refere a retorno para o acionista.

Outro grande evento a ser destacado foi o fato de termos voltado a gerar caixa após um importante período em que aceleramos muito a nossa operação e transformamos o nível de entregas da Companhia. Diante disso, cabe ressaltar que, a despeito desse crescimento todo, temos conseguido reduzir de maneira substancial a necessidade de capital de giro do negócio. A geração de caixa totalizou, portanto, R\$ 219 milhões no 2T24. Além da contribuição da aceleração da VSO, que tem cumprido um papel fundamental no aumento do giro, a geração de caixa reportada no trimestre também foi influenciada pela liquidação de uma operação de venda de carteira de recebíveis, no montante líquido de, aproximadamente, R\$ 224 milhões. Destacamos também a geração de caixa operacional observada em junho – a primeira ocorrida no ano de 2024. Com isso, no acumulado do ano até junho, a geração de caixa totalizou R\$ 162 milhões.

Além do resultado marcante do trimestre, é importante ressaltar também que, no encerramento do 2T24, voltamos a nos tornar aplicadores líquidos – dessa vez, em R\$ 153 milhões. Assim, nosso índice de alavancagem (Dívida Líquida⁴ sobre Patrimônio Líquido) foi de -6,3%. Todos esses alcances nos fazem acreditar que estamos vivendo um momento ímpar, seguindo no caminho correto para continuarmos buscando o crescimento sustentável das nossas operações, sem comprometer em nada a solidez da nossa estrutura de capital.

Considerando esse ciclo virtuoso que temos visto, nosso Conselho de Administração aprovou, já no 1º dia do 3T24, o pagamento de dividendos intermediários no valor de R\$ 1,60 por ação, totalizando R\$ 277 milhões. Tiveram direito ao recebimento dos proventos os investidores com posição acionária no encerramento do pregão de 04 de julho de 2024. Nesse contexto, entre dividendos e recompras de ações, a Direcional já superou a marca de R\$ 1,5 bilhão em capital retornado para o acionista desde o seu IPO, ocorrido em 2009.

Não podemos deixar de citar também a publicação do nosso terceiro Relatório Anual de Sustentabilidade, no qual exploramos ainda mais os caminhos que temos trilhado em relação às operações e à temática ESG, além de mostrarmos um pouco mais da nossa visão e do nosso jeito de ser, que são a base que tornam possível alcançarmos os excelentes resultados apresentados aqui. O relatório foi construído seguindo as diretrizes da *Global Reporting Initiative* (GRI) e os requisitos setoriais do *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB). Como sempre, seu objetivo principal é ser um canal aberto de comunicação com os nossos *stakeholders*, prezando pela transparência e pela seriedade com a qual tratamos o tema. Dentro do propósito de sermos um dos mais relevantes agentes de transformação e desenvolvimento social do Brasil no que se refere à habitação popular, convidamos você a conhecer o nosso relatório anual, [clikando aqui](#).

Resultados e realizações como os reportados neste relatório corroboram ainda mais a nossa visão de que estamos vivendo o melhor momento de nossa história até aqui. Agradecemos todo o comprometimento e energia dos nossos milhares de colaboradores que, assim como nós, mantêm sempre viva a motivação para seguirmos buscando sempre mais.

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

1 - Ajuste incluindo a receita de SPEs 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

	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S24 (d)	1S23 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	844,2	669,4	605,4	26,1%	39,4%	1.513,7	1.162,7	30,2%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	302,6	240,6	205,2	25,8%	47,5%	543,2	403,0	34,8%
<i>Margem Bruta</i>	35,8%	35,9%	33,9%	-0,1 p.p.	2,0 p.p.	35,9%	34,7%	1,2 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	318,9	249,9	221,1	27,6%	44,2%	568,7	423,5	34,3%
<i>Margem Bruta Ajustada¹</i>	37,8%	37,3%	36,5%	0,4 p.p.	1,3 p.p.	37,6%	36,4%	1,2 p.p.
EBITDA Ajustado ¹ (R\$ milhões)	206,9	164,5	134,2	27,9%	56,8%	399,8	255,2	56,7%
<i>Margem EBITDA Ajustada¹</i>	24,5%	24,6%	22,2%	0,4 p.p.	2,8 p.p.	26,4%	21,9%	4,5 p.p.
Lucro Líquido Operacional ² (R\$ milhões)	135,1	120,1	74,2	15,4%	86,9%	258,7	144,0	79,7%
<i>Margem Líquida Operacional²</i>	16,0%	17,9%	12,3%	-1,5 p.p.	4,2 p.p.	17,1%	12,4%	4,7 p.p.
Lançamentos								
GVV Lançado - 100% (R\$ milhões)	1.360,7	896,5	1.456,6	51,8%	-6,6%	2.257,2	2.067,8	9,2%
Direcional	867,2	332,3	880,3	161,0%	-1,5%	1.199,5	1.357,6	-11,6%
Riva	493,5	564,2	576,3	-12,5%	-14,4%	1.057,7	710,3	48,9%
GVV Lançado - % Cia (R\$ milhões)	1.196,8	653,5	1.088,9	83,1%	9,9%	1.850,2	1.699,4	8,9%
Direcional	786,5	259,0	711,2	203,7%	10,6%	1.045,5	1.187,7	-12,0%
Riva	410,2	394,5	377,7	4,0%	8,6%	804,7	511,7	57,3%
Unidades Lançadas	4.187	2.238	5.268	87,1%	-20,5%	6.425	8.030	-20,0%
Direcional	3.343	918	3.507	264,2%	-4,7%	4.261	5.983	-28,8%
Riva	844	1.320	1.761	-36,1%	-52,1%	2.164	2.047	5,7%
Vendas								
GVV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	1.618,8	1.307,7	962,5	23,8%	68,2%	2.926,4	1.765,9	65,7%
Direcional	966,0	756,9	581,8	27,6%	66,0%	1.722,9	1.152,0	49,6%
Riva	651,5	550,7	380,3	18,3%	71,3%	1.202,2	614,3	95,7%
Legado	1,3	0,0	0,4	n/a	242,4%	1,3	-0,4	-394,0%
GVV Líquido Contratado - % Cia (R\$ milhões)	1.260,1	1.004,2	733,9	25,5%	71,7%	2.264,3	1.376,8	64,5%
Direcional	786,8	587,4	467,7	33,9%	68,2%	1.374,1	931,0	47,6%
Riva	472,6	416,8	265,8	13,4%	77,8%	889,5	445,8	99,5%
Legado	0,7	0,0	0,4	n/a	97,6%	0,7	0,0	-
Unidades Contratadas	5.354	4.227	3.575	26,7%	49,8%	9.581	6.821	40,5%
Direcional	3.829	2.864	2.458	33,7%	55,8%	6.693	4.990	34,1%
Riva	1.523	1.363	1.116	11,7%	36,5%	2.886	1.832	57,5%
Legado	2	0	1	n/a	100,0%	2	-1	-300,0%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em GVV	26%	22%	18%	4,7 p.p.	8,9 p.p.	40%	28%	11,4 p.p.
Direcional	26%	21%	17%	4,9 p.p.	9,0 p.p.	39%	29%	9,6 p.p.
Riva	27%	22%	18%	4,6 p.p.	8,7 p.p.	41%	26%	14,3 p.p.
Legado	4%	0%	1%	3,9 p.p.	2,9 p.p.	4%	-2%	5,5 p.p.
Outros Indicadores								
ROE Anualizado Ajustado ²	25%	24%	20%	20%	21%	21%	17%	13%
Dívida Líquida ³ (R\$ milhões)	-153,0	66,1	-72,1	-88,8	268,2	289,9	193,4	291,6
Geração de Caixa ⁴ (R\$ milhões)	219,0	-57,0	-15,5	-51,1	21,7	7,8	98,2	-5,6
Dívida Líquida ³ / Patrimônio Líquido	-6,3%	2,9%	-3,4%	-4,2%	16,7%	19,2%	13,3%	19,1%
Estoque - VGV 100 % (R\$ milhões)	4.591,7	4.777,6	5.146,3	5.021,4	4.582,8	4.042,6	4.203,2	3.693,2
Landbank - VGV 100 % (R\$ milhões)	39.678,3	37.282,6	36.301,4	35.769,6	35.133,5	32.505,3	32.458,5	28.896,9

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.

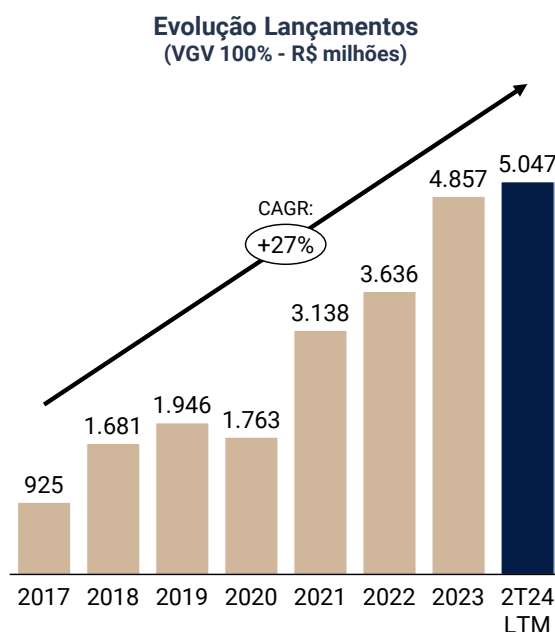
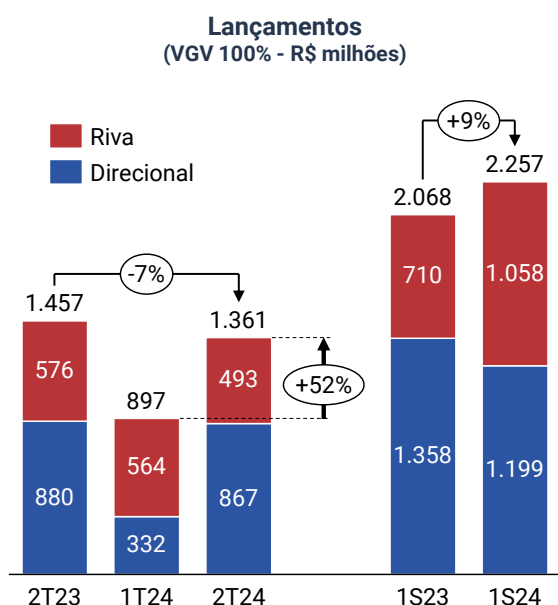
4 - Variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

LANÇAMENTOS

O Grupo Direcional lançou 16 novos empreendimentos/etapas no decorrer do 2º trimestre de 2024 (2T24), o que representou um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 1,4 bilhão (R\$ 1,2 bilhão % Companhia), um crescimento de 52% sobre o trimestre anterior.

Considerando o 1º semestre do ano (1S24), os Lançamentos totalizaram R\$ 2,3 bilhões (R\$ 1,9 bilhão % Companhia). Assim, houve crescimento de 9% em relação ao volume lançado no 1S23. Os produtos sob a marca Direcional representaram 64% do VGV lançado no período, enquanto os empreendimentos da Riva responderam por 36%.

Cabe evidenciar que, ao se observar o período de 12 meses encerrado no 2T24 (2T24 LTM), os Lançamentos somaram R\$ 5,0 bilhões (R\$ 4,4 bilhões % Companhia).



Lançamentos	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S24 (d)	1S23 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado - 100% (R\$ milhões)	1.360,7	896,5	1.456,6	51,8%	-6,6%	2.257,2	2.067,8	9,2%
Direcional	867,2	332,3	880,3	161,0%	-1,5%	1.199,5	1.357,6	-11,6%
Riva	493,5	564,2	576,3	-12,5%	-14,4%	1.057,7	710,3	48,9%
VGV Lançado - % Cia (R\$ milhões)	1.196,8	653,5	1.088,9	83,1%	9,9%	1.850,2	1.699,4	8,9%
Direcional	786,5	259,0	711,2	203,7%	10,6%	1.045,5	1.187,7	-12,0%
Riva	410,2	394,5	377,7	4,0%	8,6%	804,7	511,7	57,3%
Unidades Lançadas	4.187	2.238	5.268	87,1%	-20,5%	6.425	8.030	-20,0%
Direcional	3.343	918	3.507	264,2%	-4,7%	4.261	5.983	-28,8%
Riva	844	1.320	1.761	-36,1%	-52,1%	2.164	2.047	5,7%
% Companhia Médio	88,0%	72,9%	74,8%	15 p.p.	13 p.p.	82,0%	82,2%	0 p.p.

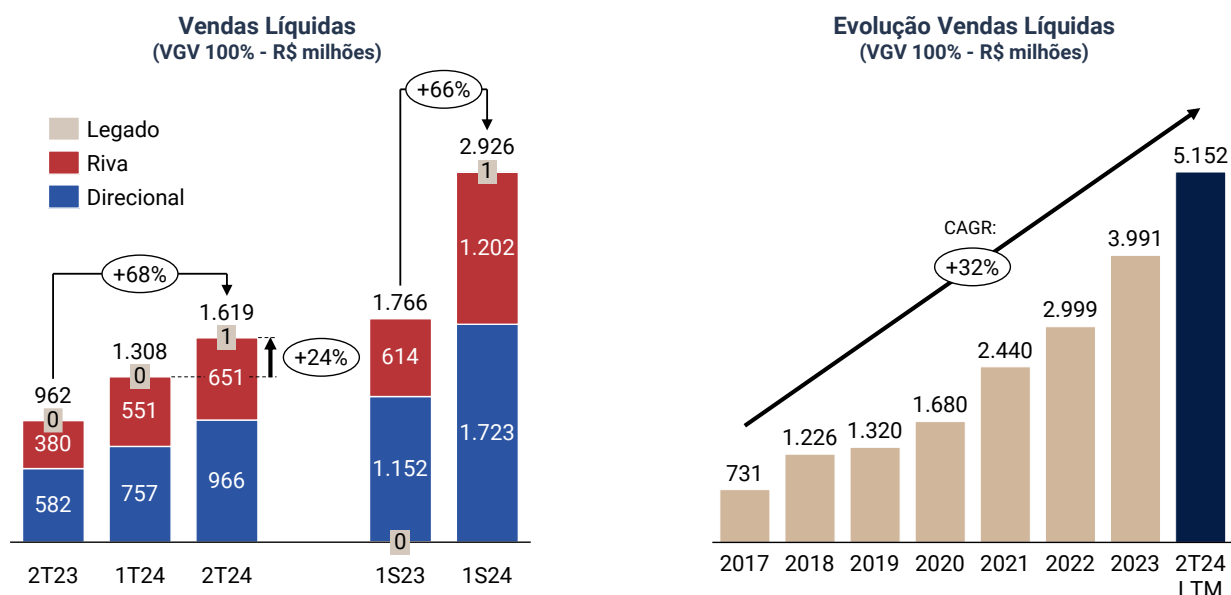
VENDAS CONTRATADAS

Seguindo a estratégia da Companhia de buscar aumento de giro sobretudo por meio da aceleração das vendas, o VGV líquido contratado no 2T24 marcou mais um recorde absoluto na história da Direcional: R\$ 1,6 bilhão (R\$ 1,3 bilhão % Companhia). Desse modo, o crescimento observado em relação ao 2T23 foi de expressivos 68%, e em comparação ao 1T24 (o recorde anterior), as Vendas Líquidas cresceram 24%.

Nos seis primeiros meses de 2024, o total vendido alcançou R\$ 2,9 bilhões (R\$ 2,3 bilhões % Companhia), volume 66% maior que no mesmo período do ano anterior. Nesse sentido, destaca-se o crescimento observado em todos os segmentos, tendo os produtos da marca Riva crescido 96% no período, enquanto as vendas do segmento Direcional cresceram 50%.

No 2T24 LTM, as Vendas Líquidas alcançaram o patamar de R\$ 5,2 bilhões (R\$ 4,0 bilhões % Companhia).

Assim como nos últimos trimestres, parte das vendas foi originada a partir de empreendimentos desenvolvidos em SPes que não são consolidadas no resultado da Direcional (sociedades controladas em conjunto e sociedades não controladas). Com isso, 79% das Vendas Líquidas registradas no 2T24 são referentes a projetos que contribuem com a linha de Receita Líquida da Companhia, enquanto 21% deverão impactar o resultado por meio de equivalência patrimonial.



Vendas Líquidas Contratadas	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S24 (d)	1S23 (e)	Δ % (d/e)
VGV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	1.618,8	1.307,7	962,5	23,8%	68,2%	2.926,4	1.765,9	65,7%
Direcional	966,0	756,9	581,8	27,6%	66,0%	1.722,9	1.152,0	49,6%
Riva	651,5	550,7	380,3	18,3%	71,3%	1.202,2	614,3	95,7%
Legado ¹	1,3	0,0	0,4	n/a	242,4%	1,3	-0,4	-394,0%
VGV Líquido Contratado - % Cia (R\$ milhões)	1.260,1	1.004,2	733,9	25,5%	71,7%	2.264,3	1.376,8	64,5%
Direcional	786,8	587,4	467,7	33,9%	68,2%	1.374,1	931,0	47,6%
Riva	472,6	416,8	265,8	13,4%	77,8%	889,5	445,8	99,5%
Legado	0,7	0,0	0,4	n/a	97,6%	0,7	0,0	-3564,6%
Unidades Contratadas	5.354	4.227	3.575	26,7%	49,8%	9.581	6.821	40,5%
Direcional	3.829	2.864	2.458	33,7%	55,8%	6.693	4.990	34,1%
Riva	1.523	1.363	1.116	11,7%	36,5%	2.886	1.832	57,5%
Legado	2	0	1	n/a	100,0%	2	-1	-300,0%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV	26%	22%	18%	4,7 p.p.	8,9 p.p.	40%	28%	11,4 p.p.
Direcional	26%	21%	17%	4,9 p.p.	9,0 p.p.	39%	29%	9,6 p.p.
Riva	27%	22%	18%	4,6 p.p.	8,7 p.p.	41%	26%	14,3 p.p.
Legado	4%	0%	1%	3,9 p.p.	2,9 p.p.	4%	-2%	5,5 p.p.

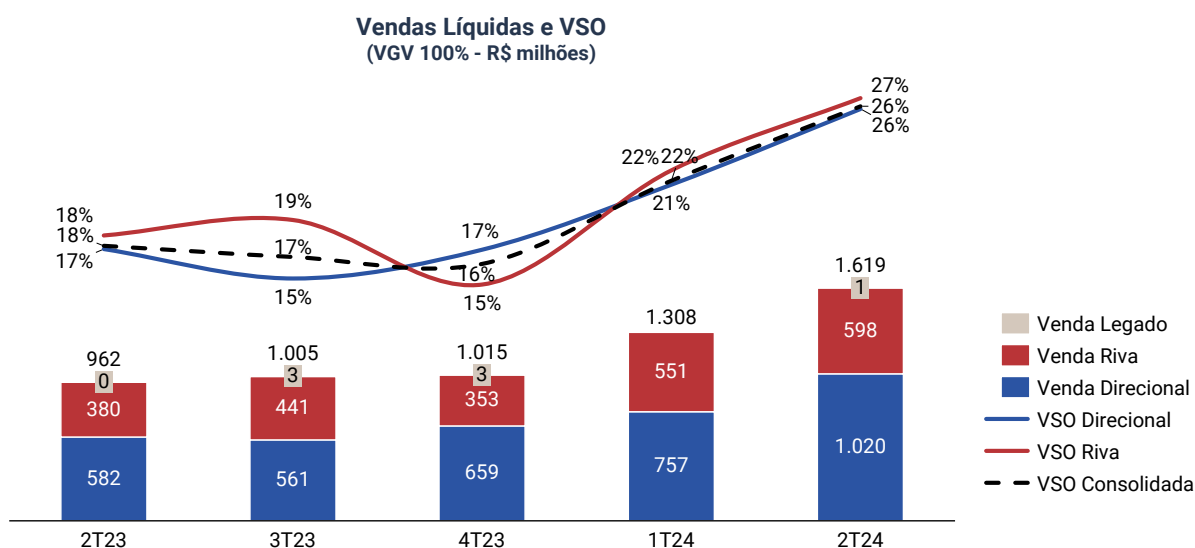
1 - Legado: Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio-Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial, desenvolvidos no modelo antigo.

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

Assim como havia ocorrido no 1T24, como consequência do forte volume observado em termos de Vendas Líquidas, a Velocidade de Vendas consolidada – medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta) – acelerou significativamente no 2T24, atingindo 26%, superando em 470 bps a VSO do trimestre anterior e em 890 bps a VSO do mesmo trimestre de 2023.

Considerando apenas os projetos da Direcional (excluindo o Legado), a Velocidade de Vendas alcançou 26% no trimestre, um incremento de 490 bps em comparação ao 1T24. Já a VSO da Riva foi de 27% no período, superando em 460 bps a VSO do segmento no 1T24.

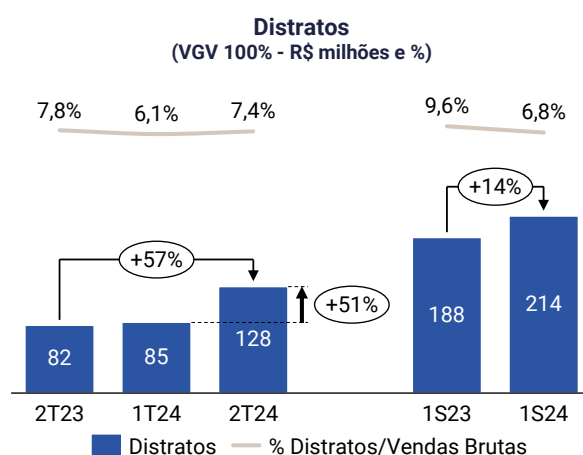
Endossando o objetivo de aumento de giro, vale destacar também a relevante aceleração da VSO de lançamentos no trimestre, que atingiu 28% na visão consolidada, o maior nível já observado para o indicador.



Distratos

O VGV distratado somou R\$ 128 milhões no 2T24 (R\$ 99 milhões % Companhia). Com isso, o percentual de vendas canceladas sobre vendas brutas manteve-se em patamares historicamente baixos, ficando em 7,4% no trimestre.

No 1S24, os Distratos totalizaram R\$ 214 milhões (R\$ 169 milhões % Companhia). A representatividade em relação às vendas brutas foi de 6,8%, o que correspondeu a uma diluição de 280 bps em comparação ao que havia sido observado no 1S23. A tabela a seguir apresenta maiores detalhes sobre os Distratos no 2T24 e no 1S24:



Distratos ¹	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S24 (d)	1S23 (e)	Δ % (d/e)
Distratos - 100% (R\$ milhões)	-128,4	-85,3	-81,7	50,6%	57,2%	-213,7	-187,6	13,9%
VGV Bruto Contratado (100%)	1.747,2	1.393,0	1.044,2	25,4%	67,3%	3.140,2	1.953,4	60,8%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	7,4%	6,1%	7,8%	1,2 p.p.	-0,5 p.p.	6,8%	9,6%	-2,8 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ milhões)	-99,0	-69,9	-68,2	41,8%	45,2%	-168,9	-155,1	8,9%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	1.359,1	1.074,1	802,1	26,5%	69,4%	2.433,2	1.531,9	58,8%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	7,3%	6,5%	8,5%	0,8 p.p.	-1,2 p.p.	6,9%	10,1%	-3,2 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

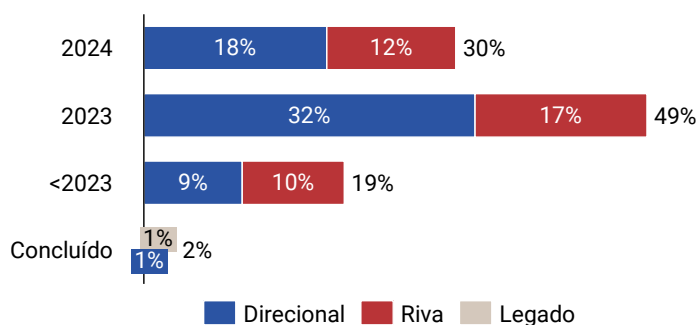
No encerramento do 2T24, o VGV em Estoque totalizou R\$ 4,6 bilhões (R\$ 3,8 bilhões % Companhia), representando aproximadamente 14,6 mil unidades.

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

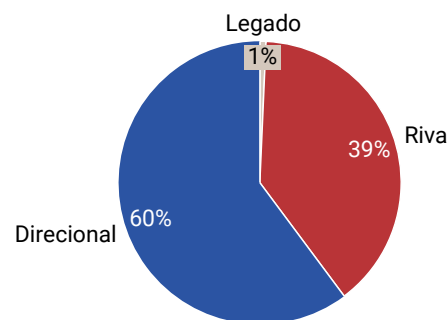
Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.716	1.790	0	4.507	2.452	1.322	0	3.774
% Total	59%	39%	0%	98%	64%	35%	0%	99%
Concluído (R\$ milhões)	47	6	32	85	31	4	19	54
% Total	1%	0%	1%	2%	1%	0%	0%	1%
Total (R\$ milhões)	2.764	1.796	32	4.592	2.482	1.326	19	3.828
% Total	60%	39%	1%	100%	65%	35%	0%	100%
Total Unidades	10.695	3.787	98	14.580	10.695	3.787	98	14.580
% Total Unidades	73%	26%	1%	100%	73%	26%	1%	100%

Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre o Estoque e sua segmentação. Cabe destacar que **cerca de 79% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2023.**

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



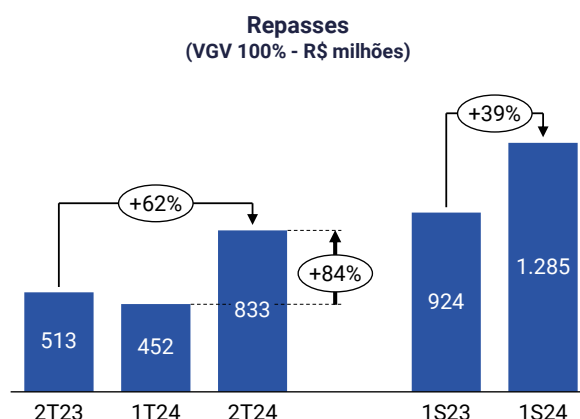
Abertura do Estoque (%VGV - 100%)



REPASSES

No segundo trimestre de 2024, os Repasses totalizaram R\$ 833 milhões em termos de VGV, volume 84% superior ao registrado no trimestre anterior e 62% superior ao observado no mesmo trimestre de 2023.

Considerando o 1S24, o VGV repassado somou R\$ 1,3 bilhão, o que representou um crescimento de 39% em relação ao 1S23.



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Durante o 2T24, o Grupo Direcional realizou a entrega de 9 empreendimentos/etapas, representando um total de 3.251 unidades, 81% das quais são de produtos sob a marca Direcional e 19% sob a marca Riva.

No 1S24, foram entregues 24 empreendimentos/etapas, correspondendo a 7.271 unidades, sendo 87% Direcional e 13% Riva.

BANCO DE TERRENOS

O banco de terrenos do Grupo Direcional totalizou um VGV de R\$ 39,7 bilhões (R\$ 35,6 bilhões % Companhia) ao final do 2T24, refletindo um potencial de desenvolvimento de cerca de 195 mil unidades.

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, com 85% do total sendo pago via permuta, o que se traduz em um reduzido impacto no caixa antes do início do desenvolvimento dos empreendimentos.

Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões)	Terrenos 2023	Aquisições 1S24	Lançamentos 1S24	Ajustes ¹	Terrenos 1S24	VGV % Cia. 1S24	Unidades
VGW Total	36.301	5.488	(2.257)	146	39.678	35.637	195.189

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

Aquisições de Terrenos

Ao longo do 2T24, foram adquiridos 22 terrenos, com VGV de R\$ 3,8 bilhões (R\$ 3,6 bilhões % Companhia) e potencial de construção de, aproximadamente, 16 mil unidades. O custo médio de aquisição no trimestre foi de 10% do VGV, sendo que 88% do pagamento se dará via permuta.

Considerando os terrenos comprados no decorrer do 1S24, o VGV potencial somou R\$ 5,5 bilhões (R\$ 5,1 bilhões % Companhia) e o custo médio de aquisição foi de 11%, com 88% do pagamento ocorrendo por meio de permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Bruta

O Grupo Direcional reportou uma Receita Bruta de R\$ 880 milhões no 2T24, **recorde absoluto em toda a história da Companhia**, superando em 26% o recorde anterior, que havia sido atingido no trimestre anterior. Em relação ao mesmo trimestre de 2023, o crescimento foi ainda mais significativo, alcançando 41%. A receita bruta com vendas de imóveis representou 98% do total apropriado no trimestre, enquanto a receita bruta com prestação de serviços foi responsável pelos 2% restantes.

Considerando o 1S24, a Receita Bruta totalizou R\$ 1,6 bilhão, volume 31% maior que no mesmo período de 2023. Em termos de *mix*, a linha de receita com vendas de imóveis teve representatividade de 97% no total apropriado no semestre, com 3% advindos da linha de receita com serviços.

Receita Bruta (R\$ milhões)	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S24 (d)	1S23 (e)	Δ % (d/e)
Receita Operacional Bruta	879,7	697,7	625,7	26,1%	40,6%	1.577,4	1.203,9	31,0%
Vendas de Imóveis	858,2	679,1	607,2	26,4%	41,3%	1.537,3	1.166,0	31,8%
Prestação de Serviços	21,5	18,6	18,5	15,8%	16,0%	40,1	37,9	5,8%

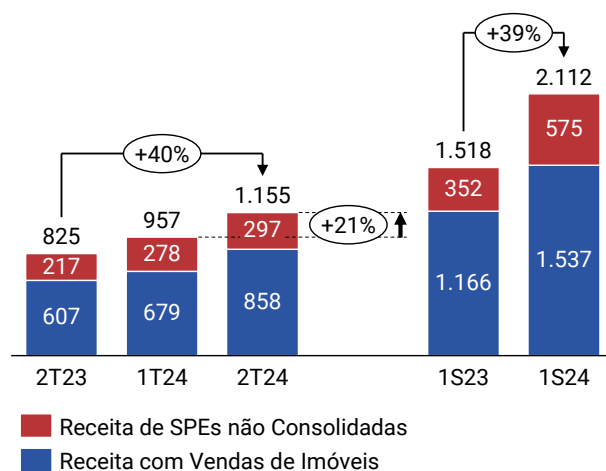
Receita com Vendas de Imóveis

No 2T24, a Receita Bruta com vendas de imóveis alcançou R\$ 858 milhões, um crescimento de 26% sobre o 1T24 e de 41% sobre o 2T23. Considerando a visão semestral, a Receita Bruta com vendas de imóveis foi de R\$ 1,5 bilhão, representando um aumento de 32% em comparação com o mesmo período de 2023.

O desempenho dessa linha é impactado, principalmente, pelo volume de vendas e pela evolução de construção observados em um determinado período. Conforme vem ocorrendo nos últimos trimestres, parte significativa das unidades vendidas é referente a empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia (SPEs controladas em conjunto e não controladas). Nesses casos, a receita gerada por meio dessas vendas não impacta diretamente a receita contábil da Companhia, mas sim a linha de Resultado de Equivalência Patrimonial, de acordo com a participação societária detida em cada SPE.

Considerando, portanto, a receita com vendas desses projetos não consolidados e a receita com vendas contábil da Companhia, observa-se uma Receita Bruta total com vendas de imóveis de R\$ 1,2 bilhão no 2T24, o que representa um aumento de 21% sobre o 1T24 e de 40% sobre o 2T23. No 1S24, o volume total nesse contexto foi de R\$ 2,1 bilhões, valor 39% superior ao reportado no 1S23.

Receita com Vendas de Imóveis (R\$ milhões)



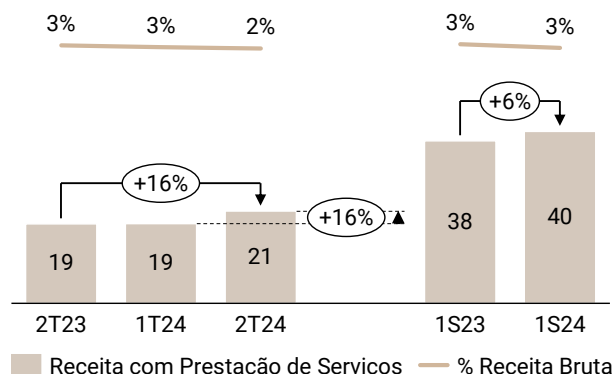


Receita com Prestação de Serviços

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, alcançou R\$ 21 milhões no 2T24, volume 16% superior ao registrado no 1T24 e no 2T23. A representatividade dessa linha de negócio no *mix* de receita foi de 2% no período.

No acumulado do ano até junho, a receita apropriada por meio de prestação de serviços somou R\$ 40 milhões, 6% acima do observado no 1S23. No período, a representatividade sobre a Receita Bruta ficou estável em 3%.

Receita com Prestação de Serviços
(R\$ milhões e %)



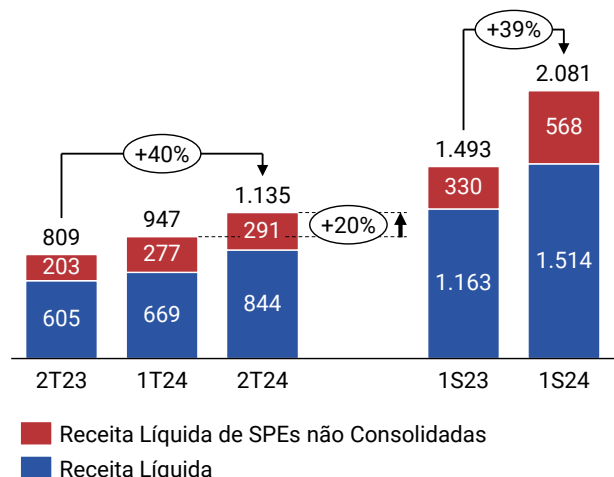
Receita Líquida

O Grupo Direcional apresentou uma Receita Líquida de R\$ 844 milhões no 2T24, um crescimento de 26% sobre o 1T24 e de 39% sobre o 2T23. No 1º semestre de 2024, a Receita Líquida totalizou R\$ 1,5 bilhão, montante 30% superior em comparação ao registrado no 1S23.

Considerando 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 de R\$ 1,1 bilhão no 2T24, o que representa um aumento de 20% em relação ao trimestre anterior e de 40% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Nesse contexto, a Receita Líquida total alcançou R\$ 2,1 bilhões no 1S24, um crescimento de 39% sobre o 1S23.

Receita Líquida
(R\$ milhões)



Lucro Bruto

No 2T24, o Lucro Bruto Ajustado¹ alcançou R\$ 319 milhões, crescendo 28% sobre o 1T24 e 44% sobre o 2T23. Considerando o acumulado do semestre, o Lucro Bruto Ajustado¹ foi de R\$ 569 milhões, 34% superior ao observado no 1S23.

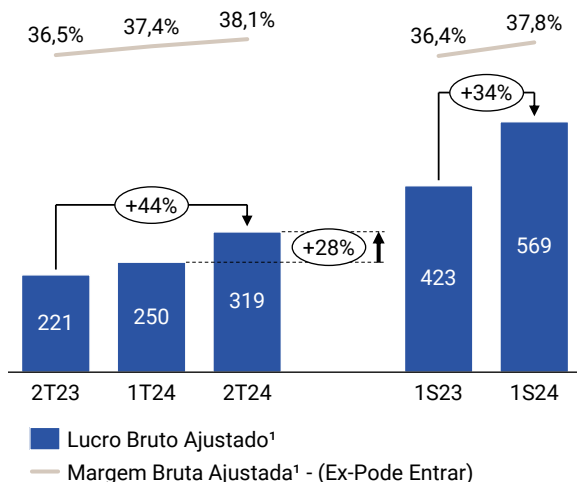
Dessa maneira, novamente, destaca-se o sólido patamar de rentabilidade reportado pela Companhia, com uma Margem Bruta Ajustada¹ de 38,1% no 2T24, excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar (dadas as características particulares do programa em comparação a um projeto de incorporação tradicional). Com isso, o crescimento observado do indicador foi de 70 *bps* em relação ao 1T24 e de 160 *bps* em relação ao 2T23.

A Margem Bruta Ajustada¹ do 1S24 foi de 37,8%, 140 *bps* acima da margem do 1º semestre de 2023, também desconsiderando o impacto do Programa Pode Entrar, conforme citado acima.

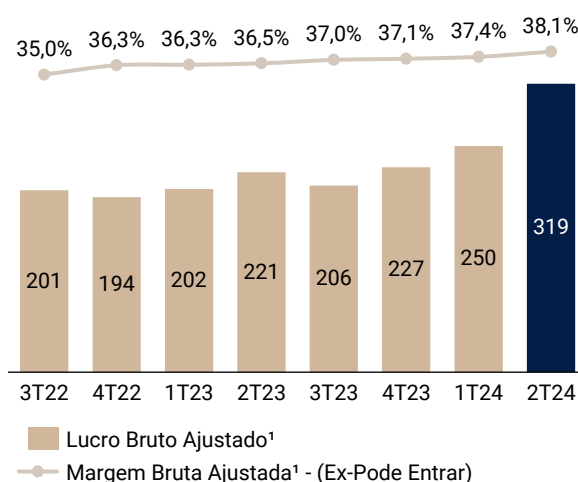
Considerando os projetos contratados no âmbito do programa Pode Entrar, a Margem Bruta Ajustada¹ do 2T24 foi de 37,8% (40 *bps* maior que no 1T24 e 130 *bps* maior que no 2T23), enquanto a do 1S24 foi de 37,6% (120 *bps* acima do 1S23).



Lucro Bruto Ajustado¹
(R\$ milhões e %)



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



Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S24 (d)	1S23 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Bruto do Período	302,6	240,6	205,2	25,8%	47,5%	543,2	403,0	34,8%
(+) Juros Capitalizados	16,2	9,3	15,9	75,2%	2,1%	25,5	20,4	24,7%
Lucro Bruto Ajustado ¹	318,9	249,9	221,1	27,6%	44,2%	568,7	423,5	34,3%
Margem Bruta Ajustada ¹	37,8%	37,3%	36,5%	0,4 p.p.	1,3 p.p.	37,6%	36,4%	1,2 p.p.
Margem Bruta Ajustada ¹ - Ex-Pode Entrar	38,1%	37,4%	36,5%	0,7 p.p.	1,6 p.p.	37,8%	36,4%	1,4 p.p.

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

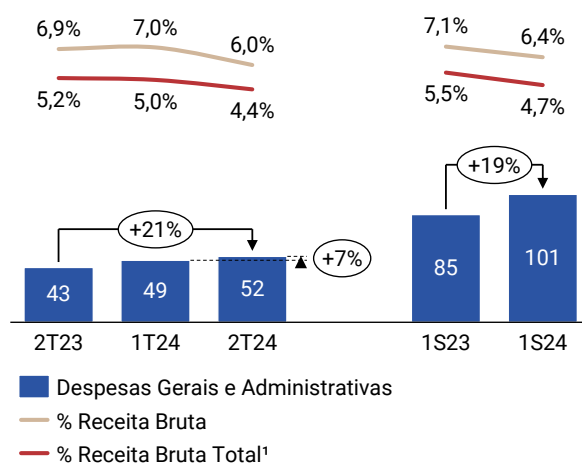
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 52 milhões, valor 7% maior que no 1T24 e 21% maior que no 2T23. Entretanto, a representatividade dessas despesas em relação à Receita Bruta foi de 6,0% no trimestre, uma significativa redução de 100 *bps* frente ao trimestre anterior e de 90 *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 resultado da Companhia, a representatividade do G&A foi de 4,4% no trimestre, uma diluição de 60 *bps* na comparação com o 1T24 e de 80 *bps* na comparação com o 2T23.

Desse modo, no 1S24, o G&A somou R\$ 101 milhões (+19% em relação ao mesmo período de 2023), com uma representatividade sobre a Receita Bruta de 6,4% – uma diluição de 70 *bps* em relação ao 1S23. Por sua vez, considerando a Receita Bruta Total¹, a representatividade foi de 4,7%, diluindo 80 *bps* sobre o 1S23.

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



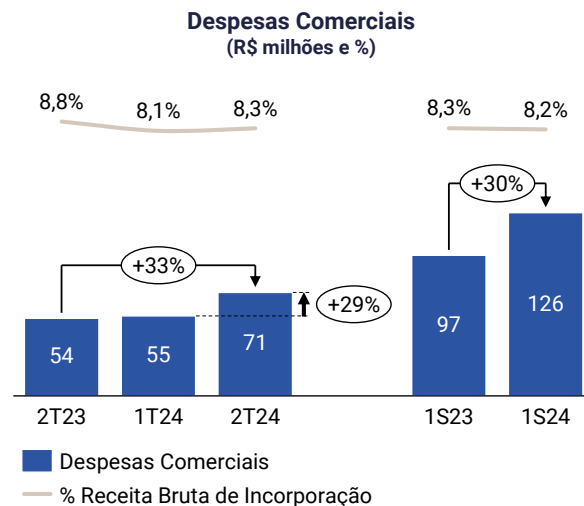
1 - Receita Bruta Total: ajuste incluindo a receita bruta de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).



Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais – compostas, sobretudo, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas – totalizaram R\$ 71 milhões no 2T24, 29% acima do 1T24 e 33% acima do 2T23, acompanhando o maior volume de vendas e receita registrado pela Companhia. A representatividade dessas despesas em relação à Receita Bruta de Incorporação foi 8,3% no período, representando uma diluição de 50 bps em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

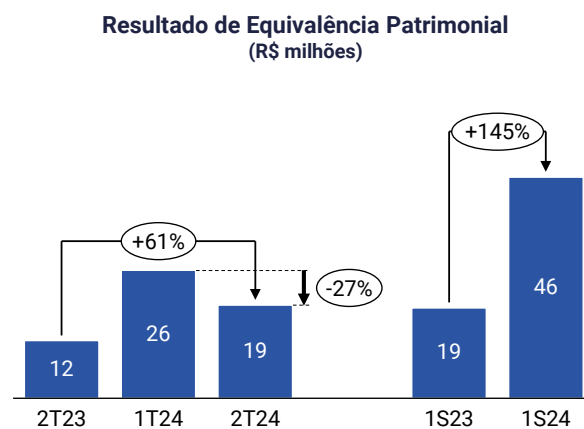
No 1S24, a linha somou R\$ 126 milhões, crescimento de 30% sobre o 1S23. Todavia, vale destacar que as vendas avançaram 66% no período, demonstrando todo o resultado proveniente da alavancagem operacional da qual a Companhia tem se beneficiado, fruto do crescimento da operação nos últimos anos. Assim, a representatividade das Despesas Comerciais sobre a Receita Bruta de Incorporação foi de 8,2%, diluindo 10 bps no período.



Resultado de Equivalência Patrimonial

Conforme abordado anteriormente, os projetos que não são consolidados no balanço da Direcional (SPEs não controladas e controladas em conjunto) têm tido papel importante nas vendas dos últimos trimestres. Contabilmente, esses empreendimentos não contribuem diretamente com a linha de receita da Companhia, mas, sim, com o Resultado de Equivalência Patrimonial, de acordo com a participação detida em cada SPE. Diante disso, a rubrica somou R\$ 19 milhões no trimestre, volume 27% menor que no 1T24 e 61% maior em relação ao 2T23.

No acumulado do ano até junho, o Resultado de Equivalência Patrimonial atingiu R\$ 46 milhões, um crescimento de 145% ante o mesmo período de 2023, quando a linha totalizou R\$ 19 milhões, evidenciando o atual impacto que os projetos não consolidados têm gerado no resultado.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

No encerramento do 2º trimestre de 2024, a linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais apresentou um resultado líquido negativo de R\$ 17 milhões. Os impactos mais representativos nessa rubrica decorreram de: (i) constituições e reversões de provisões, que somaram o montante líquido negativo de R\$ 14 milhões; (ii) resultado positivo não recorrente de R\$ 9 milhões, advindo de receita com venda de participações societárias em SPEs no valor de R\$ 26 milhões, reduzida em R\$ 16 milhões referentes a despesas não recorrentes relacionadas às SPEs; e (iii) despesas jurídicas recorrentes e afins, no valor de R\$ 6 milhões; além de outras receitas e despesas mais pulverizadas e de menor relevância.

Dessa forma, desconsiderando o efeito não recorrente da operação de venda de participação societária, a rubrica teria somado um valor negativo de R\$ 26 milhões no 2T24, o que corresponderia a uma representatividade de cerca de 3% da receita líquida.

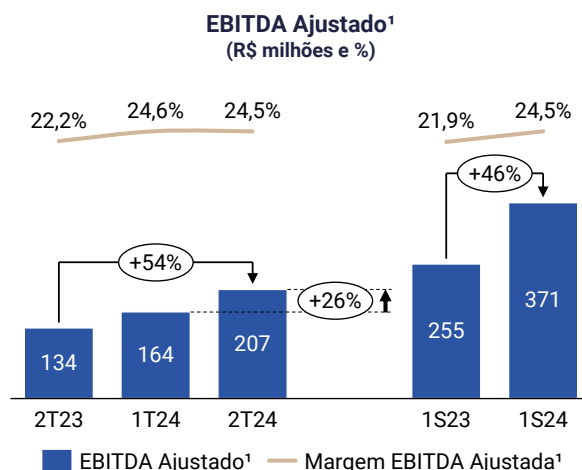
Resultado Financeiro

No 2T24, a Companhia registrou um resultado líquido positivo de R\$ 3,5 milhões. Essa linha foi impactada, sobretudo, por: (i) 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; (ii) receita financeira não recorrente de R\$ 2 milhões, em decorrência da marcação a mercado do *swap* referenciado em ações da Direcional; e (iii) resultado líquido negativo de R\$ 2 milhões considerando as despesas com juros e bancárias e as receitas com aplicações financeiras ocorridas no período.

EBITDA

O EBITDA Ajustado¹ do 2T24 somou R\$ 207 milhões, crescimento de 26% sobre o 1T24 e de 54% sobre o 2T23. Dessa maneira, a Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 24,5% no trimestre. Para cálculo dessa métrica, o referido ajuste exclui os juros capitalizados na linha de Custos e os resultados não recorrentes alocados na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

Considerando o 1º semestre de 2024, o EBITDA Ajustado¹ totalizou R\$ 371 milhões, o que significou um crescimento de 46% quando comparado ao mesmo período de 2023. Nesse sentido, a Margem EBITDA Ajustada¹ atingiu 24,5%, um incremento de 260 *bps* no período.



A tabela abaixo apresenta a recomposição do EBITDA e do EBITDA Ajustado¹ e as respectivas margens:

Recomposição do EBITDA (R\$ milhões)	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S24 (d)	1S23 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	146,2	150,3	104,4	-2,7%	40,0%	296,5	163,2	81,7%
(+) Depreciação e amortização	18,6	16,1	17,1	15,4%	8,8%	34,8	30,7	13,4%
(+) Imposto de renda e contribuição social	14,9	12,4	13,6	19,9%	9,8%	27,3	24,9	9,7%
(+) Participação dos acionistas minoritários	23,7	18,7	10,3	26,9%	129,8%	42,5	23,8	78,1%
(+/-) Resultado financeiro	(3,5)	(23,2)	1,2	-84,9%	n/a	(26,7)	20,4	n/a
EBITDA	199,9	174,4	146,6	14,7%	36,4%	374,3	263,1	42,3%
Margem EBITDA	23,7%	26,0%	24,2%	-2 p.p.	-0,5 p.p.	24,7%	22,6%	2 p.p.
(+) Juros capitalizados na linha de Custos	16,2	9,3	15,9	75,2%	2,1%	25,5	20,4	24,7%
(-) Ajuste resultado não recorrente	(9,3)	(19,2)	(28,3)	-51,7%	-67,3%	(28,4)	(28,3)	0,0%
EBITDA ajustado¹	206,9	164,5	134,2	25,8%	54,2%	371,4	255,2	45,5%
Margem EBITDA ajustada¹	24,5%	24,6%	22,2%	-0,1 p.p.	2,3 p.p.	24,5%	21,9%	2,6 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.

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

O resultado atribuído aos participantes não controladores em SPEs e SCPs (“Minoritários”) foi de R\$ 24 milhões no 2T24, o que representa um crescimento de 27% sobre o trimestre anterior e de 130% sobre o 2º trimestre de 2023.

No 1S24, o resultado atribuído aos Minoritários somou R\$ 42 milhões, representando um aumento de 78% em comparação ao 1S23.

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.

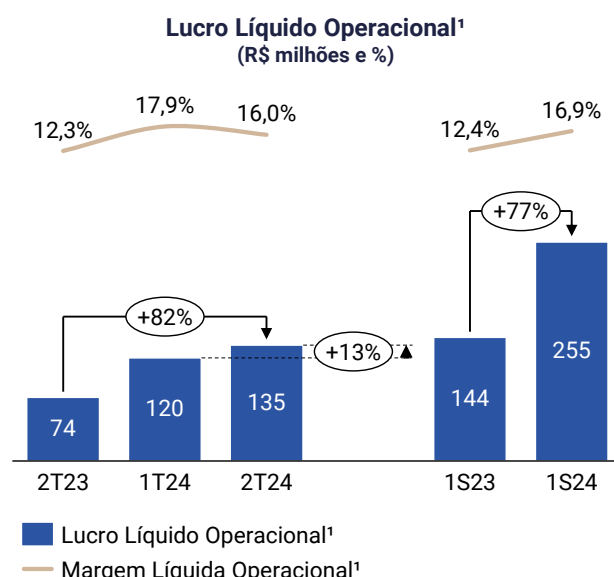
Lucro Líquido

O Lucro Líquido do Grupo Direcional totalizou R\$ 146 milhões no 2T24, crescendo 40% em relação ao mesmo trimestre do exercício anterior. Diante disso, a Margem Líquida do 2T24 alcançou 17,3%.

Considerando o 1S24, o Lucro Líquido totalizou R\$ 296 milhões, um crescimento de 82% em comparação ao 1S23, resultando em uma Margem Líquida de 19,6%, um incremento de 560 *bps* no período.

Ao excluir eventuais efeitos não recorrentes do 2T24, o Lucro Líquido Operacional¹ da Companhia foi de R\$ 135 milhões no trimestre, 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 13% em relação ao 1T24 e de 82% em comparação ao 2T23. A Margem Líquida Operacional¹ foi de 16,0% no trimestre, um incremento de 375 *bps* sobre o 2T23. Com isso, o **ROE Anualizado Ajustado¹ atingiu 25%, o maior patamar já alcançado pela Direcional nessa métrica.**



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

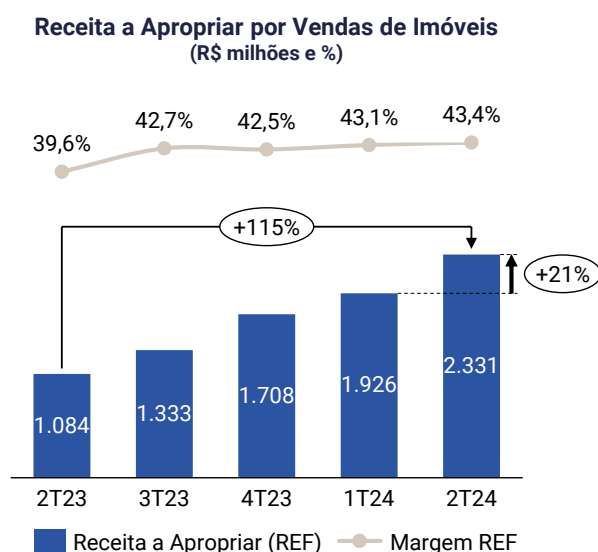
Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões)	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S24 (d)	1S23 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	146,2	150,3	104,4	-2,7%	40,0%	296,5	163,2	81,7%
(+/-) Resultado com swap	-1,8	-11,0	-9,9	-83,5%	-81,6%	-12,9	-9,5	35,8%
(+) Despesas com cessão de recebíveis	-	-	7,9	n/a	-100,0%	-	18,6	-100,0%
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes	-9,3	-19,2	-28,3	-51,7%	-67,3%	-28,4	-28,3	0,3%
Lucro Líquido Operacional¹	135,1	120,1	74,2	12,5%	82,1%	255,2	144,0	77,2%
Margem Líquida Operacional¹	16,0%	17,9%	12,3%	-1,9 p.p.	3,8 p.p.	16,9%	12,4%	4,5 p.p.

1 – Lucro Líquido e Margem Líquida Operacional: ajuste pelo resultado de *swap* de ações, resultado não recorrente alocado na rubrica “Outras Receitas e Despesas Operacionais” e, no caso do 2T23, despesas de cessão de recebíveis.

Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis

Ao final do 2T24, a Receita a Apropriar (REF) do segmento de vendas de imóveis somou R\$ 2,3 bilhões, correspondendo a um crescimento de 21% na comparação com o 1T24 e de 115% na comparação com o 2T23. Com isso, houve um crescimento nominal da Receita a Apropriar de R\$ 1,2 bilhão nos últimos 12 meses.

Demonstrando em mais um trimestre a solidez que vem sendo observada em relação à rentabilidade do Grupo Direcional, a Margem REF foi de 43,4% no encerramento do 2T24, 30 bps acima do observado no 1T24 e 380 bps acima do 2T23.



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

Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis (R\$ milhões)	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Vendas de Imóveis	2.331,3	1.926,3	1.083,7	21,0%	115,1%
Custo a Incurrir	-1.319,2	-1.095,9	-654,0	20,4%	101,7%
Resultado a Apropriar Incorporação	1.012,2	830,4	429,7	21,9%	135,6%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	43,4%	43,1%	39,6%	0,3 p.p.	3,8 p.p.

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

O saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras somou R\$ 1,4 bilhão ao final do 2º trimestre de 2024. Esse incremento deveu-se, sobretudo, à liquidação de uma operação de venda de carteira de recebíveis, que gerou uma captação líquida de, aproximadamente, R\$ 224 milhões no 2T24.

Dessa maneira, o Grupo Direcional mantém sua posição de caixa em níveis confortáveis para dar suporte ao crescimento operacional, sem abrir mão de uma estrutura de capital bem equilibrada e conservadora, buscando também maximizar o retorno de capital para seus acionistas.

Caixa e Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões)	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	649,7	445,8	637,4	45,7%	1,9%
Aplicações Financeiras	772,3	730,5	475,8	5,7%	62,3%
Total	1.422,0	1.176,4	1.113,2	20,9%	27,7%

Contas a Receber

No encerramento do 2T24, o saldo contábil de Contas a Receber¹ foi de R\$ 1,4 bilhão, representando um incremento de 20% na comparação com o 1T24 e de 96% na comparação com o 2T23. 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 149 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 2T24 era de R\$ 3,8 bilhões.

Desse total, os recebíveis referentes às parcelas de financiamento direto com o cliente em caráter pró-soluto totalizaram, aproximadamente, R\$ 547 milhões ao final do 2T24.

Contas a Receber ¹ (R\$ milhões)	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	1.425,3	1.190,1	719,9	19,8%	98,0%
Prestação de Serviços	16,4	14,1	16,0	16,3%	2,3%
Venda de Terreno	5,5	4,9	4,1	13,1%	33,4%
Total	1.447,2	1.209,1	740,1	19,7%	95,5%
Parcela Circulante	789,2	635,0	399,3	24,3%	97,6%
Parcela Não-Circulante	658,0	574,1	340,8	14,6%	93,1%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	1.425,3	1.190,1	719,9	19,8%	98,0%
Receita Líquida – Venda de Imóveis	858,4	654,1	589,9	31,2%	45,5%
Dias de Contas a Receber ²	149	164	110	-8,7%	36,0%

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

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos do Grupo Direcional foi de R\$ 1,3 bilhão ao final do 2T24, com 81% desse total estando no longo prazo (passivo não circulante). Nesse contexto, o prazo médio ponderado de vencimento do endividamento foi de 47 meses.

Considerando os saldos de Empréstimos e Financiamentos, bem como os saldos de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras, além da posição de contratos de *swaps* de juros, a Companhia encerrou o trimestre aplicadora líquida em R\$ 153 milhões. Nesse cenário, o índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida¹ sobre o Patrimônio Líquido, foi de -6,3% (caixa líquido). Como resultado, a Companhia segue apresentando uma estrutura de capital que permite o crescimento sustentável de suas operações, prezando sempre pelo conservadorismo em relação a sua alavancagem financeira.

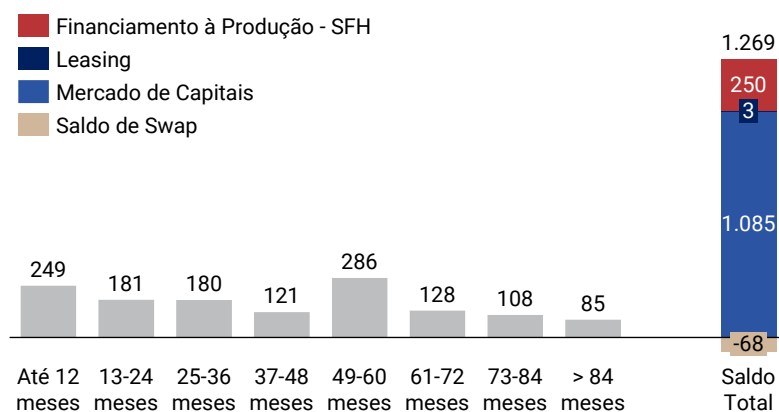
Abaixo, são apresentados a abertura do endividamento por modalidade e indexador, além de seu cronograma de amortização.

Endividamento (R\$ milhões)	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.337,5	1.316,2	1.444,6	1,6%	-7,4%
CRI	983,0	1.000,1	914,2	-1,7%	7,5%
Debêntures	101,6	104,8	362,6	-3,1%	-72,0%
Financiamento à Produção	250,0	208,0	160,7	20,2%	55,5%
FINAME e Leasing	2,9	3,3	7,0	-11,4%	-59,0%
Caixa e Equivalentes	1.476,2	1.176,4	1.113,2	20,9%	27,7%
Dívida Líquida antes dos <i>swaps</i>	-84,5	139,8	331,4	-160,4%	-125,5%
Posição de contratos de <i>swaps</i>	68,5	73,8	63,2	-7,2%	8,4%
Dívida Líquida¹	-153,0	66,1	268,2	-331,5%	-157,0%
Dívida Líquida¹ / Patrimônio Líquido	-6,3%	2,9%	16,7%	-9,2 p.p.	-22,9 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.337,5	1.316,2	1.444,6	1,6%	-7,4%
TR	250,0	208,0	160,7	20,2%	55,5%
IPCA ²	641,1	639,7	696,5	0,2%	-8,0%
CDI	382,2	402,8	587,3	-5,1%	-34,9%
Prefixado ²	64,2	65,7	0,0	-2,3%	n/a

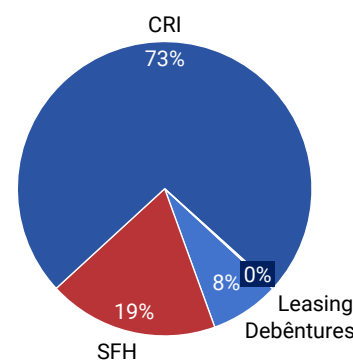
1 - Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de *swaps* para proteção de flutuações de taxas de juros.

2 - Para os títulos indexados ao IPCA e prefixados, 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

O Grupo Direcional reportou geração de caixa de R\$ 219 milhões no 2T24. É importante ressaltar que, a despeito do importante crescimento operacional observado nos últimos períodos, a Companhia tem conseguido reduzir de maneira relevante a necessidade de capital de giro do negócio. Além da contribuição da aceleração da VSO, a geração de caixa reportada no trimestre também foi influenciada pela liquidação de uma operação de venda de carteira de recebíveis, no montante líquido de, aproximadamente, R\$ 224 milhões. Destaca-se também que, no mês de junho, a Companhia registrou geração de caixa operacional pela primeira vez em 2024.

Com isso, no 1º semestre de 2024, a geração de caixa totalizou R\$ 162 milhões.

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

EVENTO SUBSEQUENTE – DIVIDENDOS

Dada a evolução observada em relação à geração de caixa, bem como os patamares atuais de VSO que a Companhia tem reportado, o Conselho de Administração da Direcional aprovou o pagamento de dividendos intermediários no valor de R\$ 1,60 por ação, totalizando a quantia de R\$ 277 milhões. O direito ao recebimento dos proventos foi garantido aos investidores com posição acionária no encerramento do pregão de 04 de julho de 2024.

Cabe ressaltar que, levando em consideração dividendos e recompras de ações, a Direcional superou a marca de R\$ 1,5 bilhão em capital retornado para o acionista desde o seu IPO, ocorrido em 2009.



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 28/06/2024: R\$ 25,11

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
173 milhões

Valor de Mercado:
R\$ 4,4 bilhões / US\$ 783 milhões

Free Float:
63%

Volume médio diário 2T24:
2,0 milhões de ações
R\$ 49,0 milhões
7.970 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Data: 13/08/2024 - Terça-feira
09:00 - Horário de Brasília
08:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Zoom
https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_YD8n26ezSqasJ6tYs0YvTw

YouTube
<https://www.youtube.com/live/ulvWNRQLV14>

CONTATOS

Equipe de RI
(31) 3431-5509 | (31) 3431-5512

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

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)	30/06/2024	31/12/2023	Δ %
Ativo circulante	4.280.991	3.583.355	19%
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.422.001	1.327.171	7%
Contas a receber	789.184	521.946	51%
Estoques	1.710.112	1.420.699	20%
Crédito com partes relacionadas	81.643	67.184	22%
Tributos a recuperar	42.230	25.753	64%
Contas a receber por alienação de investimentos	-	-	-
Outros créditos	235.821	220.602	7%
Ativo não circulante	4.519.837	3.988.243	13%
Aplicações financeiras	54.200	0	-
Contas a receber	658.010	464.035	42%
Estoques	3.210.466	3.041.218	6%
Depósitos judiciais	21.046	18.111	16%
Tributos a recuperar	15.973	27.548	-42%
Contas a receber por alienação de investimentos	7.630	7.630	-
Outros créditos	141.507	113.274	25%
Investimentos	193.645	169.375	14%
Imobilizado	184.863	111.474	66%
Intangível	32.497	35.578	-9%
Total do ativo	8.800.828	7.571.598	16%

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/06/2024	31/12/2023	Δ %
Passivo circulante	1.137.196	1.042.766	9%
Empréstimos e financiamentos	248.566	234.933	6%
Fornecedores	144.459	121.652	19%
Risco Sacado	7.445	7.879	-6%
Obrigações trabalhistas	65.472	45.411	44%
Obrigações tributárias	43.321	36.179	20%
Financiamento por arrendamento	8.469	7.456	14%
Credores por imóveis compromissados	164.882	146.827	12%
Adiantamento de clientes	101.555	69.264	47%
Outras contas a pagar	150.744	120.996	25%
Passivo de cessão	79.372	58.926	35%
Dividendos propostos	0	81.162	-100%
Provisão para garantia	21.920	24.259	-10%
Débitos com partes relacionadas	100.991	87.822	15%
Passivo não circulante	5.225.066	4.418.246	18%
Empréstimos e financiamentos	1.088.924	1.088.111	0%
Fornecedores	9.977	10.004	-0%
Provisão para garantia	17.517	16.303	7%
Obrigações tributárias	24.107	18.589	30%
Financiamento por arrendamento	76.896	13.648	463%
Credores por imóveis compromissados	3.061.010	2.668.090	15%
Adiantamento de clientes	490.847	378.427	30%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	28.554	27.657	3%
Outras contas a pagar	69.157	69.157	-
Passivo de cessão	358.077	128.260	179%
Patrimônio líquido	2.438.566	2.110.586	16%
Capital social	1.159.863	1.159.863	-
Reservas de capital	177.690	177.690	-
Outorga de opção de ações	2.620	6.550	-60%
Ajuste de avaliação patrimonial	-31.759	-31.760	-0%
Ações em tesouraria	-2.301	-7.748	-70%
Reservas de lucros	649.925	648.810	0%
Lucro do Período	296.453	0	-
	2.252.491	1.953.405	15%
Participação dos não controladores	186.075	157.181	18%
Total do passivo e patrimônio líquido	8.800.828	7.571.598	16%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	2T24 (a)	1T24 (b)	2T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S24 (d)	1S23 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	858.179	679.145	607.155	26,4%	41,3%	1.537.324	1.166.002	31,8%
Receita com prestação de serviços	21.492	18.563	18.524	15,8%	16,0%	40.055	37.870	5,8%
Receita bruta	879.671	697.708	625.679	26,1%	40,6%	1.577.379	1.203.872	31,0%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-35.451	-28.266	-20.271	25,4%	74,9%	-63.717	-41.195	54,7%
Receita operacional líquida	844.220	669.442	605.408	26,1%	39,4%	1.513.662	1.162.677	30,2%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-541.592	-428.840	-400.227	26,3%	35,3%	-970.432	-759.652	27,7%
Lucro bruto	302.628	240.602	205.181	25,8%	47,5%	543.230	403.025	34,8%
Despesas gerais e administrativas	-52.355	-49.130	-43.423	6,6%	20,6%	-101.485	-85.380	18,9%
Despesas comerciais	-71.239	-55.065	-53.518	29,4%	33,1%	-126.304	-96.878	30,4%
Resultado com equivalência patrimonial	19.423	26.453	11.933	-26,6%	62,8%	45.876	18.687	145,5%
Outras receitas e despesas operacionais	-17.150	-4.648	9.315	269,0%	-284,1%	-21.798	-7.068	208,4%
Receitas (despesas) operacionais	-121.321	-82.389	-75.694	47,3%	60,3%	-203.711	-170.640	19,4%
Despesas financeiras	-65.707	-40.249	-69.299	63,3%	-5,2%	-105.956	-138.559	-23,5%
Receitas financeiras	69.213	63.457	68.147	9,1%	1,6%	132.670	118.110	12,3%
Resultado financeiro	3.506	23.208	-1.152	-84,9%	-404,3%	26.714	-20.449	-230,6%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	184.813	181.421	128.335	1,9%	44,0%	366.233	211.936	72,8%
IR e CSLL - corrente e diferido	-14.901	-12.423	-13.564	19,9%	9,9%	-27.324	-24.899	9,7%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	169.912	168.998	114.771	0,5%	48,0%	338.909	187.036	81,2%
Participantes em SCPs e SPEs	-23.743	-18.714	-10.333	26,9%	129,8%	-42.456	-23.844	78,1%
Lucro líquido do período	146.169	150.284	104.439	-2,7%	40,0%	296.453	163.192	81,7%
Margem Bruta	35,8%	35,9%	33,9%	-0,1 p.p.	2,0 p.p.	35,9%	34,7%	1,2 p.p.
Margem Bruta Ajustada¹	37,8%	37,3%	36,5%	0,4 p.p.	1,3 p.p.	37,6%	36,4%	1,2 p.p.
Margem Líquida	17,3%	22,4%	17,3%	-5,1 p.p.	0,1 p.p.	19,6%	14,0%	5,5 p.p.

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

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (RS Mil)	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	366.233	211.937
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	34.777	30.671
Resultado de equivalência patrimonial	-45.876	-18.687
Receita de aplicações financeiras	-36.168	-27.095
Provisão para garantia	9.809	8.576
Juros sobre encargos e financiamentos	100.298	88.369
Hedge accounting - Valor justo	-26.388	30.255
Resultado com derivativos	12.355	-40.403
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	10.975	6.961
Resultado com permuta física	-29.502	-8.709
Alienação de investimentos	-39.730	-50.495
Baixa de arrendamentos	-2.898	-
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	19.939	237
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	2.855	1.720
Correção do passivo de cessão	6.617	-
Despesas com cessão de recebíveis	2.520	-
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	-	23
Provisão para perdas de contas a receber	24.927	5.175
Provisão para plano de opções de ações	2.635	2.857
Provisão para participação nos Lucros	10.796	3.592
Acréscimos (decrécimo) em ativos		
Contas a receber	-489.568	-68.536
Estoques	116.020	45.347
Créditos diversos	-33.288	-57.650
Partes relacionadas	-8.111	8.182
Depósitos judiciais	-2.935	-465
Tributos a recuperar	-4.902	-11.122
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	24.012	-19.915
Obrigações trabalhistas	9.265	5.874
Obrigações tributárias	9.921	-942
Credores por imóveis compromissados	-81.585	-81.599
Adiantamento de clientes	53.594	26.465
Contas a pagar	-12.972	26.022
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-10.078	-3.446
Partes relacionadas	13.169	7.929
Garantia de obra	-10.934	-8.865
Imposto de renda e contribuição social pagos	-20.895	-20.952
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	-25.113	91.311
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SCPs e SPEs)	-84.595	-109.697
Dividendos recebidos	8.827	13.875
Alienação de investimentos	124.271	100.000
Aportes e Mútuos	19.490	-
Acréscimo do imobilizado	-12.881	-6.574
Acréscimo de intangível	-25.124	-10.441
Aplicações financeiras	-97.100	5.537
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	-67.112	-7.300
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos	-81.165	-104.287
Ingresso de Cessão de recebíveis	277.459	-
Pagamento de Cessão de recebíveis	-36.333	29.318
Amortização do financiamento por arrendamento	-4.441	-4.359
Juros pagos sobre arrendamento	-	-1.217
Ingressos dos empréstimos	212.909	168.911
Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-33	-58
Amortizações dos empréstimos	-189.198	-168.812
Juros pagos	-57.650	-70.254
Dividendos pagos a sócios não controladores	-24.877	-
Aumento / Redução de capital por não controladores	11.316	-28.980
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	107.987	-179.738
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	15.762	-95.727
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	633.978	733.124
No final do período	649.740	637.397

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.