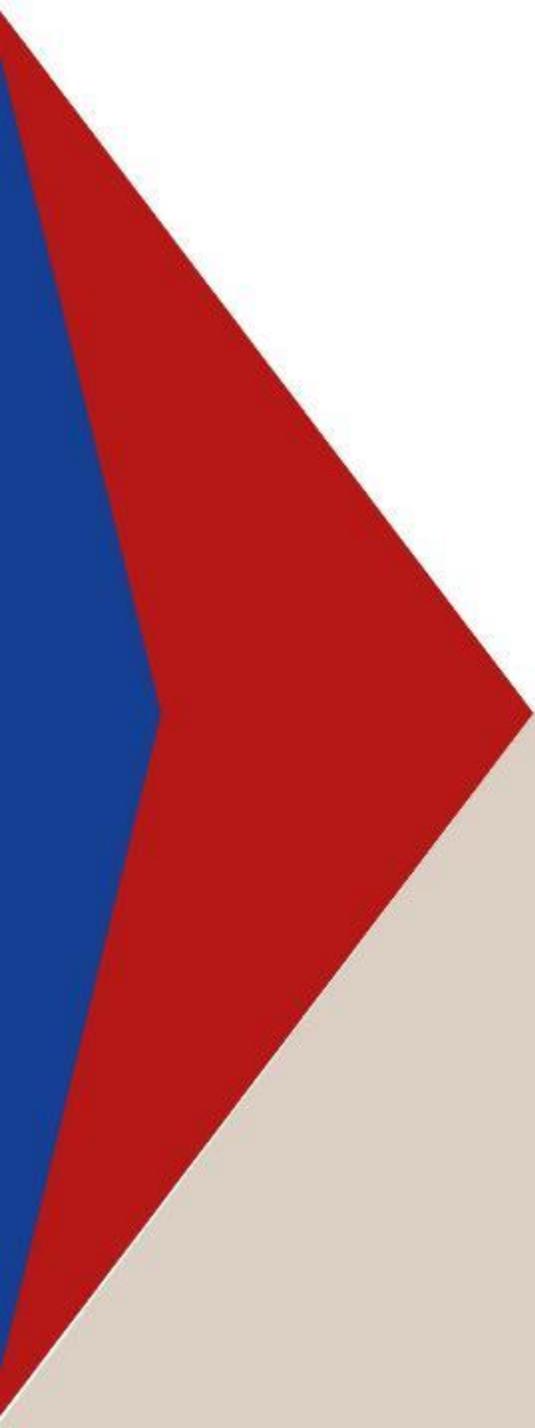




# **Apresentação de Resultados 4T23**

12 de março de 2024



**DIRECCIONAL**

**Destiques 2023**



## Destaques 2023



### Lançamentos

R\$ 4,9 bilhões  
(+34% vs. 2022)



### Vendas Líquidas

R\$ 4,0 bilhões  
(+33% vs. 2022)



### Receita Líquida Total<sup>1</sup>

R\$ 3,2 bilhões  
(+26% vs. 2022)



### Margem Bruta<sup>2</sup>

36,7%  
(+1,1 p.p. vs. 35,6%)



### Lucro Líquido<sup>3</sup>

R\$ 324 milhões  
(+73% vs. 2022)



### ROE Anualizado<sup>3</sup>

20,1%  
(+3,5 p.p. vs. 4T22)



### Receita a Apropriar (REF)

R\$ 1,7 bilhão  
(+60% vs. 4T22)

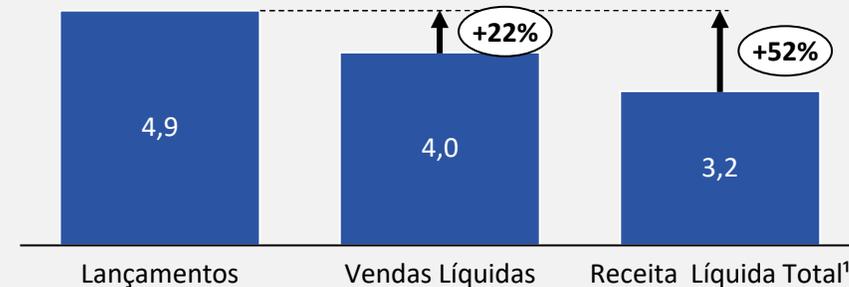


### Margem REF

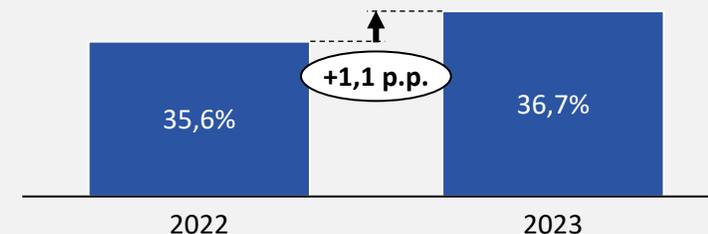
42,5%  
(+2,8 p.p. vs. 4T22)

## Crescimento contratado

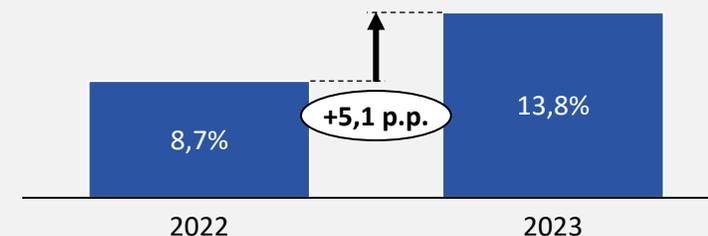
(2023 - R\$ bilhões)



## Expansão de Margem Bruta<sup>2</sup>



## Maior Lucratividade: Margem Líquida<sup>3</sup>



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 - Lucro Líquido e Margem Líquida: ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis e resultado de swap de ações.

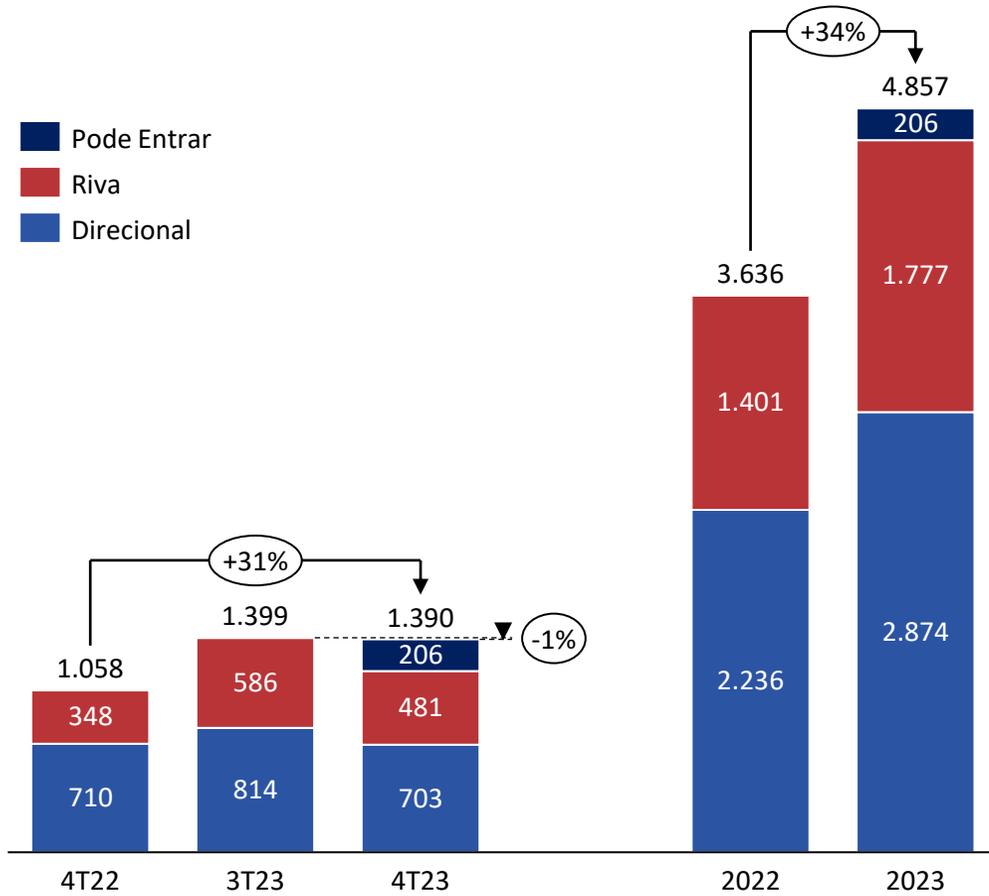


**DIRECCIONAL**

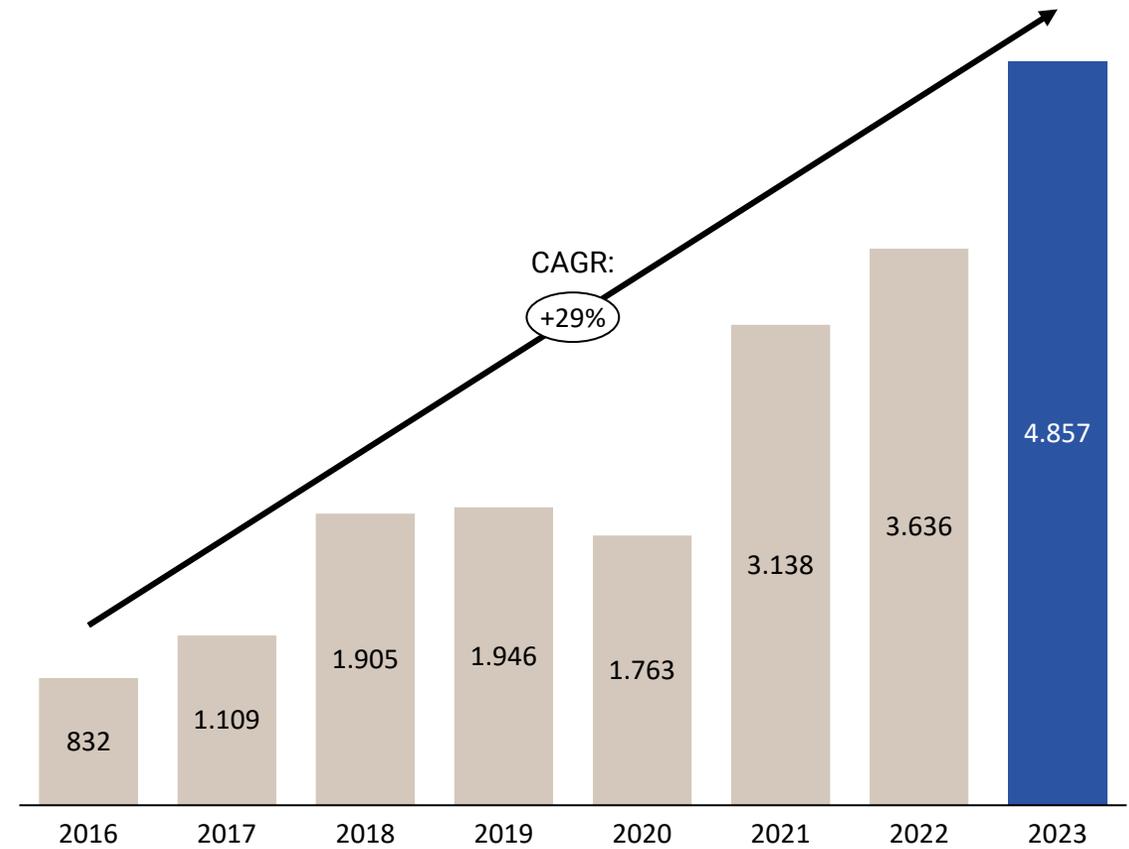
**Operacionais**



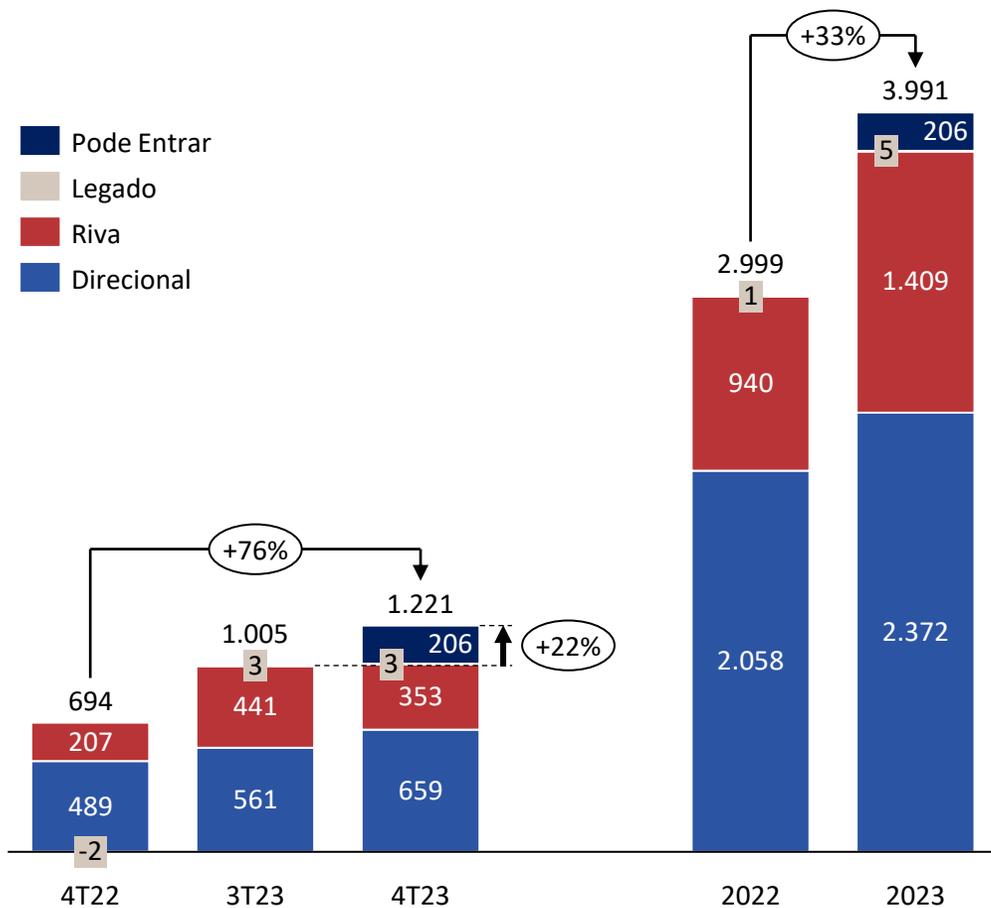
Lançamentos  
R\$ milhões



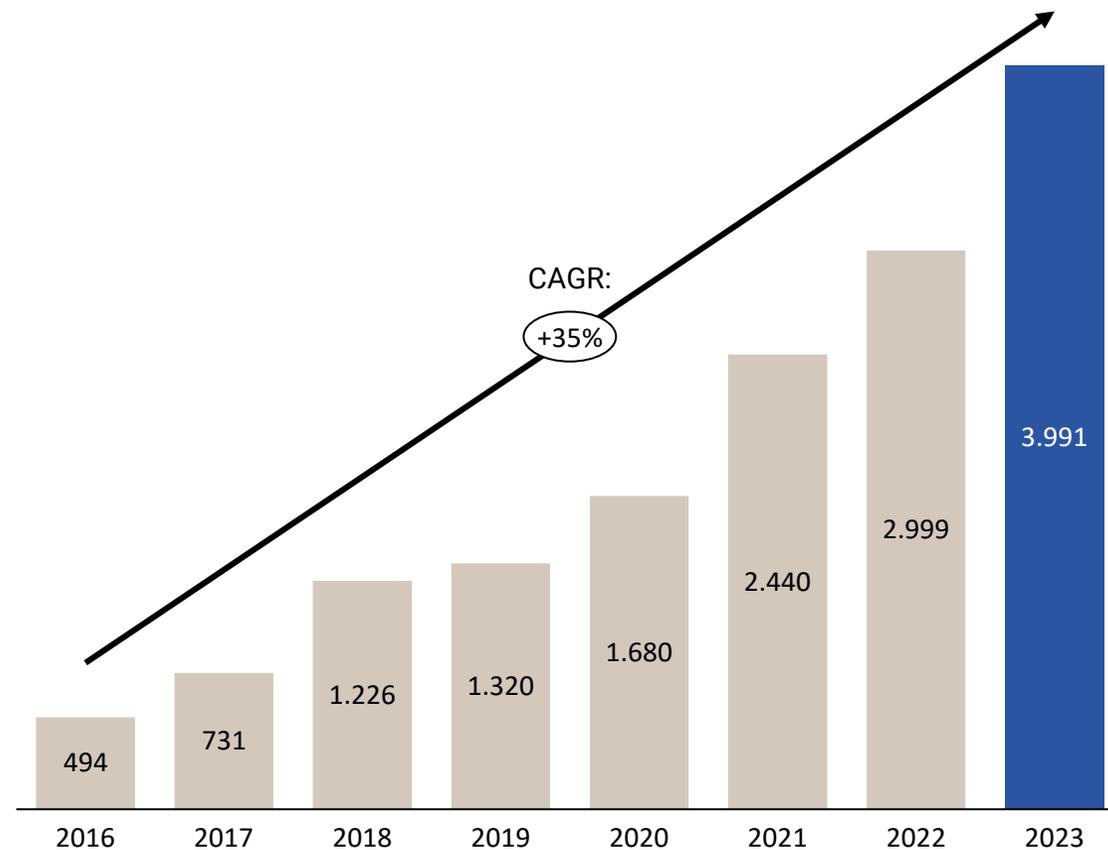
Evolução dos Lançamentos  
R\$ milhões



Vendas  
R\$ milhões

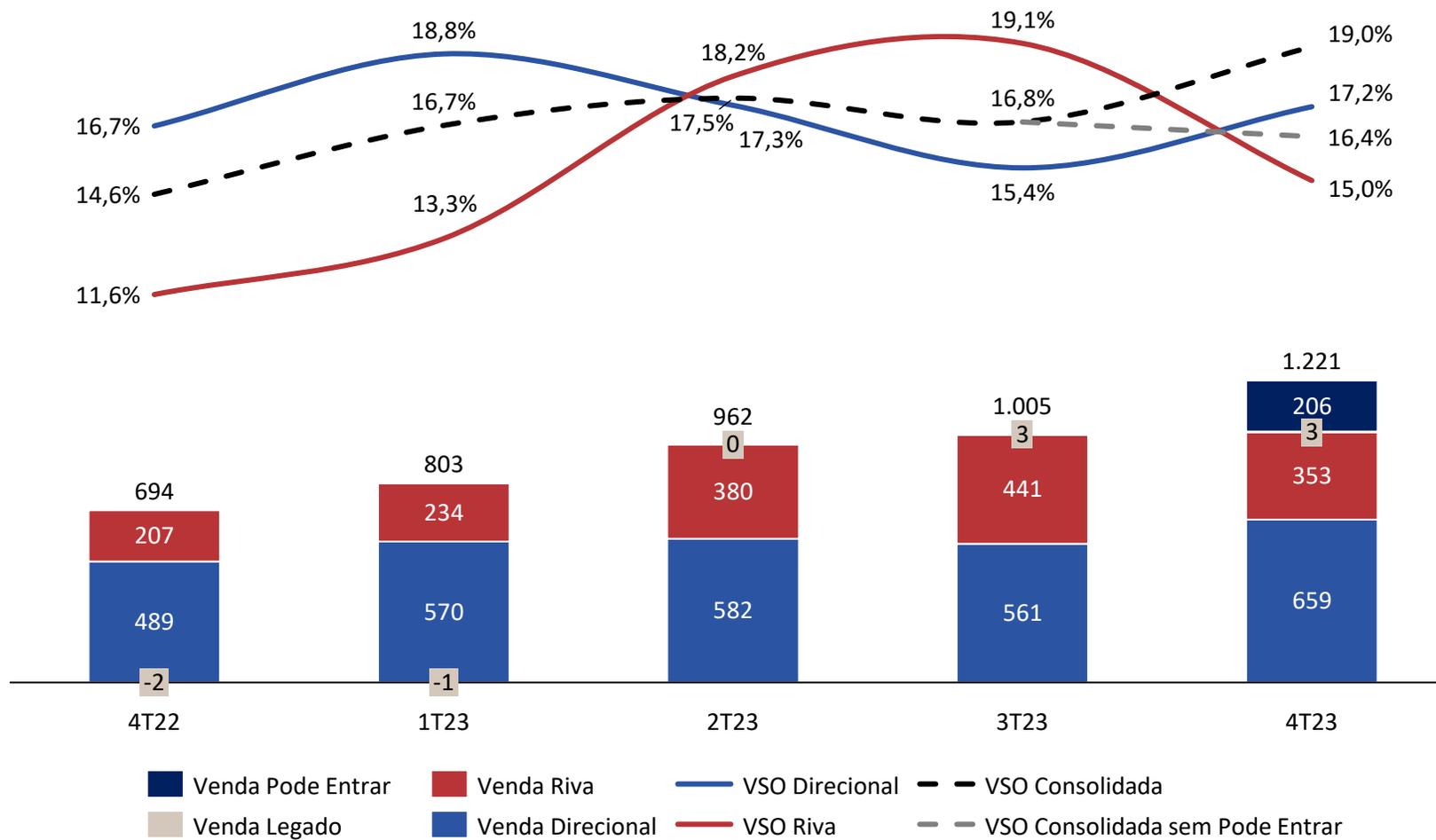


Evolução das Vendas  
R\$ milhões



Vendas Líquidas e VSO

(VGV 100% - R\$ milhões e %)





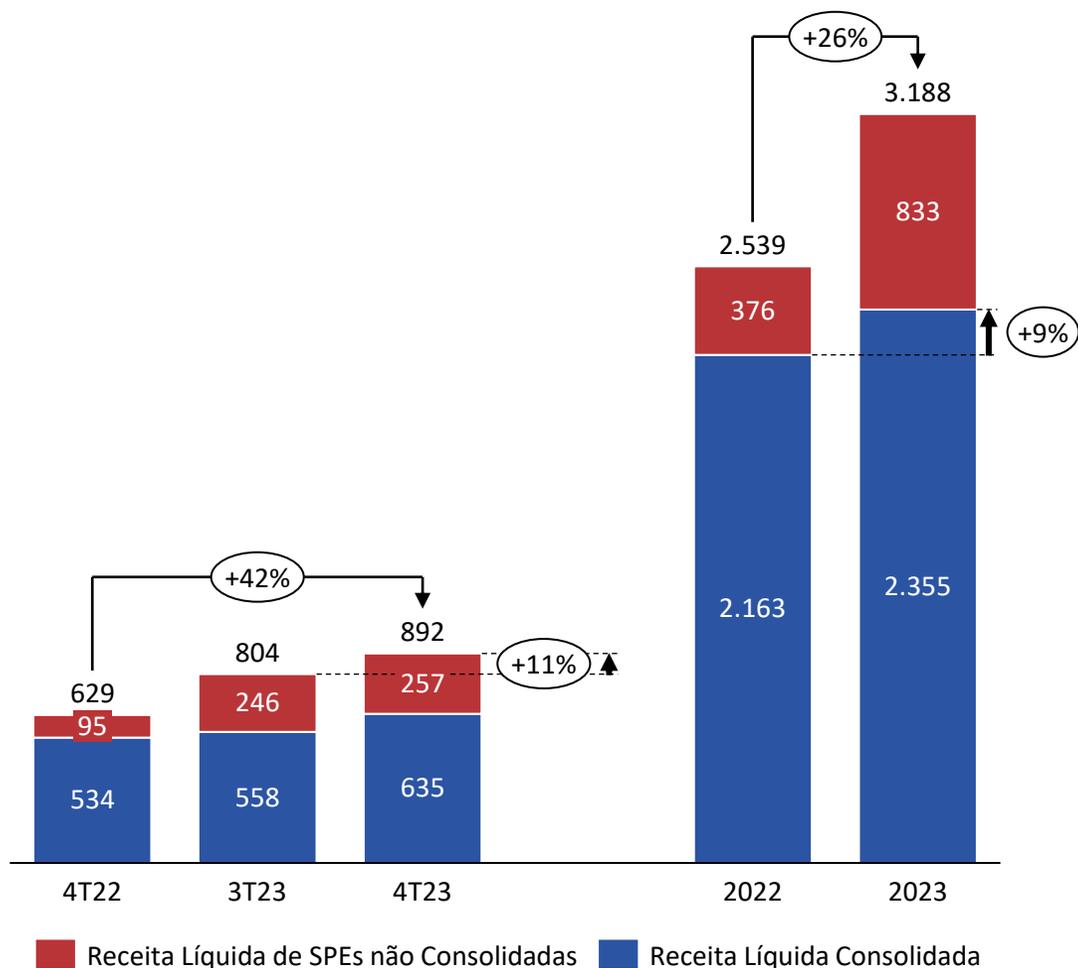
**DIRECIONAL**

**Financeiros**



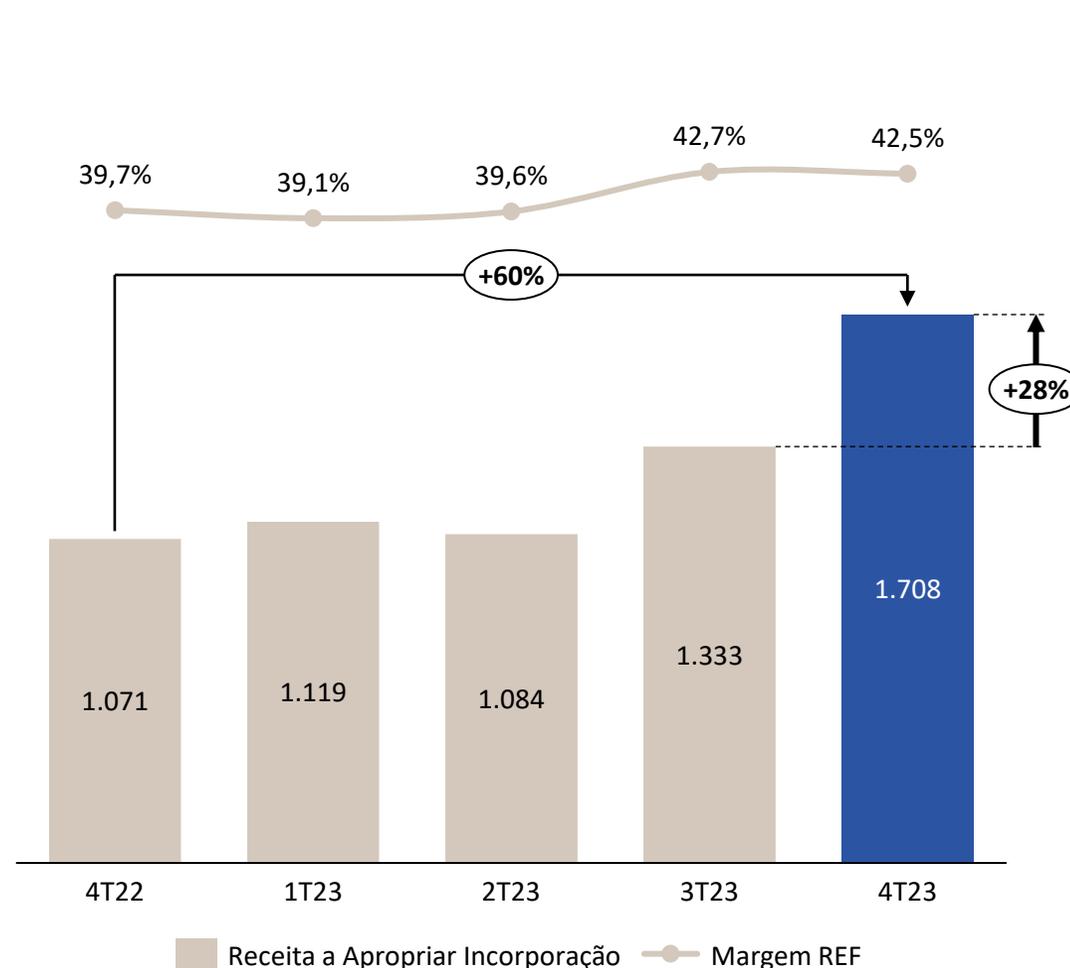
## Receita Líquida Total<sup>1</sup>

R\$ milhões



## Receita a Apropriar por Vendas de Imóveis

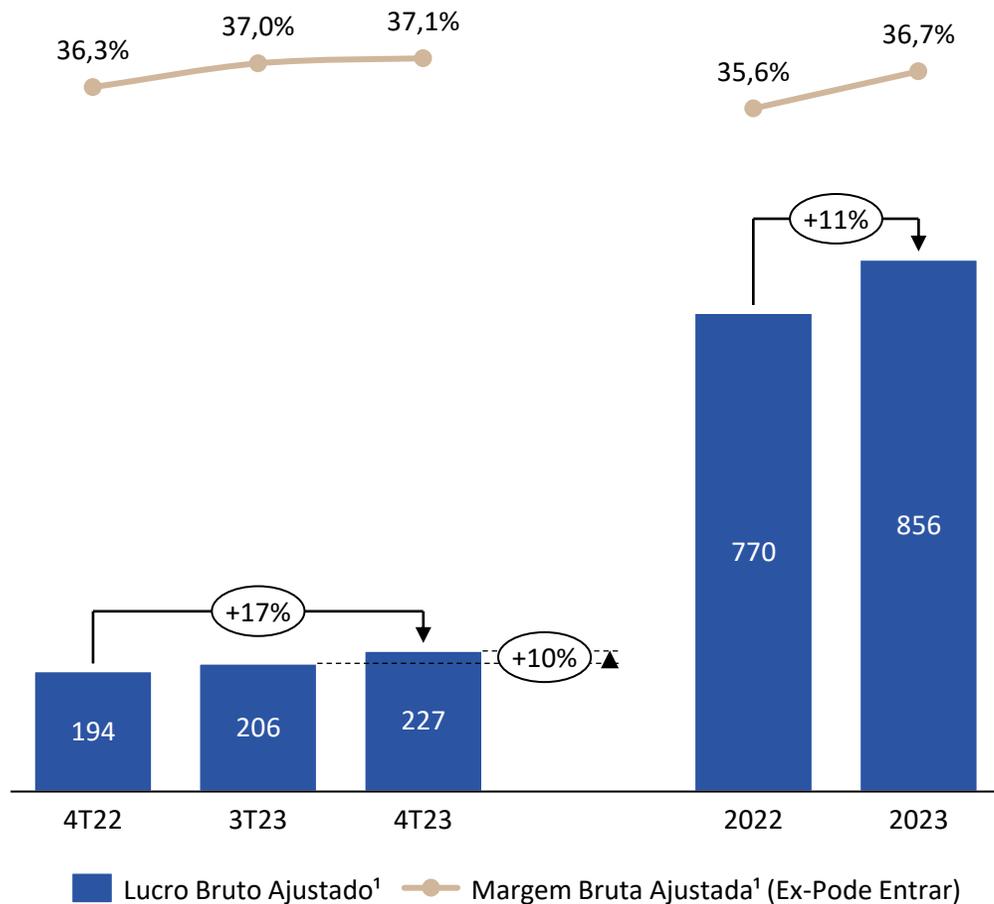
R\$ milhões e %



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

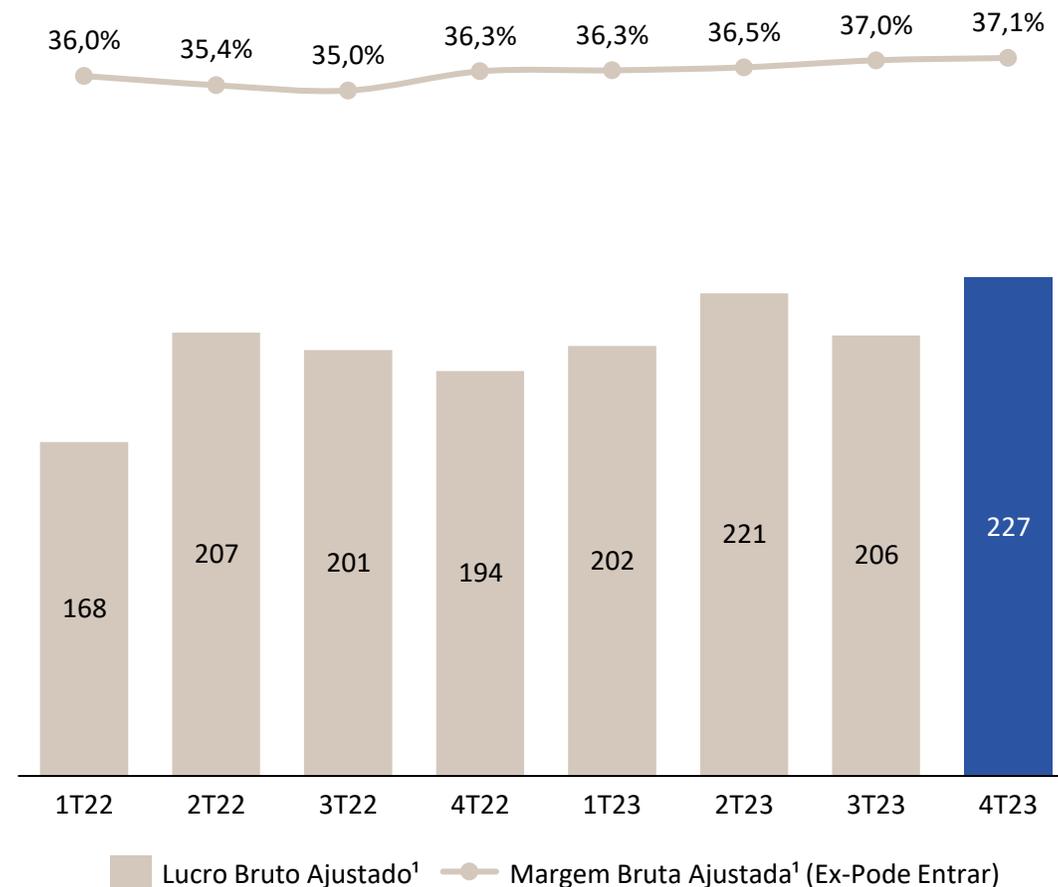
### Lucro Bruto Ajustado<sup>1</sup>

R\$ milhões e %



### Evolução Margem Bruta Ajustada<sup>1</sup>

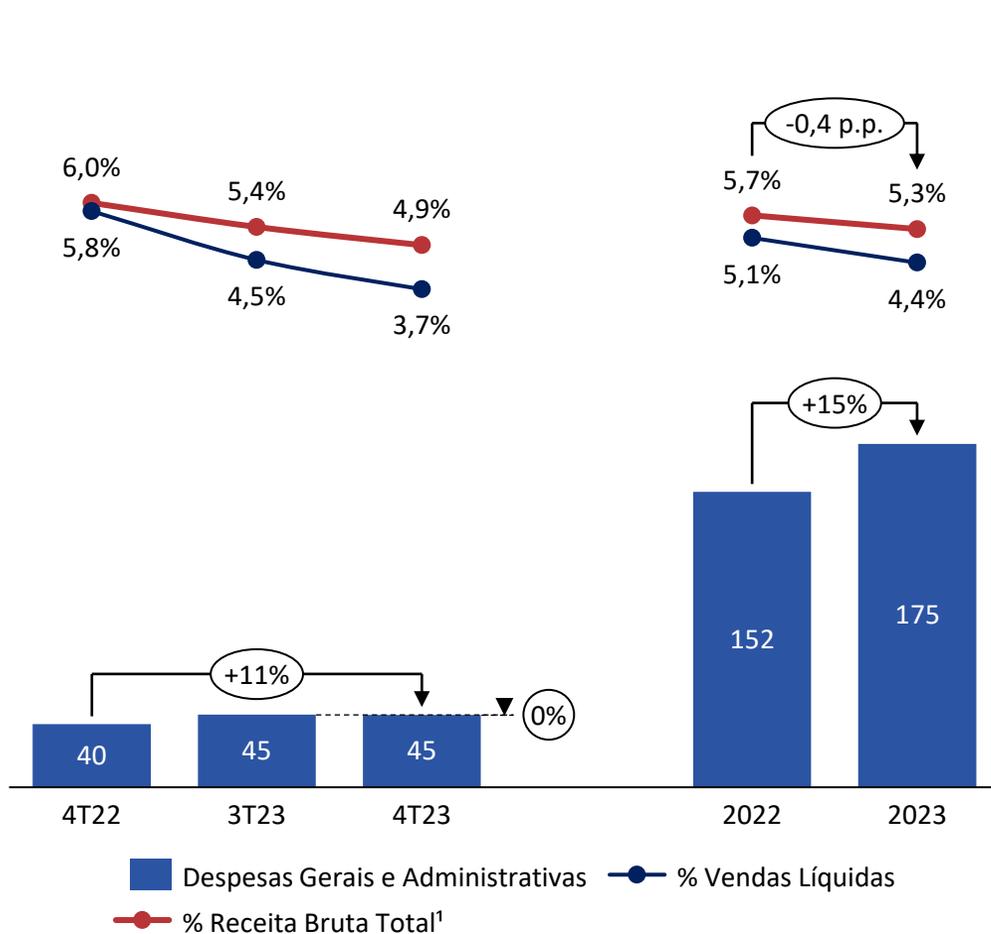
R\$ milhões e %



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

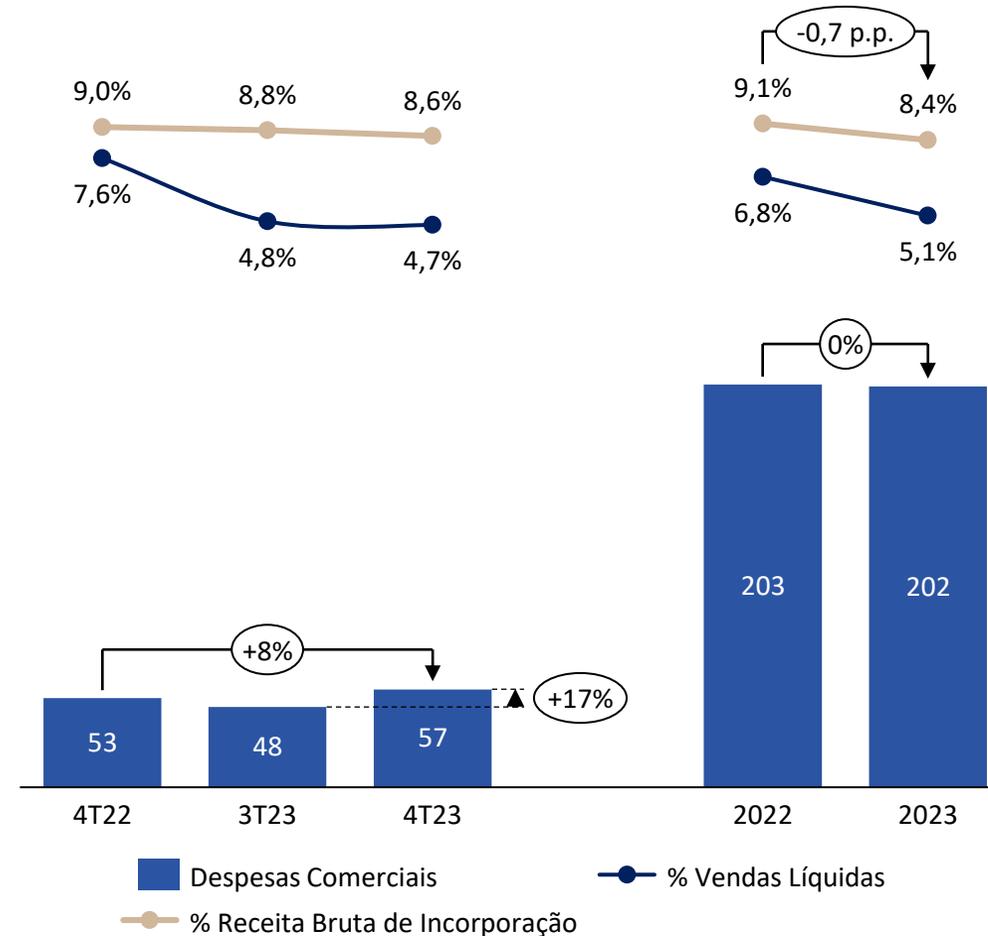
## Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

R\$ milhões e %



## Despesas Comerciais

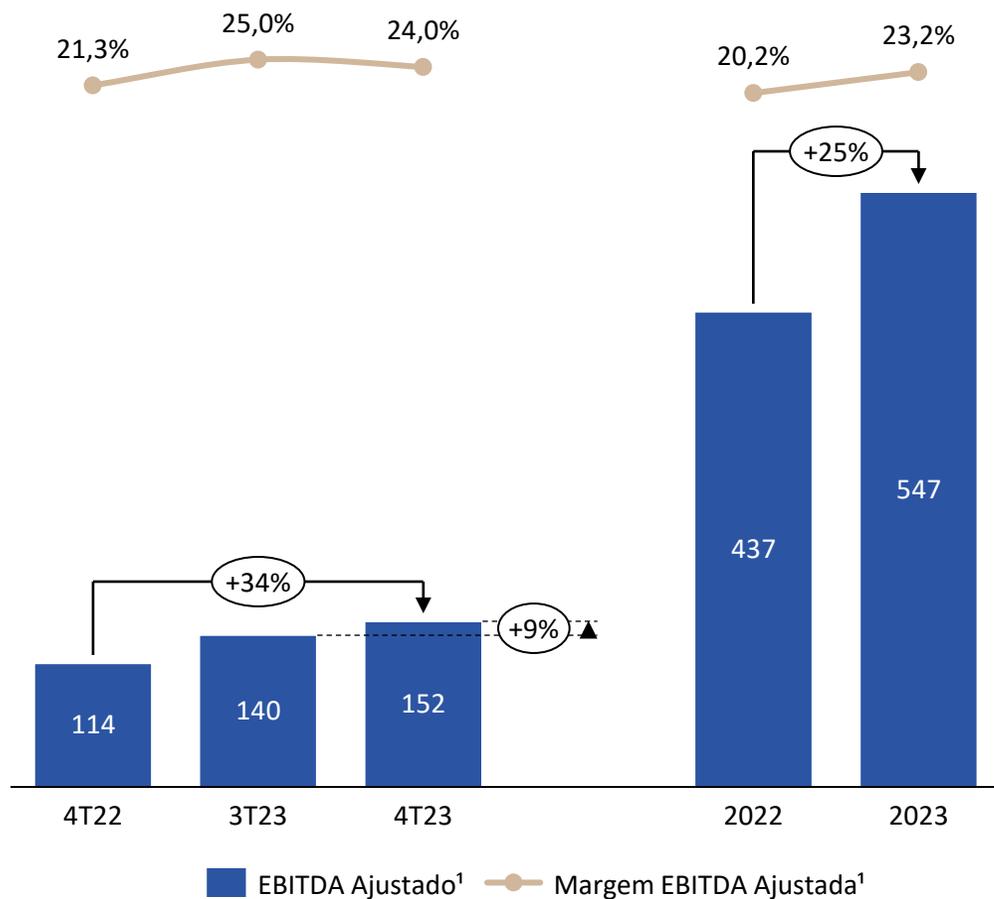
R\$ milhões e %



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

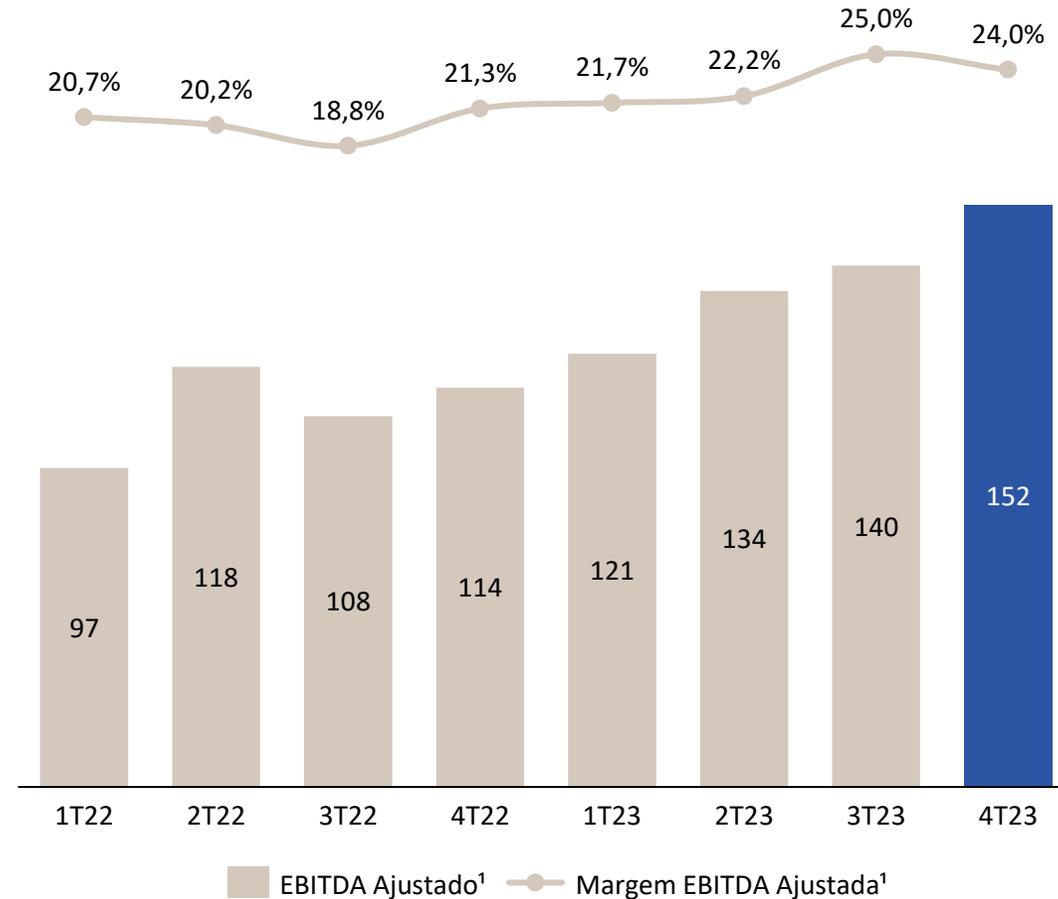
## EBITDA Ajustado<sup>1</sup>

R\$ milhões e %



## Evolução Margem EBITDA Ajustada<sup>1</sup>

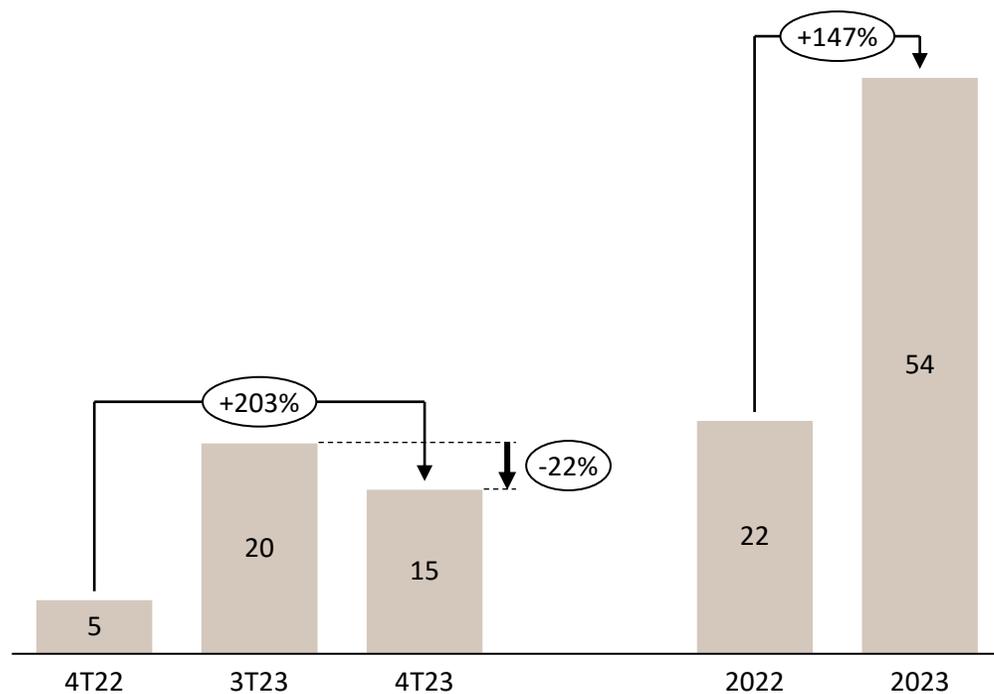
R\$ milhões e %



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

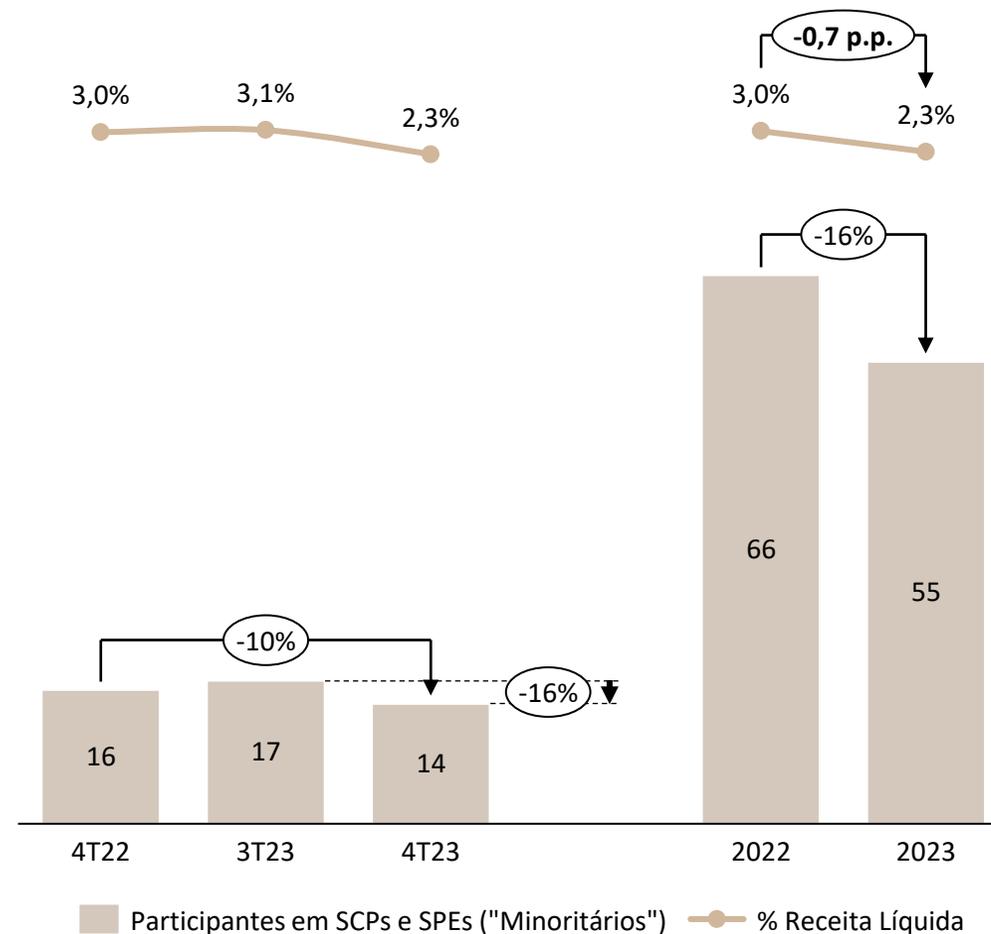
## Resultado de Equivalência Patrimonial

R\$ milhões



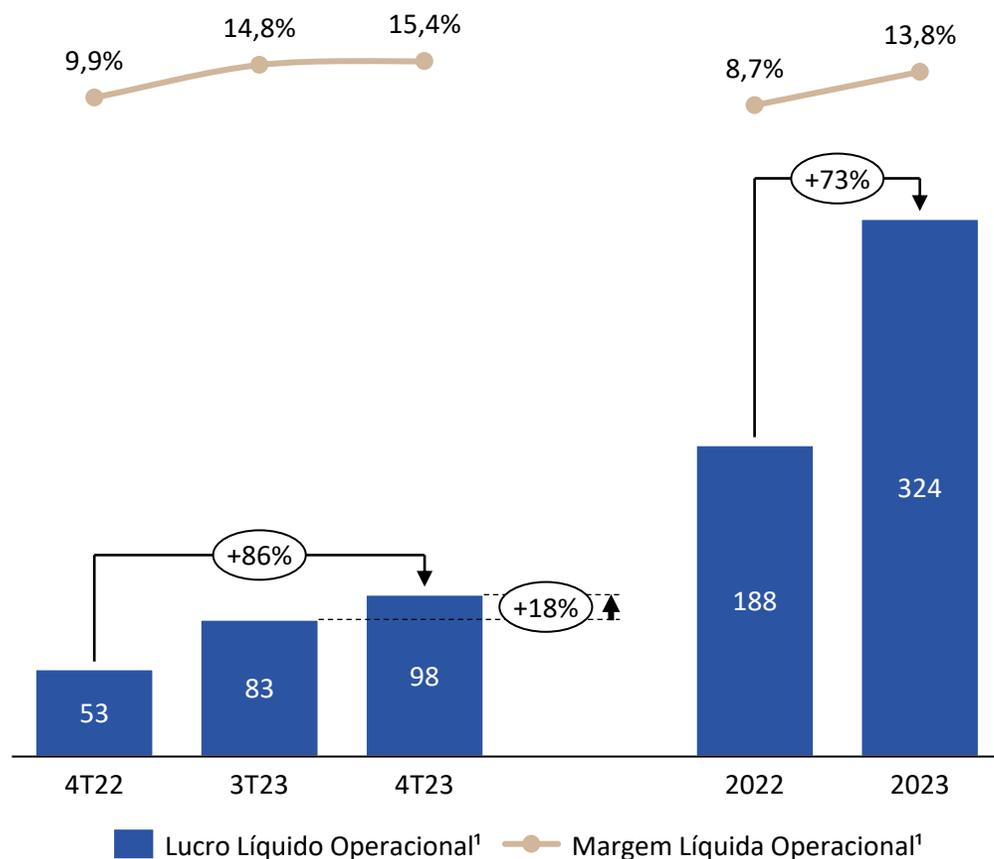
## Resultado dos Participantes em SCPs e SPEs ("Minoritários")

R\$ milhões e %



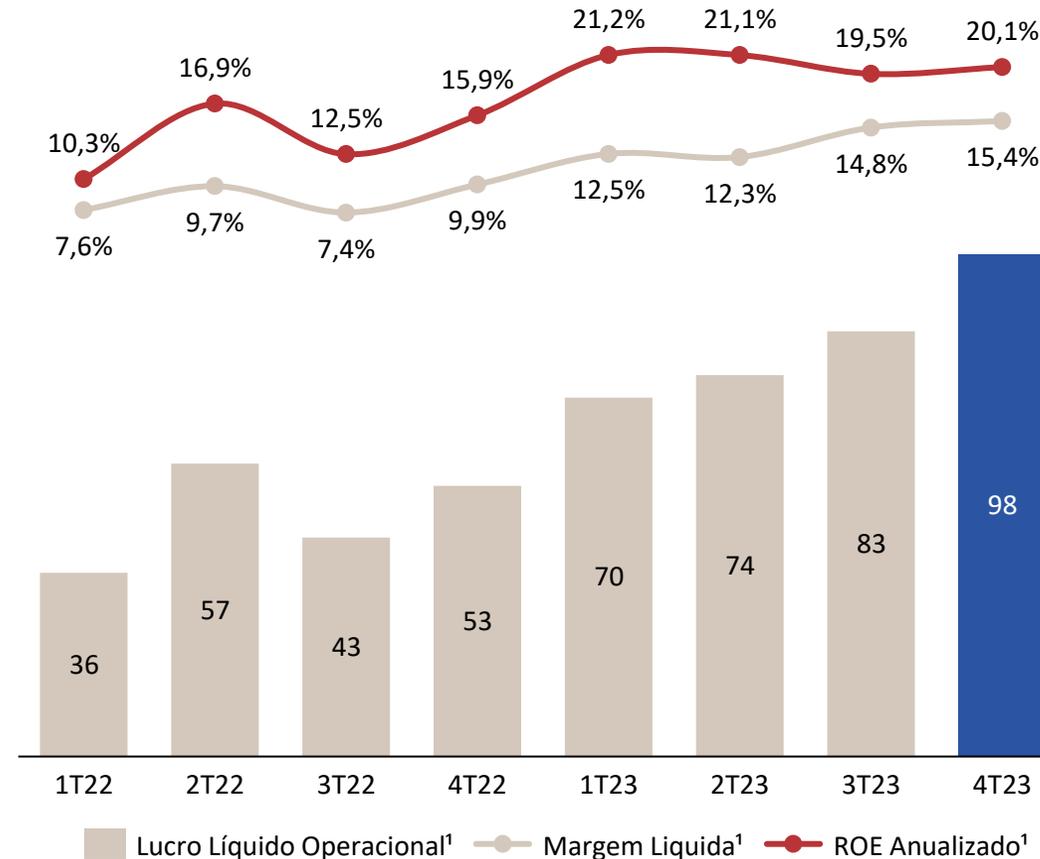
## Lucro Líquido Operacional<sup>1</sup>

R\$ milhões e %



## Evolução Lucro Líquido Operacional<sup>1</sup>

R\$ milhões e %

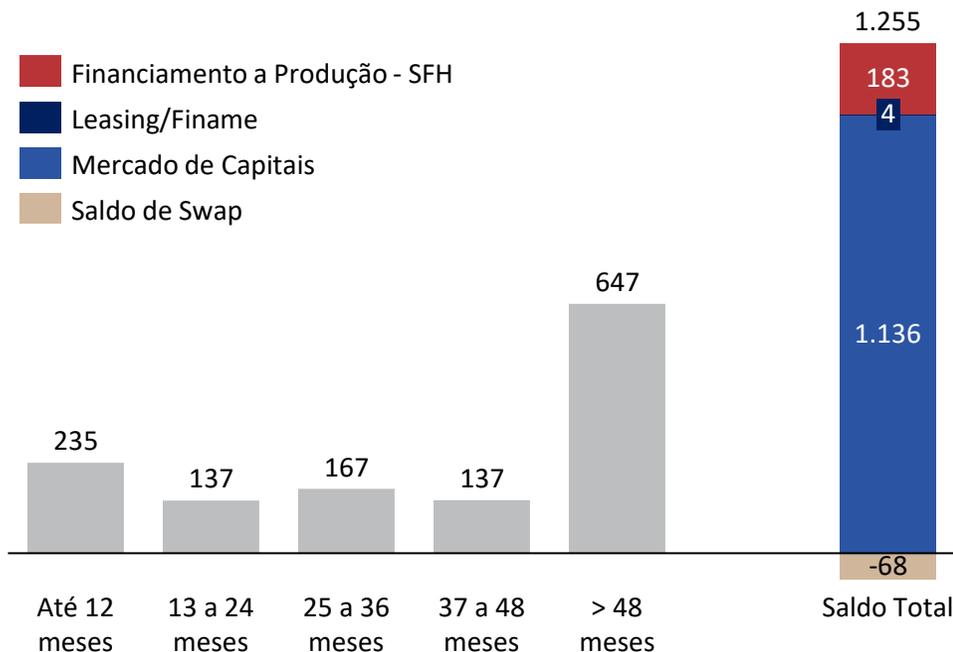


1 - Lucro Líquido Operacional: ajuste excluindo despesas não recorrentes com cessão de recebíveis, resultado de swap de ações e com resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais".

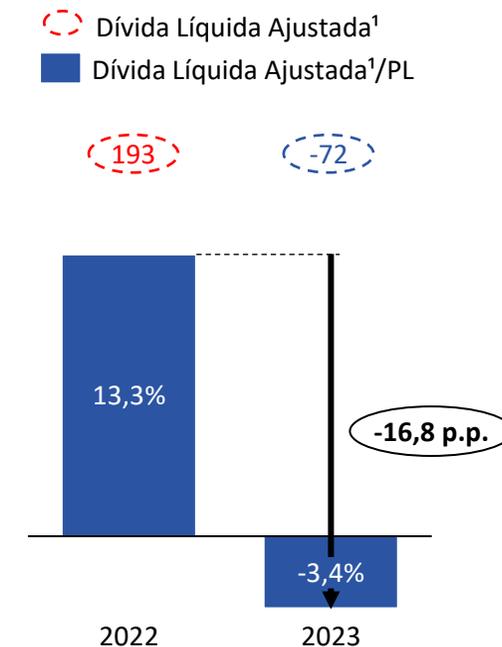
**Evolução do Caixa**  
R\$ milhões



**Cronograma de Amortização da Dívida**  
R\$ milhões



**Dívida Líquida e Índice de Alavancagem**  
R\$ milhões e %



- Grupo Direcional encerrou o ano de 2023 aplicador líquido em R\$ 72 milhões.
- Índice de alavancagem negativo: Dívida Líquida Ajustada<sup>1</sup>/PL de -3,4% ao final de 2023.

**brAAA**  
**S&P Global**  
Ratings

1 - Dívida Líquida Ajustada: ajuste por saldo de contratos de operações de swap de juros.

Declarações contidas neste comunicado relativas às perspectivas dos negócios, projeções de resultados operacionais e financeiros e referências ao potencial de crescimento da Companhia constituem meras previsões e foram baseadas nas expectativas e estimativas da Administração em relação ao desempenho futuro da 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

[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

**DIRR**  
B3 LISTED NM

<b>IBRX100</b> B3	<b>IMOB</b> B3	<b>SMLL</b> B3	<b>INDX</b> B3	<b>ICON</b> B3
<b>IGC-NM</b> B3	<b>IGC</b> B3	<b>IGCT</b> B3	<b>IDIV</b> B3	<b>ITAG</b> B3