



Belo Horizonte, 07 de novembro 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 3º trimestre de 2024 (3T24). 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 3T24

- ✓ **MAIOR LUCRO LÍQUIDO PARA UM TRIMESTRE: R\$ 160 MILHÕES NO 3T24, CRESCIMENTO DE 133% SOBRE O 3T23 E DE 10% SOBRE O 2T24, COM MARGEM LÍQUIDA DE 17,6%**
- ✓ **NO 9M24, LUCRO LÍQUIDO DE R\$ 457 MILHÕES, CRESCENDO 97% EM RELAÇÃO AO 9M23**
- ✓ **RECEITA LÍQUIDA ATINGIU SEU MAIOR NÍVEL HISTÓRICO: R\$ 911 MILHÕES NO 3T24, 63% ACIMA DO 3T23 E 8% ACIMA DO 2T24**
- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 38,7% NO 3T24, +170 BPS SOBRE O 3T23 E +60 BPS SOBRE O 2T24**
- ✓ **ROE ANUALIZADO AJUSTADO² ATINGE 29% NO 3T24**

OUTROS DESTAQUES

- Vendas Líquidas totalizaram **R\$ 1,8 bilhão** no 3T24, um crescimento de **76%** sobre o 3T23.
- Receita Líquida Total³ atingiu **R\$ 4,1 bilhões** nos últimos 12 meses (3T24 LTM).
- Diluição de **220 bps** do G&A sobre a Receita Bruta em comparação ao 3T23 e de **50 bps** em relação ao 2T24.
- Receita a Apropriar (REF) alcançou **R\$ 2,6 bilhões** ao final do 3T24, com Margem REF de **43,4%**.
- Geração de caixa de **R\$ 33 milhões** no 3T24, somando **R\$ 195 milhões** no 9M24.
- Nova distribuição de dividendos: **R\$ 80 milhões (R\$ 0,46 por ação)**, totalizando **R\$ 357 milhões** anunciados no 3T24 (correspondendo a **R\$ 2,06 por ação**).

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar.

2 - Ajuste excluindo resultado de swap de ações.

3 - Ajuste incluindo a receita de SPEs não consolidadas no resultado (SPEs não controladas e controladas em conjunto).

ÍNDICE

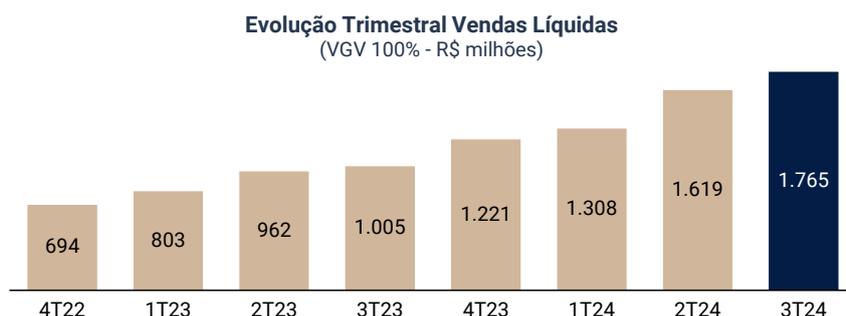
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	3
PRINCIPAIS INDICADORES.....	6
LANÇAMENTOS.....	7
VENDAS CONTRATADAS.....	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO).....	9
Distratos.....	10
ESTOQUE.....	10
REPASSES.....	11
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES.....	11
BANCO DE TERRENOS.....	12
Aquisições de Terrenos.....	12
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	13
Receita Bruta.....	13
Receita com Vendas de Imóveis.....	13
Receita com Prestação de Serviços.....	14
Receita Líquida.....	14
Lucro Bruto.....	15
Despesas Gerais e Administrativas (G&A).....	16
Despesas Comerciais.....	16
Resultado de Equivalência Patrimonial.....	17
Outras Receitas e Despesas Operacionais.....	17
EBITDA.....	17
Resultado Financeiro.....	18
Participantes não controladores em SPE e SCP (“Minoritários”).....	18
Lucro Líquido.....	19
Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis.....	20
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL.....	21
Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras.....	21
Contas a Receber.....	21
Endividamento.....	22
Geração de Caixa.....	23
DIVIDENDOS.....	23
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO.....	25
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA.....	26
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA.....	27
GLOSSÁRIO.....	28

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O desempenho notável que reportamos neste 3º trimestre ratifica ainda mais a posição de relevância que o Grupo Direcional tem ocupado no mercado imobiliário e nos mantém confiantes em relação aos objetivos que ainda temos traçado para o ano de 2024. Estamos orgulhosos em compartilhar com nossos acionistas e demais *stakeholders* as relevantes conquistas que alcançamos no período, as quais destacamos a seguir.

Lançamos um total de R\$ 1,7 bilhão em Valor Geral de Vendas no 3T24 (R\$ 1,4 bilhão % Companhia), representando aproximadamente 6 mil novas unidades habitacionais. No acumulado do ano até setembro, foram R\$ 3,9 bilhões em termos de VGV lançado (R\$ 3,3 bilhões % Companhia), e considerando os últimos 12 meses (3T24 LTM), o montante somou R\$ 5,3 bilhões (R\$ 4,6 bilhões % Companhia).

A assertividade desses produtos vem sendo refletida, trimestre após trimestre, nos fortes números que temos reportado em termos de vendas. No 3T24, o VGV líquido contratado alcançou R\$ 1,8 bilhão (R\$ 1,4 bilhão % Companhia), crescendo 9% sobre o último trimestre e 76% sobre o mesmo período de 2023. Com isso, são R\$ 4,7 bilhões de Vendas Líquidas no 9M24 (R\$ 3,6 bilhões % Companhia) e expressivos R\$ 5,9 bilhões no 3T24 LTM (R\$ 4,6 bilhões % Companhia). É fundamental notar que o forte crescimento das operações do Grupo Direcional tem ocorrido de maneira relevante tanto pelas vendas de produtos da Direcional, quanto da Riva. O gráfico a seguir ilustra a evolução trimestral da métrica nos últimos dois anos:



Contribuindo para essa expansão, ressaltamos também a assinatura de mais um contrato no Programa Pode Entrar, junto à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, ocorrido no mês de setembro. Esse projeto, no qual a Direcional possui 50% de participação, conta com 1.309 unidades residenciais ao todo e possui um valor global de R\$ 271,0 milhões (R\$ 135,5 milhões % Companhia). Com isso, foram 2.299 unidades vendidas no âmbito do Pode Entrar, totalizando R\$ 341,4 milhões, considerando apenas a nossa participação.

Não apenas as métricas operacionais foram motivo de destaque no período. A consistência dessas entregas gera impactos importantes em nossos resultados financeiros. Nesse sentido, no 3T24, reportamos a maior Receita Líquida de toda a nossa história: R\$ 911 milhões. Esse alcance representa um crescimento de 63% em comparação ao mesmo trimestre de 2023. Trata-se do quarto trimestre seguido de recorde nessa linha. No acumulado do ano até setembro, foram R\$ 2,4 bilhões, um montante 41% superior ao observado no 9M23.

Considerando também a receita proveniente de empreendimentos que não são consolidados no nosso balanço (SPEs não controladas ou controladas em conjunto com parceiros), a Receita Líquida Total¹ atingiu R\$ 1,2 bilhão no trimestre e R\$ 3,2 bilhões no 9M24. Desse modo, no período de 12 meses encerrado em setembro, a linha chegou a R\$ 4,1 bilhões. Impulsionados pelos sólidos volumes de Lançamentos e Vendas que temos consistentemente reportado, esses alcances evidenciam o crescimento contratado para a linha de receita e sua convergência gradual para o mesmo nível dessas métricas operacionais.

Nesse mesmo contexto, em adição à trajetória crescente da Receita Líquida, também a Receita a Apropriar (REF) do Grupo Direcional tem caminhado nessa direção ascendente. O REF do segmento de vendas de imóveis totalizou R\$ 2,6 bilhões no encerramento do 3T24, um incremento de 12% em relação ao 2T24 e de 96% em relação ao 3T23. Nesse caso, o crescimento nominal da linha foi de R\$ 1,3 bilhão nos últimos 12 meses. Destacamos também a Margem REF, que foi de 43,4% ao final do trimestre, 70 *bps* acima do 3T23 e em linha com o 2T24, corroborando a solidez da rentabilidade que temos apresentado.

Não por acaso, vimos nossa Margem Bruta Ajustada² atingir 38,7% no 3T24, seu maior nível histórico até aqui. Nesse contexto, o incremento foi de 60 *bps* em comparação ao último trimestre e de 170 *bps* em comparação ao mesmo trimestre do ano passado. O Lucro Bruto Ajustado² do período foi de R\$ 351 milhões, 60% maior que no 3T23, enquanto no 9M24, o indicador somou R\$ 920 milhões, com Margem Bruta Ajustada² de 38,1% (+150 *bps* em relação ao 9M23).

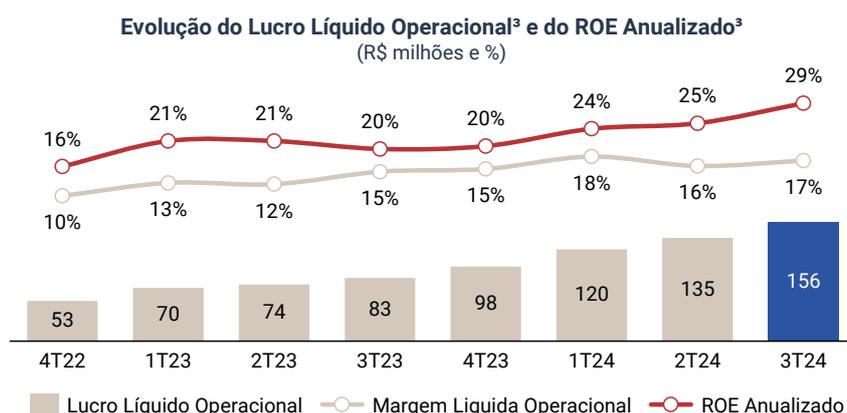
Ainda em alinhamento à estratégia de capturar os benefícios decorrentes do crescimento da operação, vimos novamente as Despesas Gerais e Administrativas (G&A) do trimestre apresentando diluição em relação à Receita Bruta, passando de 6,0% no 2T24 para 5,5% no 3T24. Em comparação ao 3T23, a redução da representatividade foi ainda mais expressiva, chegando a 220 *bps* de diluição e contribuindo de maneira importante para seguirmos colhendo os frutos da alavancagem operacional.

Por sua vez, as Despesas Comerciais – que possuem uma componente variável relacionada à receita – totalizaram R\$ 80 milhões no 3T24. No acumulado do ano até setembro, a rubrica somou R\$ 207 milhões. Com isso, conseguimos manter a representatividade dessa linha sobre a Receita Bruta com vendas de imóveis em 8,4%, mesmo patamar que havíamos registrado exatamente um ano antes.

Outro acontecimento que vale ser destacado foi a liquidação integral do *swap* referenciado em nossas ações, ocorrida no decorrer do 3T24. A contratação do instrumento derivativo havia ocorrido em dezembro de 2021, tendo sido renovada em abril de 2023, conforme os Fatos Relevantes publicados em 27 de dezembro de 2021 e 11 de abril de 2023, respectivamente. Com isso, houve um resultado líquido positivo no trimestre de aproximadamente R\$ 5 milhões, já líquido dos impostos incidentes.

Obtivemos, assim, um Lucro Líquido de R\$ 160 milhões no 3T24, rompendo mais um recorde absoluto para o Grupo Direcional e demonstrando um significativo crescimento de 133% em comparação ao 3T23. A Margem Líquida alcançou 17,6% no período, um ganho de 530 *bps* quando comparado ao 3T23 e de 30 *bps* em relação ao 2T24. Em 9 meses, a linha totalizou R\$ 457 milhões, crescendo 97% sobre o 9M23. A Margem Líquida resultante foi de 18,8%, 540 *bps* a mais que no 9M23.

Quando levamos em consideração o ajuste pelo resultado líquido da operação de *equity swap*, nosso Lucro Líquido Operacional³ foi de R\$ 156 milhões no trimestre, com uma Margem Líquida Operacional³ de 17,1% (+230 *bps* versus o 3T23 e +110 *bps* versus o 2T24). Nesse contexto, o ROE Anualizado Ajustado³ também atingiu seu maior patamar histórico, alcançando 29%. No gráfico abaixo, evidenciamos como essas métricas vêm evoluindo ao longo do tempo, traduzindo em números todo o caminho de crescimento que o Grupo Direcional tem trilhado no período.



No trimestre passado, havíamos destacado a volta da geração de caixa após um importante cenário de aceleração das nossas operações. De maneira similar, reportamos R\$ 33 milhões em geração de caixa no 3T24, totalizando R\$ 195 milhões no acumulado do ano até setembro.

Diante dos grandes alcances apresentados, e reafirmando nosso perfil de relevante expoente da bolsa no que se refere à geração de valor para os acionistas, realizamos no início do trimestre o pagamento de R\$ 277 milhões em dividendos intermediários, correspondendo a R\$ 1,60 por ação. Adicionalmente, em decorrência do resultado positivo obtido com a liquidação do *equity swap*, foi aprovada uma nova distribuição, equivalente a R\$ 0,46 por ação – perfazendo um valor estimado de aproximadamente R\$ 80 milhões, ainda a serem pagos aos acionistas, conforme Fato Relevante publicado em 11 de setembro. Assim, considerando as duas distribuições, foram anunciados cerca de R\$ 357 milhões em proventos, correspondendo a R\$ 2,06 por ação.



Encerramos o trimestre com uma Dívida Líquida⁴ de R\$ 91 milhões e um índice de alavancagem (medido pela Dívida Líquida⁴ sobre o Patrimônio Líquido) de 4,1%, corroborando o equilíbrio da nossa estrutura de capital e a nossa responsabilidade em relação ao crescimento estruturado das nossas operações. Vale ressaltar também que o nosso prazo médio de vencimento do endividamento está em 53 meses, um dos mais alongados do setor, e que a nossa posição de caixa mostra-se mais do que suficiente para cobrir os próximos 7 anos de amortização da dívida.

Resultados como os que apresentamos aqui, sempre embasados em nosso foco em eficiência e rentabilidade, além da busca incessante pela excelência, nos indicam que estamos no caminho certo e, ao mesmo tempo, ainda temos muito a conquistar. Continuamos avançando na execução dos nossos objetivos com a mesma disposição e o mesmo empenho com os quais iniciamos o ano. Agradecemos imensamente a todos aqueles que têm desempenhado um papel primordial para que, passo a passo, cheguemos cada vez mais longe. Seguimos juntos para continuar fazendo de 2024 o melhor ano de nossa história!

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

1 - Ajuste incluindo a receita de SPEs não consolidadas no resultado (SPEs não controladas e controladas em conjunto).

2 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar.

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

4 - Saldo total das linhas 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.

PRINCIPAIS INDICADORES

	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	910,6	844,2	557,7	7,9%	63,3%	2.424,3	1.720,3	40,9%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	332,7	302,6	192,4	9,9%	73,0%	875,9	595,4	47,1%
Margem Bruta Ajustada ¹	38,5%	37,8%	37,0%	0,8 p.p.	1,6 p.p.	37,9%	36,6%	1,3 p.p.
Margem Bruta Ajustada ¹ - Ex-Pode Entrar	38,7%	38,1%	37,0%	0,6 p.p.	1,7 p.p.	38,1%	36,6%	1,5 p.p.
Lucro Líquido Operacional ² (R\$ milhões)	155,8	135,1	82,7	15,4%	88,5%	411,0	226,7	81,3%
Margem Líquida Operacional ²	17,1%	16,0%	14,8%	1,1 p.p.	2,3 p.p.	17,0%	13,2%	3,8 p.p.
Lançamentos								
VGW Lançado - 100% (R\$ milhões)	1.664,4	1.360,7	1.399,4	22,3%	18,9%	3.921,5	3.467,3	13,1%
Direcional	978,2	867,2	813,5	12,8%	20,2%	2.177,7	2.171,1	0,3%
Riva	415,1	493,5	585,9	-15,9%	-29,1%	1.472,8	1.296,2	13,6%
Pode Entrar	271,1	-	-	n/a	n/a	271,1	-	n/a
VGW Lançado - % Cia (R\$ milhões)	1.444,2	1.196,8	1.259,3	20,7%	14,7%	3.294,5	2.958,7	11,3%
Direcional	893,6	786,5	725,3	13,6%	23,2%	1.939,1	1.913,0	1,4%
Riva	415,1	410,2	534,1	1,2%	-22,3%	1.219,8	1.045,7	16,7%
Pode Entrar	135,5	-	-	n/a	n/a	135,5	-	n/a
Unidades Lançadas	5.947	4.187	4.152	42,0%	43,2%	12.372	12.182	1,6%
Direcional	3.421	3.343	3.106	2,3%	10,1%	7.682	9.089	-15,5%
Riva	1.217	844	1.046	44,2%	16,3%	3.381	3.093	9,3%
Pode Entrar	1.309	-	-	n/a	n/a	1.309	-	n/a
Vendas								
VGW Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	1.765,1	1.618,8	1.004,6	9,0%	75,7%	4.691,6	2.770,4	69,3%
Direcional	934,4	966,0	560,7	-3,3%	66,6%	2.657,4	1.712,7	55,2%
Riva	555,9	651,5	441,2	-14,7%	26,0%	1.758,1	1.055,5	66,6%
Legado ³	3,7	1,3	2,7	185,3%	38,6%	5,0	2,2	124,2%
Pode Entrar	271,1	-	-	n/a	n/a	271,1	-	n/a
VGW Líquido Contratado - % Cia (R\$ milhões)	1.373,0	1.260,1	751,4	9,0%	82,7%	3.637,3	2.128,2	70,9%
Direcional	787,1	786,8	427,2	0,0%	84,3%	2.161,2	1.358,1	59,1%
Riva	447,6	472,6	322,3	-5,3%	38,9%	1.337,1	768,1	74,1%
Legado	2,7	0,7	2,0	292,0%	38,4%	3,4	2,0	75,4%
Pode Entrar	135,5	-	-	n/a	n/a	135,5	-	n/a
Unidades Contratadas	6.293	5.354	3.458	17,5%	82,0%	15.874	10.279	54,4%
Direcional	3.611	3.829	2.344	-5,7%	54,1%	10.304	7.334	40,5%
Riva	1.361	1.523	1.109	-10,6%	22,7%	4.247	2.941	44,4%
Legado	12	2	5	500,0%	140,0%	14	4	250,0%
Pode Entrar	1.309	-	-	n/a	n/a	1.309	-	n/a
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGW	28%	26%	17%	1,8 p.p.	11,4 p.p.	52%	39%	13,8 p.p.
Direcional	25%	26%	15%	-1,3 p.p.	9,6 p.p.	50%	39%	11,2 p.p.
Riva	25%	27%	19%	-1,7 p.p.	6,0 p.p.	53%	39%	13,9 p.p.
Legado	12%	4%	7%	7,7 p.p.	4,9 p.p.	14%	6%	7,7 p.p.
VSO Consolidada sem Pode Entrar	25%	26%	17%	-1,4 p.p.	8,2 p.p.	51%	39%	12,3 p.p.
Outros Indicadores								
ROE Anualizado Ajustado ²	29%	25%	24%	20%	20%	21%	21%	17%
Dívida Líquida ⁴ (R\$ milhões)	91,3	-153,0	66,1	-72,1	-88,8	268,2	289,9	193,4
Geração de Caixa ⁵ (R\$ milhões)	32,9	219,0	-57,0	-15,5	-51,1	21,7	7,8	98,2
Dívida Líquida ⁴ / Patrimônio Líquido	4,1%	-6,3%	2,9%	-3,4%	-4,2%	16,7%	19,2%	13,3%
Estoque - VGW 100 % (R\$ milhões)	4.491,8	4.591,7	4.777,6	5.146,3	5.021,4	4.582,8	4.042,6	4.203,2
Landbank - VGW 100 % (R\$ milhões)	43.238,9	39.678,3	37.282,6	36.301,4	35.769,6	35.133,5	32.505,3	32.458,5

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

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

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

4 - Saldo total das linhas 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.

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

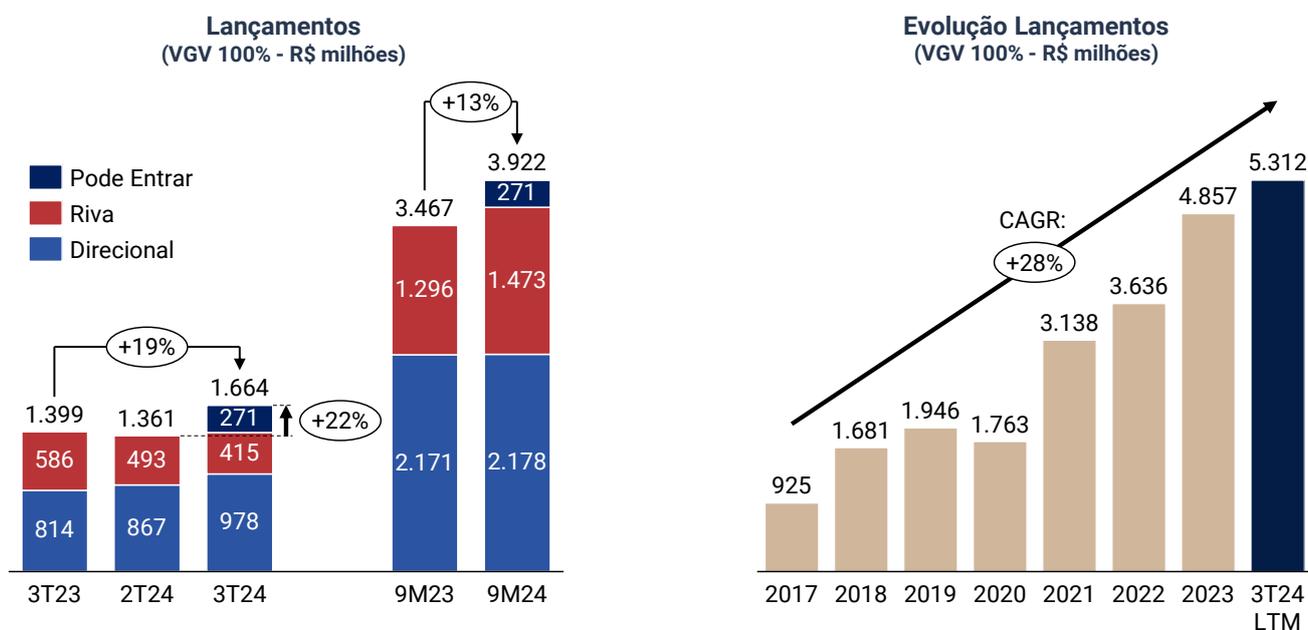
LANÇAMENTOS

No 3º trimestre de 2024 (3T24), o Grupo Direcional lançou 15 novos empreendimentos/etapas, totalizando um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 1,7 bilhão (R\$ 1,4 bilhão % Companhia), representando um crescimento de 22% em relação ao trimestre anterior e de 19% em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Levando em consideração o período de 9 meses encerrados em setembro de 2024 (9M24), os Lançamentos somaram R\$ 3,9 bilhões (R\$ 3,3 bilhões % Companhia). Nesse sentido, o VGV lançado no período apresentou crescimento de 13% sobre o 9M23.

É importante ressaltar que, conforme Comunicado ao Mercado publicado em 27 de setembro de 2024, a Direcional firmou mais um contrato com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo para a venda de 1.309 unidades residenciais no âmbito do programa Pode Entrar. Nesse projeto, a Companhia possui uma participação de 50%, o que representa um valor contratado de R\$ 135,5 milhões de um valor global de R\$ 271,0 milhões.

No período de 12 meses encerrado no 3T24 (3T24 LTM), os Lançamentos alcançaram R\$ 5,3 bilhões (R\$ 4,6 bilhões % Companhia).



Lançamentos	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado - 100% (R\$ milhões)	1.664,4	1.360,7	1.399,4	22,3%	18,9%	3.921,5	3.467,3	13,1%
Direcional	978,2	867,2	813,5	12,8%	20,2%	2.177,7	2.171,1	0,3%
Riva	415,1	493,5	585,9	-15,9%	-29,1%	1.472,8	1.296,2	13,6%
Pode Entrar	271,1	-	-	n/a	n/a	271,1	-	n/a
VGV Lançado - % Cia (R\$ milhões)	1.444,2	1.196,8	1.259,3	20,7%	14,7%	3.294,5	2.958,7	11,3%
Direcional	893,6	786,5	725,3	13,6%	23,2%	1.939,1	1.913,0	1,4%
Riva	415,1	410,2	534,1	1,2%	-22,3%	1.219,8	1.045,7	16,7%
Pode Entrar	135,5	-	-	n/a	n/a	135,5	-	n/a
Unidades Lançadas	5.947	4.187	4.152	42,0%	43,2%	12.372	12.182	1,6%
Direcional	3.421	3.343	3.106	2,3%	10,1%	7.682	9.089	-15,5%
Riva	1.217	844	1.046	44,2%	16,3%	3.381	3.093	9,3%
Pode Entrar	1.309	-	-	n/a	n/a	1.309	-	n/a
% Companhia Médio	86,8%	88,0%	90,0%	-1 p.p.	-3 p.p.	84,0%	85,3%	-1 p.p.

VENDAS CONTRATADAS

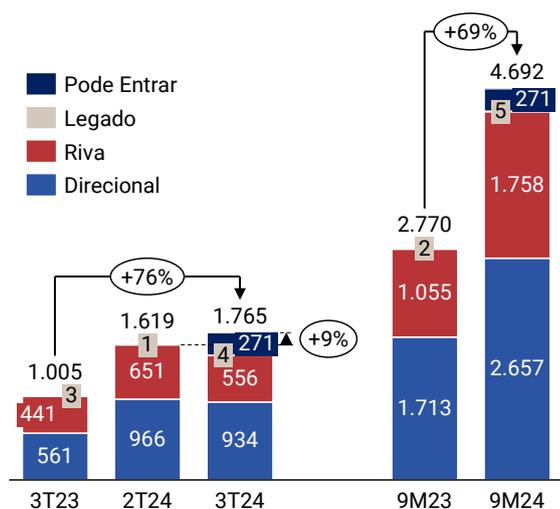
Em linha com a estratégia da Companhia de acelerar o ritmo de vendas e o giro, as Vendas Líquidas do 3T24 alcançaram o montante de R\$ 1,8 bilhão (R\$ 1,4 bilhão % Companhia). Esse resultado marca um crescimento de 9% em relação ao 2T24 e de 76% em relação ao 3T23.

No 9M24, o volume vendido totalizou R\$ 4,7 bilhões (R\$ 3,6 bilhões % Companhia), um aumento de 69% em comparação ao mesmo período de 2023. Houve crescimento em todos os segmentos, sendo que o VGV contratado dos produtos Direcional apresentaram crescimento de 55% no período e os empreendimentos da Riva cresceram 67%.

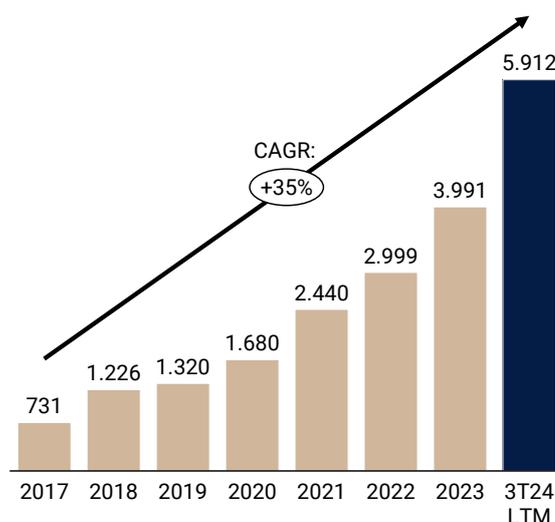
No 3T24 LTM, as Vendas Líquidas alcançaram expressivos R\$ 5,9 bilhões (R\$ 4,6 bilhões % Companhia).

É válido ressaltar que parte das vendas foi originada a partir de produtos desenvolvidos em SPEs não controladas ou controladas em conjunto com parceiros. Sendo assim, a receita gerada por esses empreendimentos não é consolidada no resultado da Direcional. Nesse sentido, 73% do VGV Líquido contratado no 3T24 são referentes a projetos que contribuem com a linha de Receita Líquida da Companhia, enquanto 27% deverão impactar o resultado por meio da linha de Equivalência Patrimonial.

Vendas Líquidas
(VGV 100% - R\$ milhões)



Evolução Vendas Líquidas
(VGV 100% - R\$ milhões)



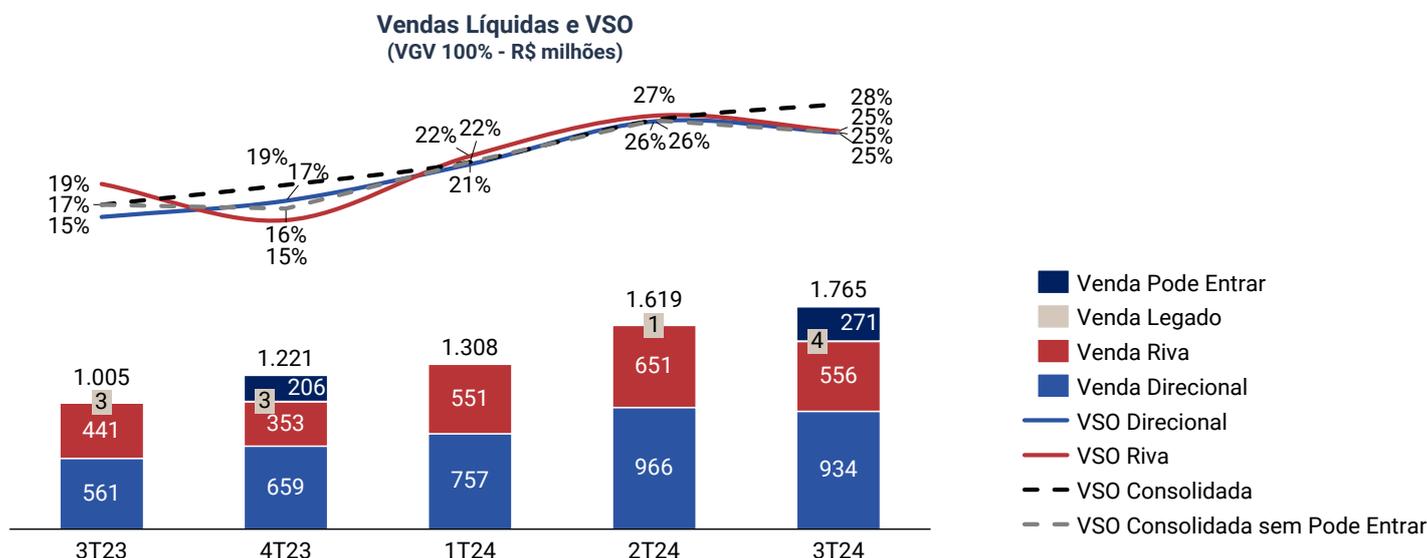
Vendas Líquidas Contratadas	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
GVV Líquido Contratado - 100% (R\$ milhões)	1.765,1	1.618,8	1.004,6	9,0%	75,7%	4.691,6	2.770,4	69,3%
Direcional	934,4	966,0	560,7	-3,3%	66,6%	2.657,4	1.712,7	55,2%
Riva	555,9	651,5	441,2	-14,7%	26,0%	1.758,1	1.055,5	66,6%
Legado ¹	3,7	1,3	2,7	185,3%	38,6%	5,0	2,2	124,2%
Pode Entrar	271,1	-	-	n/a	n/a	271,1	-	n/a
GVV Líquido Contratado - % Cia (R\$ milhões)	1.373,0	1.260,1	751,4	9,0%	82,7%	3.637,3	2.128,2	70,9%
Direcional	787,1	786,8	427,2	0,0%	84,3%	2.161,2	1.358,1	59,1%
Riva	447,6	472,6	322,3	-5,3%	38,9%	1.337,1	768,1	74,1%
Legado	2,7	0,7	2,0	292,0%	38,4%	3,4	2,0	75,4%
Pode Entrar	135,5	-	-	n/a	n/a	135,5	-	n/a
Unidades Contratadas	6.293	5.354	3.458	17,5%	82,0%	15.874	10.279	54,4%
Direcional	3.611	3.829	2.344	-5,7%	54,1%	10.304	7.334	40,5%
Riva	1.361	1.523	1.109	-10,6%	22,7%	4.247	2.941	44,4%
Legado	12	2	5	500,0%	140,0%	14	4	250,0%
Pode Entrar	1.309	-	-	n/a	n/a	1.309	-	n/a
VSO (Vendas Sobre Oferta) em GVV	28%	26%	17%	1,8 p.p.	11,4 p.p.	52%	39%	13,8 p.p.
Direcional	25%	26%	15%	-1,3 p.p.	9,6 p.p.	50%	39%	11,2 p.p.
Riva	25%	27%	19%	-1,7 p.p.	6,0 p.p.	53%	39%	13,9 p.p.
Legado	12%	4%	7%	7,7 p.p.	4,9 p.p.	14%	6%	7,7 p.p.
VSO Consolidada sem Pode Entrar	25%	26%	17%	-1,4 p.p.	8,2 p.p.	51%	39%	12,3 p.p.

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

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

Com o forte volume de vendas observado em mais um trimestre, a Velocidade de Vendas consolidada – medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta) – foi de 28% no 3T24, considerando a venda realizada no âmbito do Programa Pode Entrar. Nesse cenário, houve um incremento de 1140 bps em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior. Desconsiderando o VGV referente ao programa, a VSO do trimestre foi de 25%, 820 bps acima do observado no 3T23.

Considerando apenas os projetos da Direcional (excluindo o Legado), a Velocidade de Vendas foi de 25% no trimestre, um incremento de 960 bps em comparação ao 3T23. Do mesmo modo, a VSO da Riva também foi de 25% no período, superando em 600 bps a VSO do segmento no mesmo trimestre de 2023.

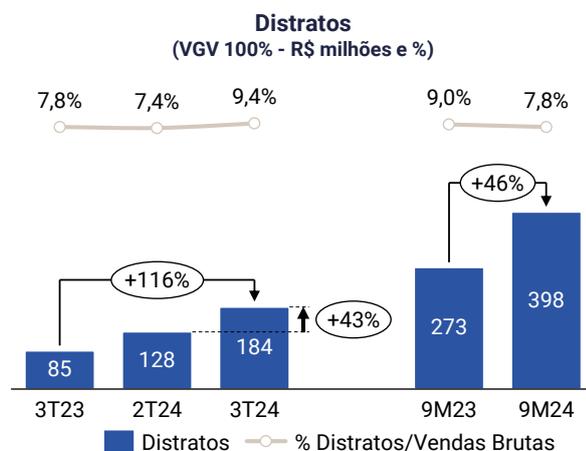


Distratos

No 3T24, os Distratos totalizaram R\$ 184 milhões (R\$ 146 milhões % Companhia). Diante disso, o percentual de vendas canceladas sobre vendas brutas foi de 9,4% no trimestre.

Considerando o período de 9 meses encerrados em setembro de 2024, o VGV distratado totalizou R\$ 398 milhões (R\$ 315 milhões % Companhia). Ainda assim, o índice de vendas canceladas sobre as vendas brutas caiu 120 bps, passando de 9,0% para 7,8% no período.

A tabela abaixo apresenta maiores detalhes sobre os Distratos no 3T24 e no 9M24:



Distratos ¹	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
Distratos - 100% (R\$ milhões)	-183,9	-128,4	-85,3	43,2%	115,5%	-397,6	-272,9	45,7%
VGV Bruto Contratado (100%)	1.949,0	1.747,2	1.089,9	11,6%	78,8%	5.089,2	3.043,4	67,2%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	9,4%	7,4%	7,8%	2,1 p.p.	1,6 p.p.	7,8%	9,0%	-1,2 p.p.
Distratos - % Companhia (R\$ milhões)	-146,5	-99,0	-67,0	47,9%	118,6%	-315,4	-222,1	42,0%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	1.384,0	1.359,1	818,4	1,8%	69,1%	3.817,2	2.350,3	62,4%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	10,6%	7,3%	8,2%	3,3 p.p.	2,4 p.p.	8,3%	9,5%	-1,2 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

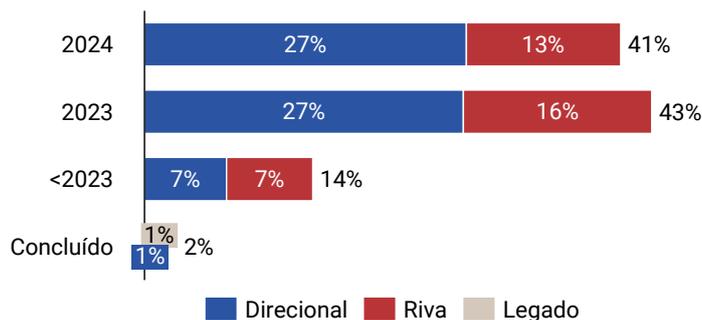
Ao final do 3T24, o Estoque do Grupo Direcional foi de R\$ 4,5 bilhões (R\$ 3,8 bilhões % Companhia), representando um total de 14.121 unidades.

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.**

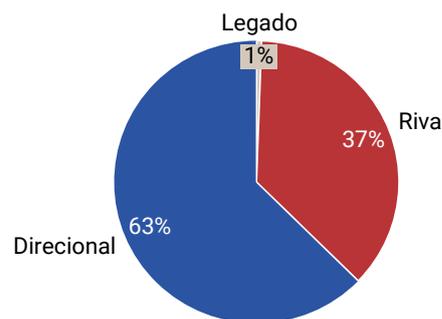
Estoque a Valor de Mercado	VGV Total				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.771	1.645	0	4.416	2.447	1.289	0	3.736
% Total	62%	37%	0%	98%	65%	34%	0%	99%
Concluído (R\$ milhões)	44	5	26	75	32	4	14	49
% Total	1%	0%	1%	2%	1%	0%	0%	1%
Total (R\$ milhões)	2.815	1.650	26	4.491	2.479	1.293	14	3.785
% Total	63%	37%	1%	100%	65%	34%	0%	100%
Total Unidades	10.387	3.648	86	14.121	10.387	3.648	86	14.121
% Total Unidades	74%	26%	1%	100%	74%	26%	1%	100%

Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre o Estoque e sua segmentação. Cabe destacar que cerca de **84% do VGV em estoque está em projetos lançados a partir de 2023**.

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



Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)

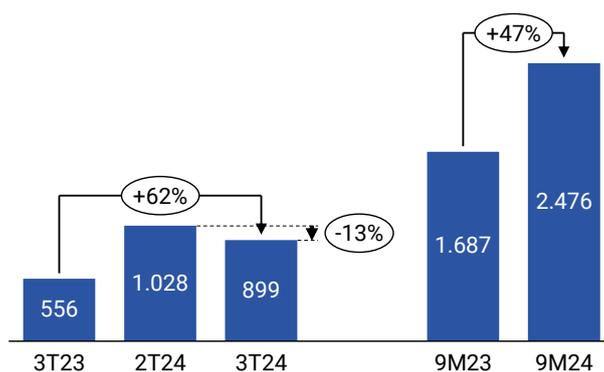


REPASSES

O VGV de unidades repassadas no 3T24 somou R\$ 899 milhões, representando um crescimento de 62% na comparação com o mesmo período do ano anterior.

Considerando o 9M24, o volume repassado totalizou R\$ 2,5 bilhões, valor 47% superior ao registrado no 9M23.

Repases
(VGV 100% - R\$ milhões)



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

O Grupo Direcional realizou a entrega de 11 empreendimentos/etapas ao longo do 3T24, representando um total de 3.346 unidades, 80% das quais são de produtos sob a marca Direcional e 20% sob a marca Riva.

No 9M24, foram entregues 35 empreendimentos/etapas, correspondendo a 10.617 unidades, sendo 85% da Direcional e 15% da Riva.

BANCO DE TERRENOS

O *landbank* do Grupo Direcional totalizou um VGV de R\$ 43,2 bilhões (R\$ 39,2 bilhões % Companhia) no encerramento do 3T24, evidenciando um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 206 mil unidades.

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, sendo que 85% será pago por meio de 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 9M24	Lançamentos 9M24	Ajustes ¹	Terrenos 9M24	VGV % Cia. 9M24	Unidades
VGV Total	36.301	10.425	(3.922)	434	43.239	39.226	205.534

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

Aquisições de Terrenos

24 terrenos foram adquiridos no decorrer do 3º trimestre de 2024, representando um VGV de R\$ 5,0 bilhões (R\$ 4,8 bilhões % Companhia) e um potencial de construção de, aproximadamente, 17 mil unidades. O custo médio de aquisição no trimestre foi de 12% do VGV, com 90% do pagamento ocorrendo via permuta.

Desse modo, considerando o 9M24, o VGV potencial dos terrenos comprados no período somou R\$ 10,4 bilhões (R\$ 9,9 bilhões % Companhia) e o custo médio de aquisição foi de 11%, sendo que 89% do pagamento se dará por meio de permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Bruta

No 3T24, a Receita Bruta do Grupo Direcional somou R\$ 942 milhões, representando um acréscimo de 7% sobre o 2T24 e de 62% sobre o 3T23. Esse atingimento marca **um novo recorde trimestral da Companhia para a métrica**.

Considerando o 9M24, a Receita Bruta alcançou R\$ 2,5 bilhões, um crescimento de 41% em relação ao 9M23. Dessa maneira, tanto em termos trimestrais, quanto no acumulado do ano até setembro, a receita bruta com vendas de imóveis representou 97% do total apropriado, enquanto a receita bruta com prestação de serviços foi responsável pelos 3% restantes.

Receita Bruta (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
Receita Operacional Bruta	942,3	879,7	582,5	7,1%	61,8%	2.519,7	1.786,4	41,0%
Vendas de Imóveis	916,7	858,2	566,3	6,8%	61,9%	2.454,0	1.732,3	41,7%
Prestação de Serviços	25,6	21,5	16,2	19,1%	58,2%	65,7	54,1	21,5%

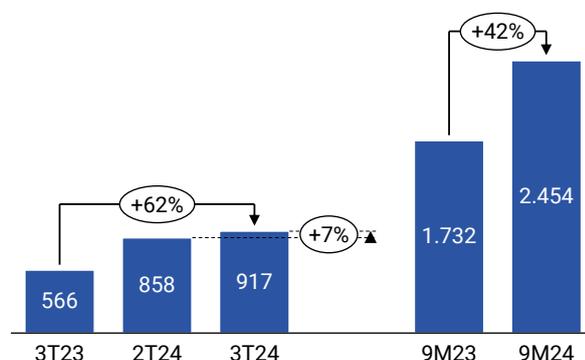
Receita com Vendas de Imóveis

A Receita Bruta com vendas de imóveis atingiu R\$ 917 milhões no 3T24, crescendo 62% sobre o 3T23 e 7% sobre o 2T24. No 9M24, a Receita Bruta com vendas de imóveis alcançou R\$ 2,5 bilhões, montante 42% acima do observado para o mesmo período de 2023, quando a rubrica havia somado R\$ 1,7 bilhão.

O desempenho dessa linha é influenciado, sobretudo, pelo volume de vendas e pela evolução das obras. Conforme vem ocorrendo nos últimos trimestres, parte considerável das unidades vendidas advém de empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia (SPEs controladas em conjunto e não controladas). Nesses casos, a receita gerada em função dessas vendas não impacta diretamente a linha de Receita Líquida, mas sim o Resultado de Equivalência Patrimonial, conforme participação societária detida em cada uma dessas SPEs.

Nesse sentido, somando-se a receita com vendas desses projetos não consolidados à receita com vendas contábil, verifica-se uma Receita Bruta com vendas de imóveis de R\$ 1,2 bilhão no 3T24. Já no acumulado do ano até setembro, o total foi de R\$ 3,3 bilhões, valor 41% superior ao observado no 9M23.

Receita com Vendas de Imóveis
(R\$ milhões)



Receita Bruta com Vendas de Imóveis (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
Receita com Vendas - Total	1.175,4	1.155,3	822,3	1,7%	42,9%	3.287,8	2.339,9	40,5%
Receita com Vendas de Imóveis	916,7	858,2	566,3	6,8%	61,9%	2.454,0	1.732,3	41,7%
Receita de SPEs não Consolidadas	258,7	297,1	256,0	-12,9%	1,1%	833,8	607,6	37,2%

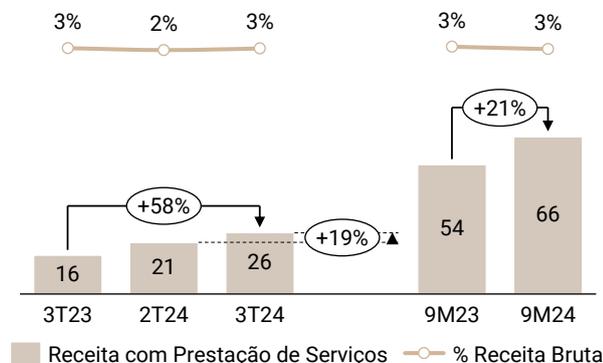


Receita com Prestação de Serviços

No 3T24, a Receita Bruta com prestação de serviços foi de R\$ 26 milhões, representando um crescimento de 19% sobre o trimestre anterior e de 58% sobre o mesmo trimestre do ano anterior. Cabe ressaltar que essa linha é composta, sobretudo, por (i) corretagem sobre as vendas realizadas pelas corretoras próprias; e (ii) taxa de administração de obras.

No 9M24, a rubrica totalizou R\$ 66 milhões, 21% de crescimento em comparação ao 9M23. Conforme citado anteriormente, a representatividade dessa linha de negócio no *mix* de receita foi de 3%, tanto no trimestre, quanto no acumulado do ano.

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



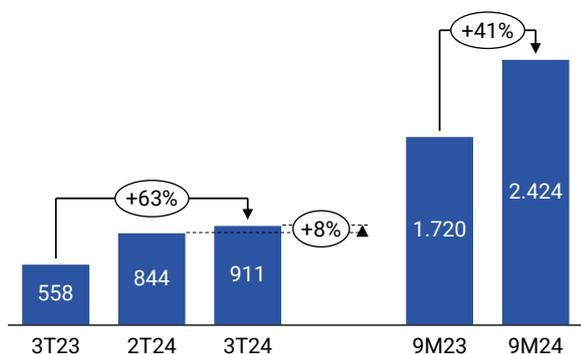
Receita Líquida

Com isso, no 3T24, o Grupo Direcional reportou uma Receita Líquida contábil de R\$ 911 milhões, marcando um relevante crescimento de 63% em relação ao mesmo trimestre de 2023 e de 8% em comparação ao trimestre anterior. No 9M24, a Receita Líquida foi de R\$ 2,4 bilhões, valor 41% superior ao registrado no 9M23, confirmando a importante trajetória da receita advinda de projetos que são consolidados no resultado da Companhia.

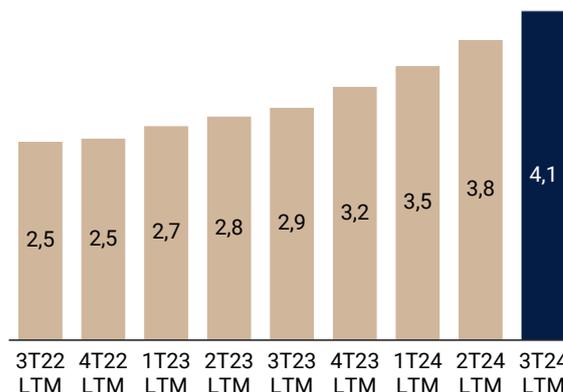
Considerando a Receita Líquida Total¹, isto é, somando-se à receita contábil também a receita reconhecida nas empresas controladas em conjunto ou não controladas – que não afetam contabilmente a linha de receita, mas sim o Resultado de Equivalência Patrimonial –, observa-se um total de R\$ 1,2 bilhão no 3T24. Por sua vez, no acumulado do ano até setembro, a Receita Líquida Total¹ alcançou R\$ 3,2 bilhões, crescendo 41% em relação ao 9M23.

Observando o período de 12 meses encerrados em setembro (3T24 LTM), a Receita Líquida Total¹ alcançou R\$ 4,1 bilhões. Assim, tendo em conta a lógica natural da operação – lançamento do produto, vendas, construção e apropriação da receita –, a Companhia dá mais um importante passo rumo à convergência dessa linha em relação aos volumes de lançamentos e vendas.

Receita Líquida (R\$ milhões)



Evolução Receita Líquida Total¹ - LTM (R\$ bilhões)



Receita Líquida Total (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
Receita Líquida Total ¹	1.163,9	1.134,7	803,6	2,6%	44,8%	3.245,3	2.296,3	41,3%
Receita Líquida	910,6	844,2	557,7	7,9%	63,3%	2.424,3	1.720,3	40,9%
Receita Líquida de SPEs não Consolidadas	253,3	290,5	245,9	-12,8%	3,0%	821,1	576,0	42,5%

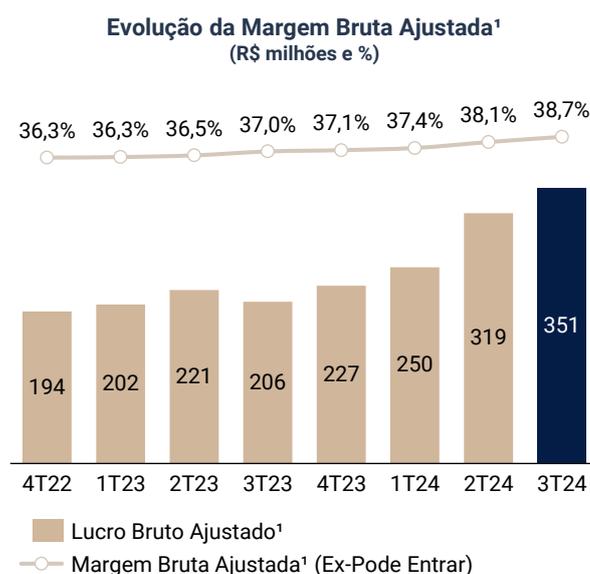
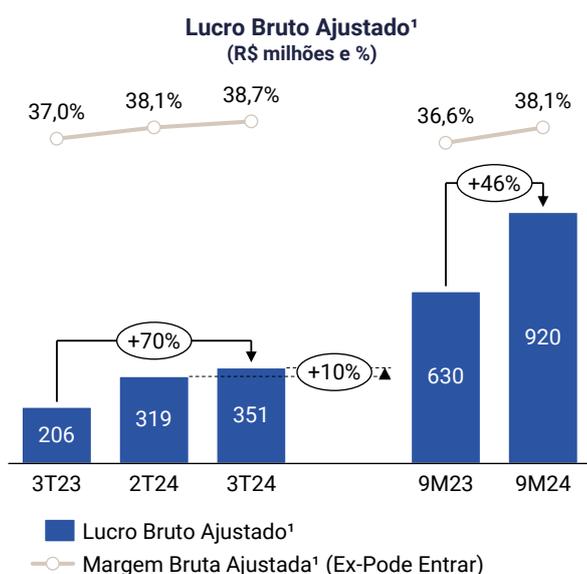
1 - Receita Líquida Total: ajuste incluindo a receita líquida de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).

Lucro Bruto

O Lucro Bruto Ajustado¹ atingiu R\$ 351 milhões no 3T24, o que representou crescimento de 10% sobre o 2T24 e de 70% sobre o 3T23. Assim, excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar (dadas as características particulares do programa em relação a um projeto de incorporação tradicional), a Margem Bruta Ajustada¹ do trimestre alcançou 38,7%, constituindo **o maior nível do indicador em toda a história do Grupo Direcional**. Nesse contexto, a Margem Bruta Ajustada¹ apresentou incremento de 60 *bps* em relação ao 2T24 e de 170 *bps* em relação ao 3T23, enfatizando, mais uma vez, o resiliente patamar de rentabilidade que a Companhia vem reportando trimestre após trimestre.

No acumulado do ano até setembro, o Lucro Bruto Ajustado¹ totalizou R\$ 920 milhões, montante 46% superior ao observado no 9M23. A Margem Bruta Ajustada¹ foi de 38,1% no período, 150 *bps* maior que a margem do 9M23, também desconsiderando o impacto do Programa Pode Entrar, conforme citado acima.

Levando em consideração os projetos contratados no âmbito do programa Pode Entrar, a Margem Bruta Ajustada¹ do 3T24 atingiu 38,5% (+80 *bps* sobre o 2T24 e +160 *bps* sobre o 3T23), enquanto a do 9M24 foi de 37,9% (130 *bps* maior que no 9M23). Cabe evidenciar que, dos três contratos firmados pela Companhia no programa, apenas os dois primeiros (assinados em dezembro de 2023) são consolidados no balanço e, portanto, exercem influência na Margem Bruta. O terceiro projeto, por ser controlado em conjunto com o sócio, tem seu impacto observado na linha de Equivalência Patrimonial.



Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Bruto	332,7	302,6	192,4	9,9%	73,0%	875,9	595,4	47,1%
(+) Juros Capitalizados	18,2	16,2	13,8	12,0%	31,4%	43,7	34,3	27,4%
Lucro Bruto Ajustado ¹	350,9	318,9	206,2	10,0%	70,2%	919,6	629,7	46,0%
Margem Bruta Ajustada ¹	38,5%	37,8%	37,0%	0,8 p.p.	1,6 p.p.	37,9%	36,6%	1,3 p.p.
Margem Bruta Ajustada ¹ - Ex-Pode Entrar	38,7%	38,1%	37,0%	0,6 p.p.	1,7 p.p.	38,1%	36,6%	1,5 p.p.

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



Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

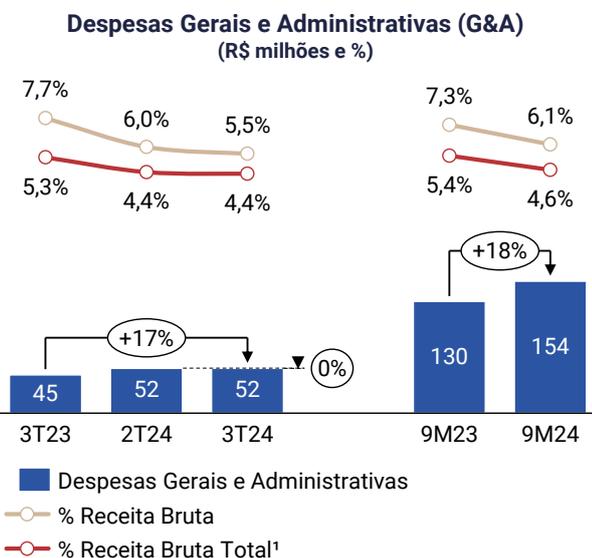
No 3T24, as Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 52 milhões, valor em linha com o registrado no 2T24 e 17% maior que no 3T23. Entretanto, a representatividade dessas despesas em relação à Receita Bruta foi de 5,5% no trimestre, reduzindo 50 *bps* frente ao 2T24 e 220 *bps* frente ao 3T23.

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 90 *bps* em relação ao 3T23.

No 9M24, o G&A totalizou R\$ 154 milhões, 18% acima do 9M23. A representatividade da linha sobre a Receita Bruta foi de 6,1% – uma queda de 120 *bps* em relação ao 9M23. Por sua vez, considerando a Receita Bruta Total¹, a representatividade foi de 4,6%, diluindo 80 *bps* sobre o 9M23.

Dessa maneira, tanto os números do trimestre, quanto os do período acumulado, evidenciam o êxito do Grupo Direcional em promover um relevante crescimento do negócio, mantendo um estrito controle em relação às despesas. Esse empenho traduz-se na diluição do G&A, dada a maior aceleração da receita, permitindo à Companhia continuar capturando os benefícios decorrentes do crescimento da operação.

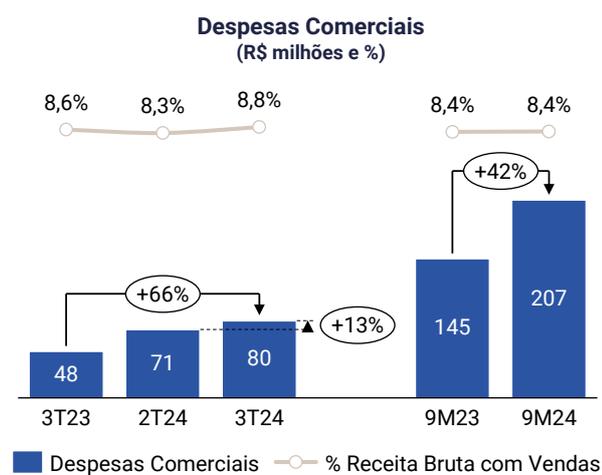
1 - Receita Bruta Total: ajuste incluindo a receita bruta de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).



Despesas Comerciais

No 3T24, as Despesas Comerciais – compostas, sobretudo, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas – somaram um total de R\$ 80 milhões, 13% acima do 2T24 e 66% acima do 3T23, acompanhando o maior volume de vendas e receita reportado pelo Grupo Direcional. A representatividade dessas despesas em relação à Receita Bruta com vendas de imóveis foi de 8,8% no período.

Considerando o acumulado do ano até setembro, a rubrica alcançou R\$ 207 milhões, um crescimento de 42% em relação ao 9M23. A representatividade das Despesas Comerciais sobre a Receita Bruta com vendas de imóveis foi de 8,4%, mantendo o mesmo patamar que havia sido registrado um ano antes. Nesse sentido, é válido observar que as Vendas Líquidas aumentaram 69% no período, demonstrando todo o resultado proveniente da alavancagem operacional da qual a Companhia tem se beneficiado, dado o crescimento do negócio nos últimos anos.



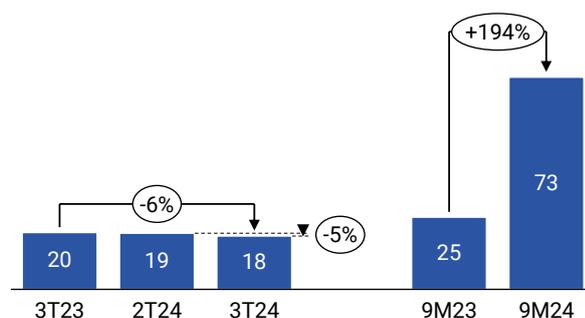


Resultado de Equivalência Patrimonial

Conforme vem sendo abordado nas últimas divulgações de resultado, os projetos que não são consolidados no balanço da Direcional (SPEs controladas em conjunto e não controladas) têm tido papel relevante nas vendas dos últimos trimestres. Para fins de contabilização, esses empreendimentos não contribuem diretamente com a receita da Companhia, mas, sim, com o Resultado de Equivalência Patrimonial, conforme a participação detida em cada uma dessas SPEs. Diante disso, no 3T24, essa linha somou R\$ 18 milhões, volume 5% menor que no 2T24 e 6% menor que no 3T23.

No 9M24, o Resultado de Equivalência Patrimonial totalizou R\$ 73 milhões, valor 194% superior ao observado no 9M23, evidenciando o impacto que os projetos não consolidados têm gerado no resultado.

Resultado de Equivalência Patrimonial
(R\$ milhões)



Outras Receitas e Despesas Operacionais

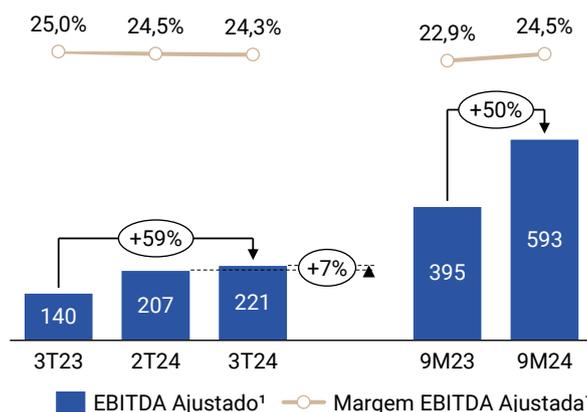
No 3T24, as Outras Receitas e Despesas Operacionais registraram um resultado líquido negativo de R\$ 32 milhões. Os principais impactos nessa linha decorreram de: (i) constituições e reversões de provisões, que totalizaram o montante líquido negativo de R\$ 14 milhões; (ii) despesas jurídicas recorrentes e afins, no valor de R\$ 9 milhões; e (iii) despesas societárias, tais como amortização de ágio por aquisição de participações societárias, entre outras, somando aproximadamente R\$ 9 milhões. Dessa maneira, a representatividade da rubrica sobre a Receita Líquida foi de 3,5% no trimestre.

EBITDA

No 3T24, o EBITDA Ajustado¹ alcançou R\$ 221 milhões, perfazendo um crescimento de 59% quando comparado ao 3T23, e de 7% em relação ao 2T24. Dessa forma, a Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 24,3% no trimestre. O referido ajuste exclui os juros capitalizados na linha de Custos e eventuais resultados não recorrentes alocados na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

Levando em consideração o 9M24, o EBITDA Ajustado¹ somou R\$ 593 milhões, valor 50% maior do que o observado no mesmo período de 2023. Com isso, a Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 24,5%, representando um aumento de 150 bps no período.

EBITDA Ajustado¹
(R\$ milhões e %)



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

Recomposição do EBITDA (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido	160,5	146,2	68,8	9,8%	133,4%	456,9	232,0	97,0%
(+) Depreciação e amortização	16,3	18,6	16,6	-12,7%	-1,9%	51,0	47,3	8,0%
(+) Imposto de renda e contribuição social	19,8	14,9	11,1	32,6%	78,2%	47,1	36,0	30,8%
(+) Participação dos acionistas minoritários	24,2	23,7	17,1	2,0%	41,6%	66,7	41,0	62,8%
(+/-) Resultado financeiro	(17,4)	(3,5)	12,2	397,3%	-243,1%	(44,1)	32,6	-235,3%
EBITDA	203,3	199,9	125,7	1,7%	61,7%	577,6	388,8	48,6%
Margem EBITDA	22,3%	23,7%	22,5%	-1 p.p.	-0,2 p.p.	23,8%	22,6%	1 p.p.
(+) Juros capitalizados na linha de Custos	18,2	16,2	13,8	12,0%	31,4%	43,7	34,3	27,4%
(-) Ajuste resultado não recorrente	-	(9,3)	-	-100,0%	n/a	(28,4)	(28,3)	0,3%
EBITDA Ajustado¹	221,5	206,9	139,6	7,0%	58,7%	592,8	394,7	50,2%
Margem EBITDA Ajustada¹	24,3%	24,5%	25,0%	-0,2 p.p.	-0,7 p.p.	24,5%	22,9%	1,5 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.

Resultado Financeiro

Considerando as receitas e as despesas financeiras referentes ao 3T24, foi registrado um resultado líquido positivo de R\$ 17 milhões. Os principais impactos nessa linha foram: (i) resultado recorrente positivo no valor de R\$ 16,3 milhões, referente a atualizações monetárias e juros contratuais, sobretudo relacionados a contas a receber contra clientes; (ii) liquidação integral do *swap* indexado às ações da Direcional, que gerou um resultado positivo de R\$ 4,6 milhões, já líquido de impostos; (iii) resultado líquido negativo de R\$ 4,4 milhões considerando as despesas com juros e bancárias e as receitas com aplicações financeiras ocorridas no período; e (iv) despesas atreladas a venda de carteira, no valor de R\$ 2,2 milhões.

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

No 3T24, o resultado atribuído aos participantes não controladores em SPEs e SCPs (“Minoritários”) foi de R\$ 24 milhões, valor em linha com o reportado no trimestre anterior. Já no 9M24, a rubrica totalizou R\$ 66 milhões, montante 63% maior que no 9M23.

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

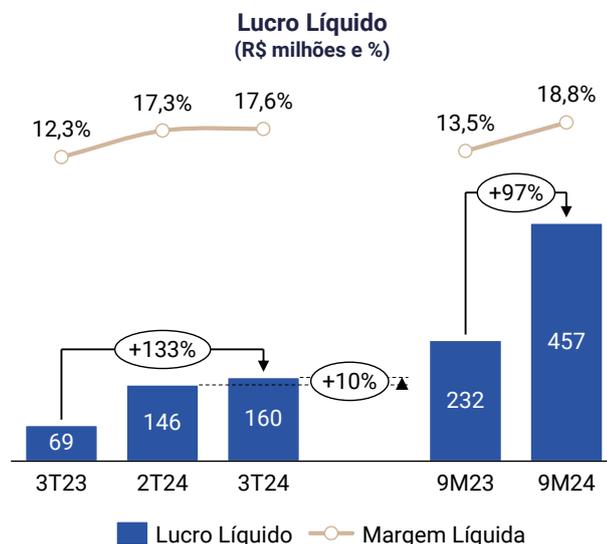
Diante de todo o exposto acima, o Lucro Líquido do Grupo Direcional atingiu R\$ 160 milhões no 3T24, configurando um expressivo crescimento de 133% sobre o mesmo trimestre de 2023 e de 10% sobre o trimestre anterior. **Com isso, a Companhia alcançou seu maior Lucro Líquido para um único trimestre.** A Margem Líquida atingiu 17,6% no período, um ganho de 530 bps ante o 3T23 e de 30 bps ante o 2T24.

No acumulado do ano até setembro, o Lucro Líquido somou R\$ 457 milhões, crescendo 97% sobre o observado no mesmo período do ano anterior. Esse relevante resultado representou uma Margem Líquida de 18,8%, um crescimento de 540 bps em relação ao 9M23.

Excluindo o resultado não recorrente gerado com a liquidação do swap de ações, o Lucro Líquido Operacional¹ da Companhia foi de R\$ 156 milhões no 3T24, representando um crescimento de 88% em relação ao 3T23 e de 15% em relação ao 2T24. A Margem Líquida Operacional¹ foi de 17,1% no trimestre, um incremento de 230 bps frente ao 3T23 e de 110 bps frente ao 2T24. Nesse cenário, **o ROE Anualizado Ajustado¹ atingiu seu maior patamar histórico, alcançando 29%.**

Considerando o 9M24, o Lucro Líquido Operacional¹ do Grupo Direcional somou R\$ 411 milhões, superando em 81% o valor observado no 9M23. E no período de 12 meses encerrados em setembro, a métrica chegou a um total de R\$ 509 milhões.

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



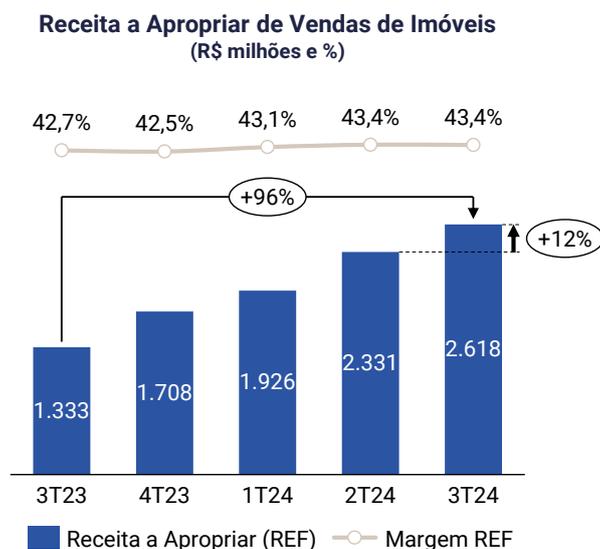
Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido	160,5	146,2	68,8	9,8%	133,4%	456,9	232,0	97,0%
(+/-) Resultado com swap	-4,6	-1,8	4,2	154,2%	-211,1%	-17,5	-5,3	228,8%
(+) Despesas com cessão de recebíveis	0,0	0,0	9,8	n/a	-100,0%	0,0	28,4	-100,0%
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes	0,0	-9,3	0,0	-100,0%	n/a	-28,4	-28,3	0,3%
Lucro Líquido Operacional ¹	155,8	135,1	82,7	15,4%	88,5%	411,0	226,7	81,3%
Margem Líquida Operacional ¹	17,1%	16,0%	14,8%	1,1 p.p.	2,3 p.p.	17,0%	13,2%	3,8 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 despesas de cessão de recebíveis, conforme o caso.

Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis

A Receita a Apropriar (REF) do segmento de vendas de imóveis alcançou R\$ 2,6 bilhões no encerramento do 3T24, crescendo 12% em relação ao 2T24 e 96% em comparação ao 3T23. Nesse caso, o crescimento nominal da Receita a Apropriar foi de R\$ 1,3 bilhão nos últimos 12 meses. Esses atingimentos, impulsionados pelos fortes volumes de vendas reportados pelo Grupo Direcional, evidenciam o crescimento contratado para a linha de receita nos próximos períodos.

Mantendo o elevado nível de rentabilidade apresentado pela Companhia trimestre após trimestre, a Margem REF foi de 43,4% ao final do 3T24, 70 bps superior ao mesmo trimestre de 2023 e em linha com o registrado no trimestre anterior.



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

Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Vendas de Imóveis	2.618,3	2.331,3	1.333,0	12,3%	96,4%
Custo a Incurrer	-1.482,6	-1.319,2	-764,2	12,4%	94,0%
Resultado a Apropriar Incorporação	1.135,7	1.012,2	568,8	12,2%	99,7%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	43,4%	43,4%	42,7%	0,0 p.p.	0,7 p.p.

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

No encerramento do 3º trimestre de 2024, o saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras totalizou R\$ 1,5 bilhão, representando um incremento de 9% sobre o 2T24 e de 15% sobre o 3T23.

Durante o 3T24, a Direcional concluiu mais emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), no montante aproximado de R\$ 312 milhões. Além disso, a Companhia também efetuou o pagamento de dividendos intermediários aos acionistas, os quais totalizaram R\$ 277 milhões, conforme Fato Relevante publicado em 1º de julho de 2024.

Dessa forma, o Grupo Direcional visa à manutenção de sua posição de caixa em níveis confortáveis para permitir o crescimento operacional, sem abrir mão do equilíbrio de sua estrutura de capital, buscando sempre a maximização de retorno para seus acionistas.

Caixa e Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	858,2	649,7	813,7	32,1%	5,5%
Aplicações Financeiras	687,6	772,3	527,4	-11,0%	30,4%
Total	1.545,8	1.422,0	1.341,2	8,7%	15,3%

Contas a Receber

O saldo contábil de Contas a Receber¹ encerrou o 3T24 em R\$ 1,6 bilhão, representando uma elevação de 12% sobre o 2T24 e de 97% sobre o 3T23. 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 162 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 3T24 era de R\$ 4,2 bilhões.

Desse total, os recebíveis referentes às parcelas de financiamento direto com o cliente em caráter pró-soluto totalizaram, aproximadamente, R\$ 595 milhões ao final do 3T24.

Contas a Receber ¹ (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	1.594,4	1.425,3	800,7	11,9%	99,1%
Prestação de Serviços	15,1	16,4	16,1	-7,8%	-6,1%
Venda de Terreno	5,4	5,5	3,9	-1,3%	39,7%
Total	1.615,0	1.447,2	820,7	11,6%	96,8%
Parcela Circulante	844,4	789,2	407,9	7,0%	107,0%
Parcela Não-Circulante	770,6	658,0	412,8	17,1%	86,7%
Contas a Receber – Venda de Imóveis	1.594,4	1.425,3	800,7	11,9%	99,1%
Receita Líquida – Venda de Imóveis	885,0	858,4	544,1	3,1%	62,7%
Dias de Contas a Receber ²	162	149	132	8,5%	22,4%

1 - O Contas a Receber contábil de curto prazo é composto pelos saldos devedores dos clientes corrigidos e reconhecidos no resultado proporcionalmente ao PoC (*Percentage of Completion*), considerando a data do habite-se para o pagamento da parcela de financiamento pelos clientes à Direcional, mais a receita reconhecida dos projetos de empreitada.

2 - Dias de Contas a Receber calculado como Contas a Receber por Venda de Imóveis sobre Receita Líquida com Venda de imóveis no trimestre, multiplicado por 90 (número de dias em um trimestre).

Endividamento

O Grupo Direcional encerrou o 3T24 com um saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos de R\$ 1,7 bilhão, com 84% do total estando no longo prazo (passivo não circulante). Vale destacar a conclusão de mais uma bem sucedida emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que permitiu uma captação total de aproximadamente R\$ 312 milhões, após exercício da opção de lote adicional. Contando com *rating* brAAA (S&P) e vencimentos em 5 anos (1ª série) e 7 anos (2ª série), a operação possibilitou à Companhia alongar seu prazo médio de vencimento para 53 meses, entre os maiores do setor.

Dessa forma, levando em consideração os saldos de Empréstimos e Financiamentos, de Caixa e Equivalentes de Caixa e de Aplicações Financeiras, além da posição de contratos de *swaps* de juros, a Companhia encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$ 91 milhões. O índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida¹ sobre o Patrimônio Líquido, atingiu 4,1%. Além disso, a posição de caixa mostrou-se mais do que suficiente para cobrir os próximos 7 anos de amortização do endividamento bruto total.

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.

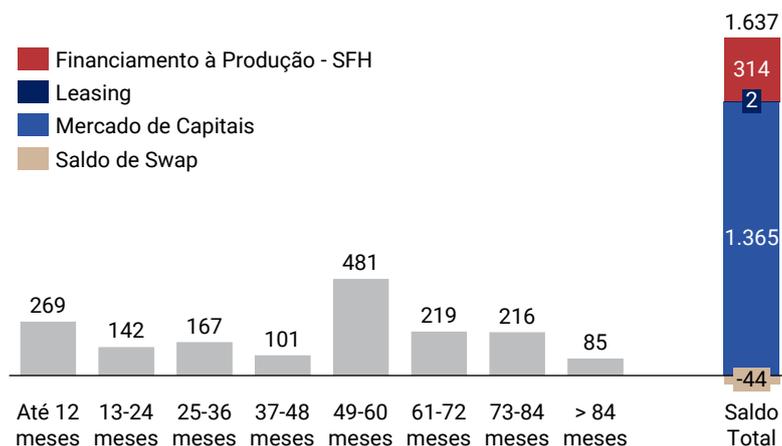
Abaixo, são apresentados a abertura do endividamento por modalidade e indexador, além de seu cronograma de amortização.

Endividamento (R\$ milhões)	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.680,6	1.337,5	1.291,3	25,7%	30,2%
CRI	1.260,1	983,0	859,7	28,2%	46,6%
Debêntures	104,9	101,6	273,0	3,2%	-61,6%
Financiamento à Produção	313,8	250,0	153,1	25,5%	105,0%
FINAME e Leasing	1,9	2,9	5,5	-32,8%	-64,7%
Caixa e Equivalentes	1.545,8	1.422,0	1.341,2	8,7%	15,3%
Dívida Líquida antes dos <i>swaps</i>	134,9	-84,5	-49,9	-259,6%	-370,3%
Posição de contratos de <i>swaps</i>	43,5	68,5	38,9	-36,4%	12,0%
Dívida Líquida¹	91,3	-153,0	-88,8	-159,7%	-202,9%
Dívida Líquida¹ / Patrimônio Líquido	4,1%	-6,3%	-4,2%	10,3 p.p.	8,3 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.680,6	1.337,5	1.291,3	25,7%	30,2%
TR	313,8	250,0	153,1	25,5%	105,0%
IPCA ²	810,6	641,1	706,8	26,4%	14,7%
CDI	490,2	382,2	431,3	28,3%	13,6%
Prefixado ²	66,1	64,2	0,0	3,0%	n/a

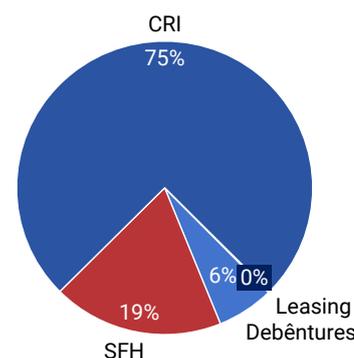
1 - Dívida Líquida: Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de *swaps* para proteção de flutuações de taxas de juros.

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

No 3T24, a Direcional reportou geração de caixa no montante de R\$ 33 milhões. Com isso, considerando os 9 primeiros meses de 2024, a geração de caixa totalizou R\$ 195 milhões.

Vale destacar que, com a mudança de regra aplicada pela Caixa Econômica Federal, na qual o depósito de recursos somente é realizado após o contrato de venda ser registrado em cartório, a Companhia encerrou o 3T24 com um saldo a receber de R\$ 85 milhões, em função de contratos assinados que estão aguardando o registro.

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.

DIVIDENDOS

Conforme antecipado na última Prévia Operacional, a evolução observada em relação à geração de caixa e os patamares atuais de VSO permitiram à Companhia realizar, no início do 3T24, o pagamento de dividendos intermediários no valor de R\$ 1,60 por ação, perfazendo a quantia de R\$ 277 milhões.

Adicionalmente, em decorrência do resultado positivo obtido com a liquidação do *swap* referenciado nas ações da Direcional – dada a forte valorização do papel desde a contratação do derivativo – o Conselho de Administração da Companhia aprovou uma nova distribuição de dividendos intermediários, equivalente a R\$ 0,46 por ação. Desse modo, o valor total estimado a ser pago aos acionistas é de, aproximadamente, R\$ 80 milhões. O direito ao recebimento desses proventos adicionais foi garantido aos investidores de acordo com a posição acionária de 17 de setembro de 2024.

Considerando ambas as decisões do Conselho, a distribuição total anunciada pela Companhia no 3T24 soma R\$ 357 milhões, correspondendo a uma quantia de R\$ 2,06 por ação.

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 30/09/2024: R\$ 30,25

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
173 milhões

Valor de Mercado:
R\$ 5,2 bilhões / US\$ 962 milhões

Free Float:
63%

Volume médio diário 3T24:
1,9 milhões de ações
R\$ 56,2 milhões
8.815 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Data: 08/11/2024 - Sexta-feira
09:00 - Horário de Brasília
07:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Zoom
https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_Npz1me8wRRyAuw-oYPqacw

YouTube
<https://www.youtube.com/live/2uPlku8YKgM>

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)	30/09/2024	31/12/2023	Δ %
Ativo circulante	4.331.445	3.583.355	21%
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.545.768	1.327.171	16%
Contas a receber	844.423	521.946	62%
Estoques	1.570.926	1.420.699	11%
Crédito com partes relacionadas	110.101	67.184	64%
Tributos a recuperar	49.451	25.753	92%
Outros créditos	210.776	220.602	-4%
Ativo não circulante	5.189.567	3.988.243	30%
Aplicações financeiras	54.843	0	-
Contas a receber	770.586	464.035	66%
Estoques	3.758.233	3.041.218	24%
Depósitos judiciais	21.719	18.111	20%
Tributos a recuperar	11.152	27.548	-60%
Contas a receber por alienação de investimentos	7.630	7.630	-
Outros créditos	141.418	113.274	25%
Investimentos	193.959	169.375	15%
Imobilizado	197.256	111.474	77%
Intangível	32.771	35.578	-8%
Total do ativo	9.521.012	7.571.598	26%

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/09/2024	31/12/2023	Δ %
Passivo circulante	1.282.876	1.042.766	23%
Empréstimos e financiamentos	268.592	234.933	14%
Fornecedores	155.934	121.652	28%
Risco Sacado	8.885	7.879	13%
Obrigações trabalhistas	76.038	45.411	67%
Obrigações tributárias	48.862	36.179	35%
Financiamento por arrendamento	8.200	7.456	10%
Credores por imóveis compromissados	165.985	146.827	13%
Adiantamento de clientes	79.973	69.264	15%
Outras contas a pagar	158.901	120.996	31%
Passivo de cessão	108.199	58.926	84%
Dividendos propostos	79.700	81.162	-2%
Provisão para garantia	22.506	24.259	-7%
Débitos com partes relacionadas	101.101	87.822	15%
Passivo não circulante	5.992.679	4.418.246	36%
Empréstimos e financiamentos	1.412.044	1.088.111	30%
Fornecedores	10.950	10.004	9%
Provisão para garantia	18.525	16.303	14%
Obrigações tributárias	31.136	18.589	67%
Financiamento por arrendamento	76.332	13.648	459%
Credores por imóveis compromissados	3.450.635	2.668.090	29%
Adiantamento de clientes	495.137	378.427	31%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	27.141	27.657	-2%
Outras contas a pagar	69.155	69.157	-0%
Passivo de cessão	401.624	128.260	213%
Patrimônio líquido	2.245.457	2.110.586	6%
Capital social	1.181.857	1.181.857	-
Gastos com emissões de ações	-21.994	-21.994	-
Ações em tesouraria	-2.301	-7.748	-70%
Reservas de capital	151.029	152.480	-1%
Reservas de lucros	649.936	648.810	0%
Lucros acumulados	100.001	-	-
	2.058.528	1.953.405	5%
Participação dos não controladores	186.929	157.181	19%
Total do passivo e patrimônio líquido	9.521.012	7.571.598	26%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	3T24 (a)	2T24 (b)	3T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M24 (d)	9M23 (e)	Δ % (d/e)
Receita com venda de imóveis	916.686	858.179	566.347	6,8%	61,9%	2.454.010	1.732.349	41,7%
Receita com prestação de serviços	25.595	21.492	16.181	19,1%	58,2%	65.650	54.051	21,5%
Receita bruta	942.281	879.671	582.528	7,1%	61,8%	2.519.660	1.786.400	41,0%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-31.683	-35.451	-24.860	-10,6%	27,4%	-95.400	-66.055	44,4%
Receita operacional líquida	910.598	844.220	557.668	7,9%	63,3%	2.424.260	1.720.345	40,9%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-577.881	-541.592	-365.299	6,7%	58,2%	-1.548.313	-1.124.951	37,6%
Lucro bruto	332.717	302.628	192.369	9,9%	73,0%	875.947	595.394	47,1%
Despesas gerais e administrativas	-52.276	-52.355	-44.732	-0,2%	16,9%	-153.761	-130.112	18,2%
Despesas comerciais	-80.402	-71.239	-48.466	12,9%	65,9%	-206.706	-145.344	42,2%
Resultado com equivalência patrimonial	18.500	19.423	19.669	-4,8%	-5,9%	64.376	38.356	67,8%
Outras receitas e despesas operacionais	-31.522	-17.150	-9.690	83,8%	225,3%	-53.320	-16.758	218,2%
Receitas (despesas) operacionais	-145.700	-121.321	-83.218	20,1%	75,1%	-349.411	-253.858	37,6%
Despesas financeiras	-59.330	-65.707	-75.551	-9,7%	-21,5%	-165.286	-214.110	-22,8%
Receitas financeiras	76.764	69.213	63.367	10,9%	21,1%	209.434	181.477	15,4%
Resultado financeiro	17.434	3.506	-12.184	397,3%	-243,1%	44.148	-32.633	-235,3%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	204.451	184.813	96.967	10,6%	110,8%	570.684	308.903	84,7%
IR e CSLL - corrente e diferido	-19.761	-14.901	-11.091	32,6%	78,2%	-47.085	-35.991	30,8%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	184.690	169.912	85.876	8,7%	115,1%	523.599	272.912	91,9%
Participantes em SCPs e SPEs	-24.226	-23.743	-17.112	2,0%	41,6%	-66.682	-40.956	62,8%
Lucro líquido do período	160.464	146.169	68.764	9,8%	133,4%	456.917	231.956	97,0%
Margem Bruta	36,5%	35,8%	34,5%	0,7 p.p.	2,0 p.p.	36,1%	34,6%	1,5 p.p.
Margem Bruta Ajustada¹	38,5%	37,8%	37,0%	0,8 p.p.	1,6 p.p.	37,9%	36,6%	1,3 p.p.
Margem Líquida	17,6%	17,3%	12,3%	0,3 p.p.	5,3 p.p.	18,8%	13,5%	5,4 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)	30/09/2024	30/09/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	570.684	308.903
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	51.036	47.252
Resultado de equivalência patrimonial	-64.376	-38.356
Receita de aplicações financeiras	-18.214	-41.319
Provisão para garantia	15.149	14.644
Juros sobre encargos e financiamentos	154.375	159.938
Hedge accounting - Valor justo	-25.580	15.137
Resultado com derivativos	2.189	-11.676
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.144	10.450
Resultado com permuta física	-45.350	-22.274
Alienação de investimentos	-28.644	-51.695
Baixa de arrendamentos	-2.898	-
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	26.693	6.435
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	4.208	1.291
Despesas com cessão de recebíveis	4.721	1.895
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	-1	23
Correção passivo de cessão	23.178	-
Provisão para perdas de contas a receber	38.539	7.260
Provisão para plano de opções de ações	5.113	4.315
Provisão para participação nos Lucros	17.764	7.100
Acréscimos (decrécimo) em ativos		
Contas a receber	-666.252	-157.383
Estoques	148.917	-25.905
Créditos diversos	2.704	446
Partes relacionadas	-32.559	19.398
Depósitos judiciais	-3.608	-372
Tributos a recuperar	-7.302	-15.327
(Decrécimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	32.934	-16.258
Obrigações trabalhistas	12.863	9.248
Obrigações tributárias	11.810	-23.963
Credores por imóveis compromissados	-145.994	-174.397
Adiantamento de clientes	41.861	31.817
Contas a pagar	-13.740	-33.589
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-16.660	-8.943
Partes relacionadas	13.279	32.327
Garantia de obra	-14.680	-15.407
Outros Passivos	-	-37.970
Imposto de renda e contribuição social pagos	-33.241	-6.734
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	75.062	-3.689
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decrécimo) de investimentos (SCPs e SPES)	-83.608	-125.456
Dividendos recebidos	14.120	23.563
Alienação de investimentos	124.271	167.831
Aportes e mútuos	21.438	-
Acréscimo do imobilizado	-30.404	-5.411
Acréscimo de intangível	-32.825	-15.158
Aplicações financeiras	-31.035	-31.880
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	-18.043	13.489
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos	-358.370	-104.287
Ingresso de Cessão de recebíveis	359.423	49.368
Pagamento de Cessão de recebíveis	-64.685	-18.492
Amortização do financiamento por arrendamento	-6.330	-6.262
Juros pagos sobre arrendamento	-297	-579
Ingressos dos empréstimos	1.018.389	260.186
Pagamento de Custos de estruturação de dívidas	-302.762	-100
Amortizações dos empréstimos	-366.319	-364.581
Juros pagos	-74.944	-111.052
Emissão de ações	-	408.109
Dividendos pagos a sócios não controladores	-40.009	-
Aumento / Redução de capital por não controladores	3.076	-41.520
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	167.172	70.790
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	224.191	80.590
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	633.978	733.124
No final do período	858.169	813.714

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\$ 350 mil, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixas 1, 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.