



Belo Horizonte, 10 de março de 2025 - A Direcional Engenharia S/A, uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão, com atuação em diversas regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 4º trimestre de 2024 (4T24) e ao ano fiscal de 2024. 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 4T24 E 2024

- ✓ LUCRO LÍQUIDO ATINGIU SEU MAIOR PATAMAR HISTÓRICO: R\$ 181 MILHÕES NO 4T24, 82% ACIMA DO 4T23 E 13% ACIMA DO 3T24, COM MARGEM LÍQUIDA DE 19,6%
- ✓ EM 2024, O LUCRO LÍQUIDO TOTALIZOU R\$ 638 MILHÕES, UM CRESCIMENTO DE 93% SOBRE 2023
- ✓ MAIOR RECEITA LÍQUIDA DA HISTÓRIA DA COMPANHIA: R\$ 924 MILHÕES NO 4T24, 46% ACIMA DO REGISTRADO NO 4T23
- ✓ MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 39,5% NO 4T24, +240 BPS SOBRE O 4T23 E +80 BPS SOBRE O 3T24
- ✓ ROE ANUALIZADO AJUSTADO² ATINGE 33% NO 4T24

OUTROS DESTAQUES

- Receita Líquida Total³ atingiu R\$ 4,5 bilhões em 2024, 40% acima do observado no ano anterior.
- Em 2024, o G&A sobre a Receita Bruta apresentou diluição de 110 bps em comparação ao registrado em 2023.
- Grupo Direcional encerrou o ano com R\$ 2,8 bilhões de Receita a Apropriar (REF), com a Margem REF alcançando 43,9%, 50 bps acima do 3T24.
- Geração de caixa de R\$ 159 milhões no 4T24, totalizando R\$ 354 milhões em 2024.
- R\$ 577 milhões em dividendos distribuídos em 2024, correspondendo a R\$ 3,33 por ação e totalizando um *payout*⁴ de 90%.

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

2 - Ajuste excluindo resultado não recorrente alocado na linha de "Outras Receitas e Despesas Operacionais" e despesas de cessão de recebíveis.

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

4 - Dividendos distribuídos no período dividido pelo Lucro Líquido do período.

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 Líquida.....	13
Lucro Bruto.....	13
Despesas Gerais e Administrativas (G&A).....	15
Despesas Comerciais.....	15
Resultado de Equivalência Patrimonial.....	16
Outras Receitas e Despesas Operacionais.....	16
EBITDA.....	16
Resultado Financeiro.....	17
Participantes não controladores em SPE e SCP (“Minoritários”).....	17
Lucro Líquido.....	18
Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis.....	19
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL.....	20
Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras.....	20
Contas a Receber.....	20
Endividamento.....	21
Geração de Caixa.....	22
DIVIDENDOS.....	23
EVENTOS SUBSEQUENTES.....	23
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO.....	25
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA.....	26
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA.....	27
GLOSSÁRIO.....	28

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

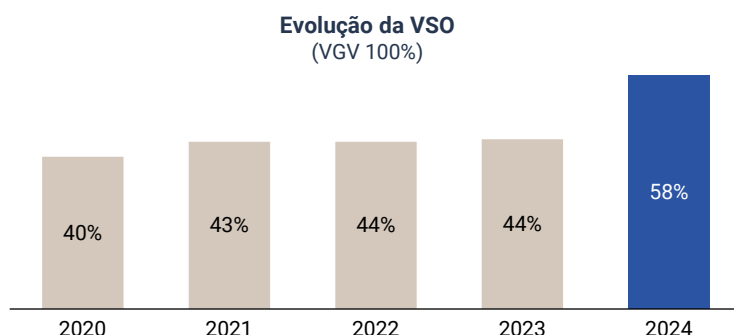
É com extrema satisfação que compartilhamos os resultados do Grupo Direcional referentes ao 4º trimestre de 2024 e ao exercício completo de 2024. Chegamos ao final de mais um ano com o claro sentimento de termos conseguido executar grandes realizações, fazendo deste o melhor ano de nossa história. Em diversas métricas, atingimos patamares que, alguns anos atrás, pareciam fazer parte de uma realidade um pouco distante.

Tivemos mais de 18 mil unidades habitacionais lançadas no ano, o que se traduziu em um VGV de R\$ 5,8 bilhões (R\$ 4,7 bilhões % Companhia), o maior volume anual de Lançamentos do Grupo Direcional, superando em 18% o montante observado em 2023. Considerando essa métrica, mais do que triplicamos o tamanho da empresa nos últimos 4 anos.

Nesse sentido, um destaque especial deve ser feito para a Riva, que mostrou um crescimento ainda mais acentuado no período. Em apenas 5 anos de operação, a Riva alcançou a marca de R\$ 2,2 bilhões em VGV Lançado em 2024 (R\$ 1,7 bilhão % Companhia), evidenciando o porte relevante que a nossa subsidiária focada no segmento médio econômico conquistou no mercado imobiliário.

Em nossa primeira Mensagem da Administração de 2024, dividimos com nossos investidores as principais iniciativas que estávamos acelerando à época para que fosse possível fazer o nosso melhor ano de vendas da história. O “Ano da Venda”, mote que passou a ter forte presença no dia a dia de todos os nossos colaboradores, surtiu efeitos ainda maiores do que aqueles que esperávamos no princípio.

Com isso, pela primeira vez em nossos 44 anos de atuação, superamos os R\$ 6 bilhões em Vendas Líquidas, corroborando a assertividade da estratégia que traçamos e o momento favorável que vive o mercado de habitação popular no Brasil. Considerando também o projeto vendido no âmbito do programa Pode Entrar, da Prefeitura de São Paulo, as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 6,3 bilhões (4,9 bilhões % Companhia), correspondendo a mais de 21 mil unidades. O crescimento do VGV em relação ao ano anterior foi de expressivos 57%, com contribuição relevante de ambos os segmentos: enquanto as vendas dos produtos sob a marca Direcional cresceram 54% ano contra ano, os produtos da Riva mostraram um aumento de 67%. Com efeito, o foco em aumentar o giro como forma de incrementar ainda mais o retorno da operação fica evidente também ao se avaliar a clara evolução do indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) ao longo do tempo, conforme ilustrado no gráfico abaixo.



A trajetória ascendente dos resultados operacionais que temos apresentado trimestre após trimestre vem gerando impactos importantes no desempenho econômico e financeiro da Companhia. Em vista disso, a Receita Líquida do 4T24 atingiu R\$ 924 milhões, 46% acima do registrado um ano antes, o maior alcance trimestral da rubrica. No acumulado do ano, o montante apropriado foi de R\$ 3,3 bilhões, um crescimento de 42% sobre 2023. Quando considerada também a receita das empresas controladas em conjunto ou não controladas (e que, portanto, não são consolidadas em nosso balanço), a Receita Líquida Total¹ resultante foi de R\$ 1,2 bilhão no trimestre e de R\$ 4,5 bilhões no ano.

Com o representativo ritmo de vendas sobre o qual acabamos de falar, nota-se o importante crescimento contratado para a receita. Nesse contexto, a Receita a Apropriar por venda de imóveis (REF) encerrou 2024 em R\$ 2,8 bilhões, com uma Margem REF de 43,9%, 140 bps acima de 2023, refletindo mais uma vez a solidez da rentabilidade dos projetos do Grupo Direcional.

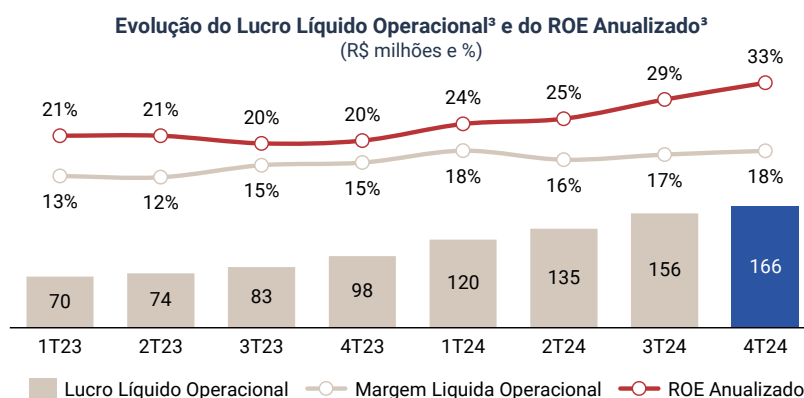


Nesse mesmo caminho, a Margem Bruta Ajustada² da Companhia atingiu 39,5% no 4T24, renovando o recorde trimestral desse indicador (+80 *bps* em relação ao 3T24 e +240 *bps* em relação ao 4T23). Quando analisado o acumulado do ano, a Margem Bruta Ajustada² foi de 38,5%, 180 *bps* de crescimento sobre o exercício anterior.

Do ponto de vista das despesas, seguimos buscando capturar ganhos provenientes da alavancagem operacional da qual temos nos beneficiado nos últimos anos. Com isso, apesar do crescimento nominal das Despesas Gerais e Administrativas (G&A) na visão anual, a representatividade sobre a Receita Bruta passou de 6,7% em 2023 para 5,6% em 2024, uma redução de 110 *bps* no período. Já em relação às Despesas Comerciais, o percentual sobre a Receita Bruta com vendas de imóveis manteve-se estável em 7,9% no ano. Destacamos, assim, o empenho da Companhia em conservar suas despesas em níveis saudáveis, mesmo diante de um crescimento expressivo da operação.

Dessa maneira, ao final do exercício de 2024, o Grupo Direcional registrou um Lucro Líquido de R\$ 638 milhões, um relevante crescimento de 93% em relação ao ano anterior. Considerando o 4T24, a linha somou R\$ 181 milhões, isto é, um crescimento de 82% sobre o mesmo trimestre de 2023 e de 13% sobre o trimestre anterior. Esse foi o maior Lucro Líquido que já alcançamos em um único trimestre. A Margem Líquida do período atingiu 19,6% no 4T24, representando um incremento de 390 *bps* sobre o 4T23 e de 200 *bps* ante o 3T24.

Quando avaliado o nosso resultado recorrente – que chamamos de Lucro Líquido Operacional³ –, observamos um total de R\$ 577 milhões no ano (+78% em comparação a 2023), com Margem Líquida Operacional³ de 17,2%, 340 *bps* acima de 2023. Em termos trimestrais, a métrica somou R\$ 166 milhões no 4T24 (+69% sobre o 4T23), correspondendo a uma Margem Líquida Operacional³ de 17,9%, um incremento de 250 *bps* em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Os efeitos não recorrentes observados no ano advêm, principalmente, do resultado do *swap* indexado à variação das nossas ações, bem como de despesas pontuais atreladas a operações de cessão de recebíveis e a transações societárias que ocorreram durante 2024. Diante desse cenário, o ROE Anualizado Ajustado³ marcou novo recorde, alcançando 33%, o maior patamar já observado em nossa história. Essas realizações são a materialização do objetivo de entregar cada vez mais valor para nossos acionistas, maximizando o retorno e a rentabilidade do negócio. No gráfico abaixo, trazemos um pouco da evolução dessas métricas ao longo do tempo, tangibilizando esse racional.



No ano de 2024, reportamos fortes números também no que se refere à geração de caixa, mesmo em um contexto de crescimento significativo das nossas operações. Houve geração de caixa de R\$ 159 milhões no 4º trimestre, perfazendo um total de R\$ 354 milhões no acumulado do ano. Terminamos o exercício de 2024, portanto, com posição de caixa líquida, assim como havia ocorrido no ano anterior.

Desse modo, nosso índice de alavancagem, dado pela Dívida Líquida (ou Caixa Líquido)⁴ sobre o Patrimônio Líquido, foi de -3,1%, endossando ainda mais o nosso conservadorismo e nossa diligência no que se refere à estrutura de capital da Companhia e a uma gestão financeira responsável e comprometida com a sustentabilidade do negócio.

Em vista disso, gostaríamos de compartilhar também a respeito da liquidação de mais uma oferta pública de CRI corporativo, na qual captamos pouco mais de R\$ 370 milhões, exercendo a opção de lote adicional, dada a forte demanda pelos títulos. A emissão, na qual foi reafirmado o nosso *rating* brAAA, com perspectiva estável, possibilitou novo alongamento do prazo médio de vencimento da dívida, que chegou a 62 meses, o maior entre os pares do setor.



A robustez da nossa estrutura de capital, associada às significativas entregas que tivemos em 2024, nos permitiram seguir figurando entre as Companhias de maior relevância no que diz respeito ao retorno de capital para os acionistas. Distribuímos R\$ 577 milhões em dividendos no ano, equivalendo a R\$ 3,33 por ação. Tendo em conta o Lucro Líquido reportado no ano, o *payout ratio*⁵ alcançou expressivos 90% no período. Com isso, entre dividendos e recompras de ações, ultrapassamos a marca de R\$ 1,8 bilhão em capital retornado desde o nosso IPO.

Tivemos em 2024 um ano incrível para o Grupo Direcional, partindo de uma estratégia vencedora e uma execução primorosa das nossas equipes, que assimilaram integralmente o planejamento e trabalharam unidas em prol de cumprirmos nosso objetivo de entregar o melhor ano de nossa história até aqui. A todos que abraçaram essa empreitada de corpo e alma, deixamos o nosso mais profundo agradecimento. Todos nós fazemos a diferença.

Seguimos convictos de que, a despeito de todos os desafios que certamente virão no ano que entra, não pouparemos suor e dedicação para fazer de 2025 mais um ano histórico para a Direcional.

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.

5 - Dividendos distribuídos no período dividido pelo Lucro Líquido do período

PRINCIPAIS INDICADORES

	4T24 (a)	3T24 (b)	4T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros (R\$ milhões, exceto %)								
Receita Líquida	924,2	910,6	634,8	1,5%	45,6%	3.348,5	2.355,2	42,2%
Lucro Bruto	342,4	332,7	209,6	2,9%	63,4%	1.218,3	805,0	51,4%
Margem Bruta Ajustada ¹	39,4%	38,5%	35,7%	1 p.p.	4 p.p.	38,3%	36,4%	2 p.p.
Margem Bruta Ajustada ¹ (Ex-Pode Entrar)	39,5%	38,7%	37,1%	1 p.p.	2 p.p.	38,5%	36,7%	2 p.p.
Lucro Líquido Operacional ²	165,5	155,8	97,7	6,2%	69,4%	576,6	324,4	77,7%
Margem Líquida Operacional ²	17,9%	17,1%	15,4%	1 p.p.	2 p.p.	17,2%	13,8%	3 p.p.
Lançamentos (R\$ milhões, exceto unidades e %)								
VGW Lançado (VGW 100%)	1.833,2	1.664,4	1.390,2	10,1%	31,9%	5.754,7	4.857,5	18,5%
Direcional	1.151,2	978,2	703,0	17,7%	63,8%	3.328,9	2.874,1	15,8%
Riva	681,9	415,1	481,3	64,3%	41,7%	2.154,8	1.777,4	21,2%
Pode Entrar	-	271,1	206,0	-100,0%	-100,0%	271,1	206,0	31,6%
VGW Lançado (% Companhia)	1.405,8	1.444,2	1.336,6	-2,7%	5,2%	4.700,2	4.295,3	9,4%
Direcional	880,0	893,6	649,3	-1,5%	35,5%	2.819,1	2.562,3	10,0%
Riva	525,7	415,1	481,3	26,6%	9,2%	1.745,6	1.527,0	14,3%
Pode Entrar	-	135,5	206,0	-100,0%	-100,0%	135,5	206,0	-34,2%
Unidades Lançadas	5.763	5.947	4.998	-3,1%	15,3%	18.135	17.180	5,6%
Direcional	4.188	3.421	2.936	22,4%	42,6%	11.870	12.025	-1,3%
Riva	1.575	1.217	1.072	29,4%	46,9%	4.956	4.165	19,0%
Pode Entrar	-	1.309	990	-100,0%	-100,0%	1.309	990	32,2%
Vendas (R\$ milhões, exceto unidades e %)								
VGW Líquido Contratado (VGW 100%)	1.579,9	1.765,1	1.220,6	-10,5%	29,4%	6.271,5	3.991,1	57,1%
Direcional	983,5	934,4	658,9	5,2%	49,2%	3.640,8	2.371,7	53,5%
Riva	596,4	555,9	353,1	7,3%	68,9%	2.354,6	1.408,6	67,2%
Legado ³	-	3,7	2,6	-100,0%	-100,0%	5,0	4,9	3,1%
Pode Entrar	-	271,1	206,0	-100,0%	-100,0%	271,1	206,0	31,6%
VGW Líquido Contratado (% Companhia)	1.242,9	1.373,0	994,4	-9,5%	25,0%	4.880,2	3.122,6	56,3%
Direcional	757,2	787,1	513,7	-3,8%	47,4%	2.918,5	1.871,8	55,9%
Riva	485,7	447,6	272,8	8,5%	78,0%	1.822,8	1.040,9	75,1%
Legado	-	2,7	2,0	-100,0%	-100,0%	3,4	3,9	-12,6%
Pode Entrar	-	135,5	206,0	-100,0%	-100,0%	135,5	206,0	-34,2%
Unidades Contratadas	5.186	6.293	4.506	-17,6%	15,1%	21.060	14.785	42,4%
Direcional	3.756	3.611	2.657	4,0%	41,4%	14.060	9.991	40,7%
Riva	1.430	1.361	848	5,1%	68,6%	5.677	3.789	49,8%
Legado	-	12	11	-100,0%	-100,0%	14	15	-6,7%
Pode Entrar	-	1.309	990	-100,0%	-100,0%	1.309	990	32,2%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGW 100%	25%	25%	16%	0 p.p.	9 p.p.	56%	43%	14 p.p.
Direcional	25%	25%	17%	0 p.p.	8 p.p.	56%	44%	12 p.p.
Riva	26%	25%	15%	0 p.p.	11 p.p.	58%	41%	17 p.p.
Legado	0%	12%	7%	-12 p.p.	-7 p.p.	15%	14%	1 p.p.
VSO Consolidada com Pode Entrar	25%	28%	19%	-3 p.p.	6 p.p.	58%	44%	14 p.p.
Outros Indicadores (R\$ milhões, exceto %)								
ROE Anualizado Ajustado ²	33%	29%	25%	24%	20%	20%	21%	21%
Dívida Líquida ⁴ (Caixa Líquido)	-68,2	91,3	-153,0	66,1	-72,1	-88,8	268,2	289,9
Geração de Caixa ⁵	159,5	32,9	219,0	-57,0	-15,5	-51,1	21,7	7,8
Dívida Líquida ⁴ / Patrimônio Líquido	-3,1%	4,1%	-6,3%	2,9%	-3,4%	-4,2%	16,7%	19,2%
Estoque (VGW 100%)	4.787,1	4.491,8	4.591,7	4.777,6	5.146,3	5.021,4	4.582,8	4.042,6
Landbank (VGW 100%)	46.239,9	43.238,9	39.678,3	37.282,6	36.301,4	35.769,6	35.133,5	32.505,3

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.

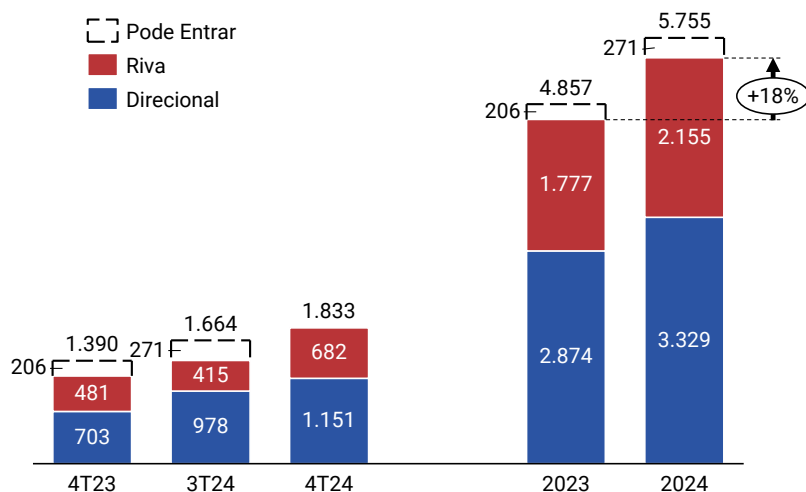
LANÇAMENTOS

Durante o 4º trimestre de 2024 (4T24), o Grupo Direcional lançou 20 novos empreendimentos/etapas, representando um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 1,8 bilhão (R\$ 1,4 bilhão % Companhia), um crescimento de 55% sobre o mesmo trimestre do ano anterior e de 32% sobre o trimestre anterior, desconsiderando os projetos lançados no âmbito do Programa Pode Entrar.

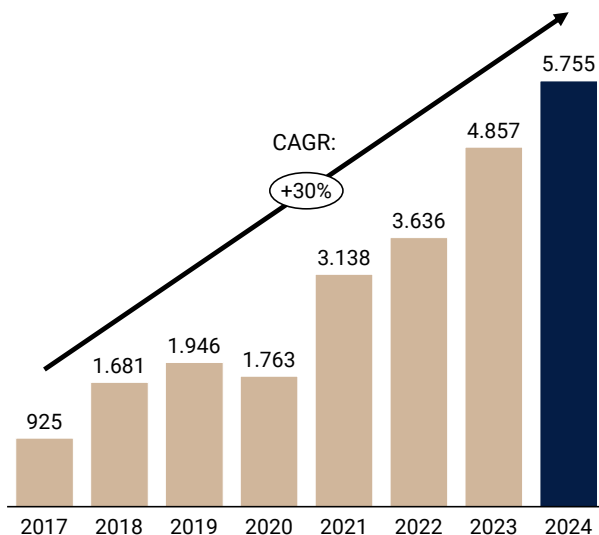
Desse modo, no ano de 2024, os Lançamentos totalizaram R\$ 5,8 bilhões (R\$ 4,7 bilhões % Companhia), configurando o maior volume lançado em um ano pela Companhia. Na comparação com o ano de 2023, o crescimento foi de 18%. Os empreendimentos sob a marca Direcional representaram 58% do VGV lançado no período, enquanto os produtos Riva responderam por 37% e o projeto vendido no Pode Entrar representou 5% do total.

Vale destacar a evolução dos Lançamentos do Grupo Direcional ao longo dos últimos anos, mostrando um crescimento médio anual de 30% no período selecionado.

Lançamentos
(VGV 100% - R\$ milhões)



Evolução Lançamentos
(VGV 100% - R\$ milhões)



Lançamentos (R\$ milhões, exceto unidades e %)	4T24 (a)	3T24 (b)	4T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado (VGV 100%)	1.833,2	1.664,4	1.390,2	10,1%	31,9%	5.754,7	4.857,5	18,5%
Direcional	1.151,2	978,2	703,0	17,7%	63,8%	3.328,9	2.874,1	15,8%
Riva	681,9	415,1	481,3	64,3%	41,7%	2.154,8	1.777,4	21,2%
Pode Entrar	-	271,1	206,0	-100,0%	-100,0%	271,1	206,0	31,6%
VGV Lançado (% Companhia)	1.405,8	1.444,2	1.336,6	-2,7%	5,2%	4.700,2	4.295,3	9,4%
Direcional	880,0	893,6	649,3	-1,5%	35,5%	2.819,1	2.562,3	10,0%
Riva	525,7	415,1	481,3	26,6%	9,2%	1.745,6	1.527,0	14,3%
Pode Entrar	-	135,5	206,0	-100,0%	-100,0%	135,5	206,0	-34,2%
Unidades Lançadas	5.763	5.947	4.998	-3,1%	15,3%	18.135	17.180	5,6%
Direcional	4.188	3.421	2.936	22,4%	42,6%	11.870	12.025	-1,3%
Riva	1.575	1.217	1.072	29,4%	46,9%	4.956	4.165	19,0%
Pode Entrar	-	1.309	990	-100,0%	-100,0%	1.309	990	32,2%
% Companhia Médio	76,7%	86,8%	96,1%	-10 p.p.	-19 p.p.	81,7%	88,4%	-7 p.p.



VENDAS CONTRATADAS

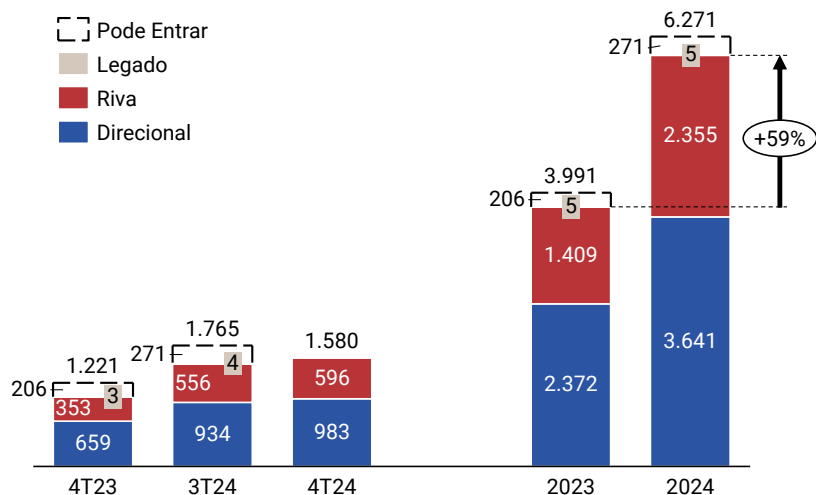
As Vendas Líquidas do 4T24 somaram R\$ 1,6 bilhão (R\$ 1,2 bilhão % Companhia), representando um crescimento de 29% em comparação ao 4T23. Desconsiderando os projetos vendidos no âmbito do programa Pode Entrar em trimestres anteriores (dadas as características particulares do programa frente a um projeto de incorporação tradicional), o volume vendido no 4T24 superou em 56% o VGV contratado no 4T23 e em 6% o montante do 3T24.

Em cumprimento à estratégia da Companhia de acelerar o ritmo de vendas e o giro, com o objetivo de fazer de 2024 o ano da venda, o Grupo Direcional apresentou o melhor ano de sua história no que se refere às Vendas Líquidas, totalizando R\$ 6,3 bilhões (R\$ 4,9 bilhões % Companhia). Em relação ao ano de 2023, o crescimento correspondeu a 57%, tendo o VGV dos empreendimentos sob a marca Direcional crescido 54% no período e os produtos da Riva, 67%.

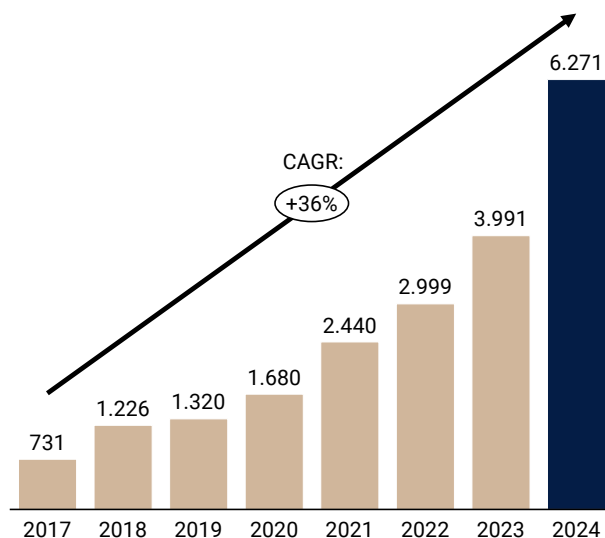
Analisando-se a evolução das Vendas Líquidas nos últimos anos, observa-se a acentuada elevação de patamar apresentada pelo Grupo Direcional, com um crescimento médio anual de 36%.

Cabe observar que parte das vendas foi originada a partir de projetos desenvolvidos em SPEs não controladas ou controladas em conjunto com parceiros. Nesses casos, a receita advinda desses empreendimentos não é consolidada na receita contábil da Direcional. Diante disso, 79% do VGV Líquido contratado no 4T24 são referentes a projetos que contribuem com a linha de Receita Líquida da Companhia, enquanto 21% deverão impactar o resultado por meio da linha de Equivalência Patrimonial, considerando o percentual detido pelo Grupo Direcional em cada SPE.

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



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



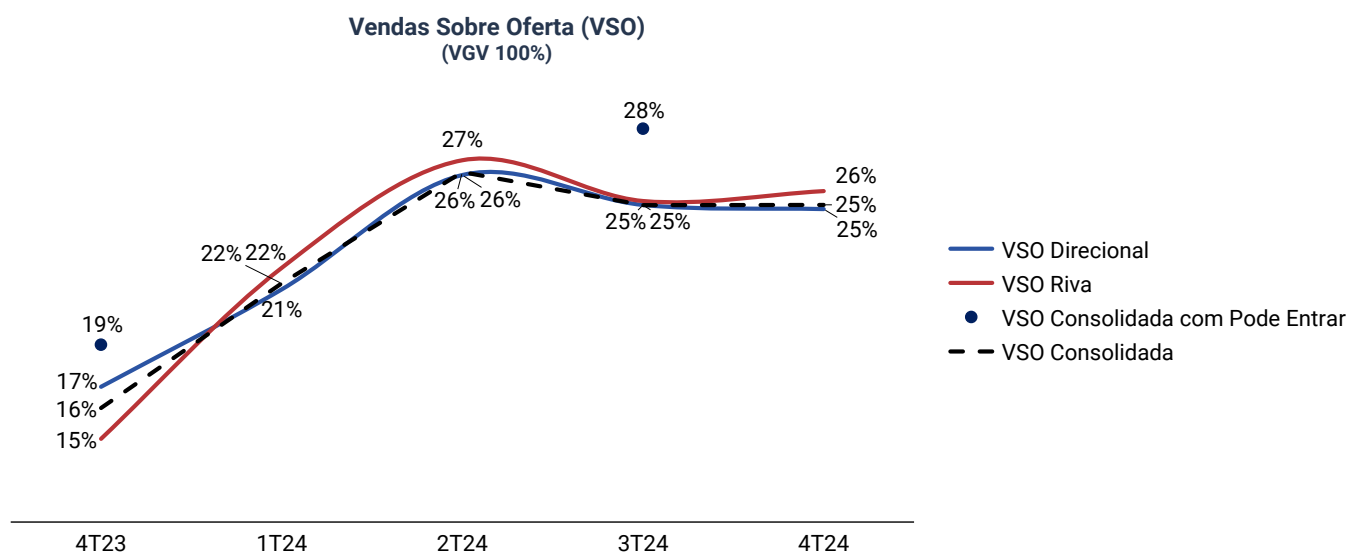
Vendas Líquidas Contratadas (R\$ milhões, exceto unidades e %)	4T24 (a)	3T24 (b)	4T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
VGVLíquido Contratado (VGVL100%)	1.579,9	1.765,1	1.220,6	-10,5%	29,4%	6.271,5	3.991,1	57,1%
Direcional	983,5	934,4	658,9	5,2%	49,2%	3.640,8	2.371,7	53,5%
Riva	596,4	555,9	353,1	7,3%	68,9%	2.354,6	1.408,6	67,2%
Legado ¹	-	3,7	2,6	-100,0%	-100,0%	5,0	4,9	3,1%
Pode Entrar	-	271,1	206,0	-100,0%	-100,0%	271,1	206,0	31,6%
VGVLíquido Contratado (% Companhia)	1.242,9	1.373,0	994,4	-9,5%	25,0%	4.880,2	3.122,6	56,3%
Direcional	757,2	787,1	513,7	-3,8%	47,4%	2.918,5	1.871,8	55,9%
Riva	485,7	447,6	272,8	8,5%	78,0%	1.822,8	1.040,9	75,1%
Legado	-	2,7	2,0	-100,0%	-100,0%	3,4	3,9	-12,6%
Pode Entrar	-	135,5	206,0	-100,0%	-100,0%	135,5	206,0	-34,2%
Unidades Contratadas	5.186	6.293	4.506	-17,6%	15,1%	21.060	14.785	42,4%
Direcional	3.756	3.611	2.657	4,0%	41,4%	14.060	9.991	40,7%
Riva	1.430	1.361	848	5,1%	68,6%	5.677	3.789	49,8%
Legado	-	12	11	-100,0%	-100,0%	14	15	-6,7%
Pode Entrar	-	1.309	990	-100,0%	-100,0%	1.309	990	32,2%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGVL100%	25%	25%	16%	0,0 p.p.	8,6 p.p.	56%	43%	13,7 p.p.
Direcional	25%	25%	17%	-0,2 p.p.	7,6 p.p.	56%	44%	12,0 p.p.
Riva	26%	25%	15%	0,4 p.p.	10,5 p.p.	58%	41%	16,6 p.p.
Legado	0%	12%	7%	-11,6 p.p.	-7,1 p.p.	15%	14%	1,3 p.p.
VSO Consolidada com Pode Entrar	25%	28%	19%	-3,2 p.p.	5,9 p.p.	58%	44%	13,5 p.p.

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

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No 4T24, a Velocidade de Vendas consolidada – medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta) – foi de 25%, em linha com o trimestre anterior. Em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, o incremento foi de 860 bps¹.

Considerando apenas os projetos da Direcional (excluindo o Legado), a Velocidade de Vendas também foi de 25% no trimestre, um incremento de 760 bps em comparação ao 4T23. Por sua vez, a VSO da Riva foi de 26% no período, 1050 bps acima da VSO do segmento no mesmo trimestre de 2023.



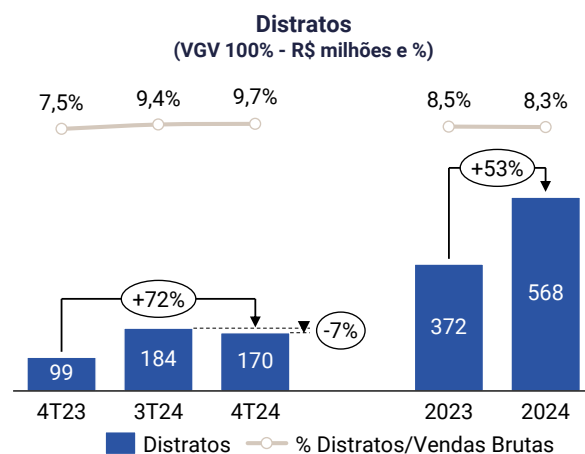


Distratos

O VGV distratado somou R\$ 170 milhões (R\$ 128 milhões % Companhia) no 4T24, caindo 7% em relação ao volume observado no 3T24. O percentual de vendas canceladas sobre vendas brutas foi de 9,7% no trimestre.

No exercício de 2024, os Distratos totalizaram R\$ 568 milhões (R\$ 443 milhões % Companhia). Com isso, o índice de vendas canceladas sobre vendas brutas foi de 8,3% no ano, uma redução de 20 bps sobre 2023, dado o maior crescimento das vendas no período.

A tabela abaixo apresenta maiores detalhes sobre os Distratos no 4T24 e no 2024:



Distratos ¹ (R\$ milhões, exceto %)	4T24 (a)	3T24 (b)	4T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
Distratos (VGV 100%)	-170,3	-183,9	-98,8	-7,4%	72,4%	-567,9	-371,7	52,8%
VGV Bruto Contratado (VGV 100%)	1.750,2	1.949,0	1.319,4	-10,2%	32,6%	6.839,4	4.362,8	56,8%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	9,7%	9,4%	7,5%	0,3 p.p.	2,2 p.p.	8,3%	8,5%	-0,2 p.p.
Distratos (% Companhia)	-127,5	-146,5	-80,1	-13,0%	59,1%	-442,9	-302,3	46,5%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	1.370,4	1.519,5	1.074,6	-9,8%	27,5%	5.323,1	3.424,9	55,4%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	9,3%	9,6%	7,5%	-0,3 p.p.	1,8 p.p.	8,3%	8,8%	-0,5 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

O Estoque do Grupo Direcional encerrou o ano de 2024 em R\$ 4,8 bilhões (R\$ 3,9 bilhões % Companhia), correspondendo a um total de 14.730 unidades. É importante salientar que **apenas cerca de 2% do VGV total refere-se a unidades concluídas**.

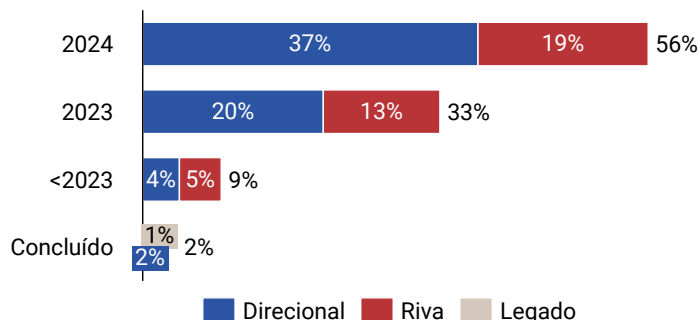
A tabela a seguir apresenta o Estoque a valor de mercado, com abertura por estágio de construção e por tipo de produto.

Estoque a Valor de Mercado	VGV 100%				VGV % Companhia			
	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.934	1.745	0	4.679	2.532	1.342	0	3.874
% Total	61%	36%	0%	98%	64%	34%	0%	98%
Concluído (R\$ milhões)	77	6	26	108	47	4	14	65
% Total	2%	0%	1%	2%	1%	0%	0%	2%
Total (R\$ milhões)	3.011	1.750	26	4.787	2.580	1.346	14	3.939
% Total	63%	37%	1%	100%	65%	34%	0%	100%
Total Unidades	10.849	3.795	86	14.730	10.849	3.795	86	14.730
% Total Unidades	74%	26%	1%	100%	74%	26%	1%	100%

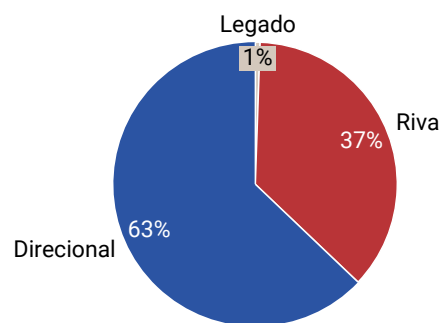


Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre o Estoque e sua segmentação. Cabe destacar que cerca de **89%** do VGV em Estoque está em projetos lançados a partir de 2023.

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



Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)

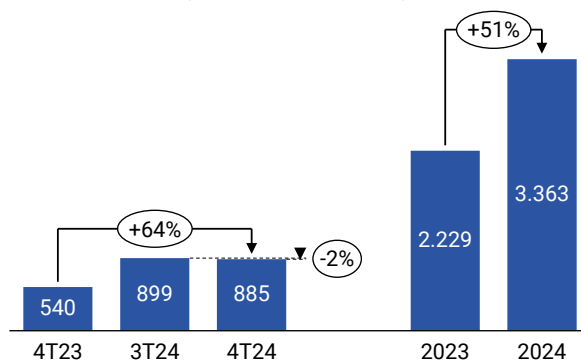


REPASSES

No 4T24, os Repasses totalizaram R\$ 885 milhões em termos de VGV, volume 64% acima do observado no mesmo trimestre do ano anterior e 2% abaixo do registrado no trimestre anterior.

Considerando o ano de 2024, o VGV das unidades repassadas alcançou R\$ 3,4 bilhões, o que representou um acréscimo de 51% sobre o total repassado em 2023.

Repasses
(VGV 100% - R\$ milhões)



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Durante o 4T24, o Grupo Direcional realizou a entrega de 15 empreendimentos/etapas, totalizando 4.329 unidades, 85% das quais são de produtos sob a marca Direcional e 15% sob a marca Riva.

Ao longo de 2024, foram entregues 50 empreendimentos/etapas, correspondendo a 14.946 unidades, sendo 88% da Direcional e 12% da Riva.



BANCO DE TERRENOS

O Grupo Direcional encerrou o ano de 2024 com um banco de terrenos de R\$ 46,2 bilhões (R\$ 41,5 bilhões % Companhia) em termos de Valor Geral de Vendas, refletindo um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 210 mil unidades.

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, com 86% sendo pagos 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, exceto unidades)	Terrenos 2023	Aquisições 2024	Lançamentos 2024	Ajustes ¹	Terrenos 2024	VGV % Cia. 2024	Unidades
VGV Total	36.301	14.357	(5.751)	1.332	46.240	41.540	209.504

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

Aquisições de Terrenos

Ao longo do 4T24, foram adquiridos 18 terrenos, totalizando um VGV de R\$ 3,7 bilhões (R\$ 3,2 bilhões % Companhia) e um potencial de construção de, aproximadamente, 11 mil unidades. O custo médio de aquisição no trimestre foi de 14% do VGV, sendo que 91% do pagamento ocorrerá via permuta.

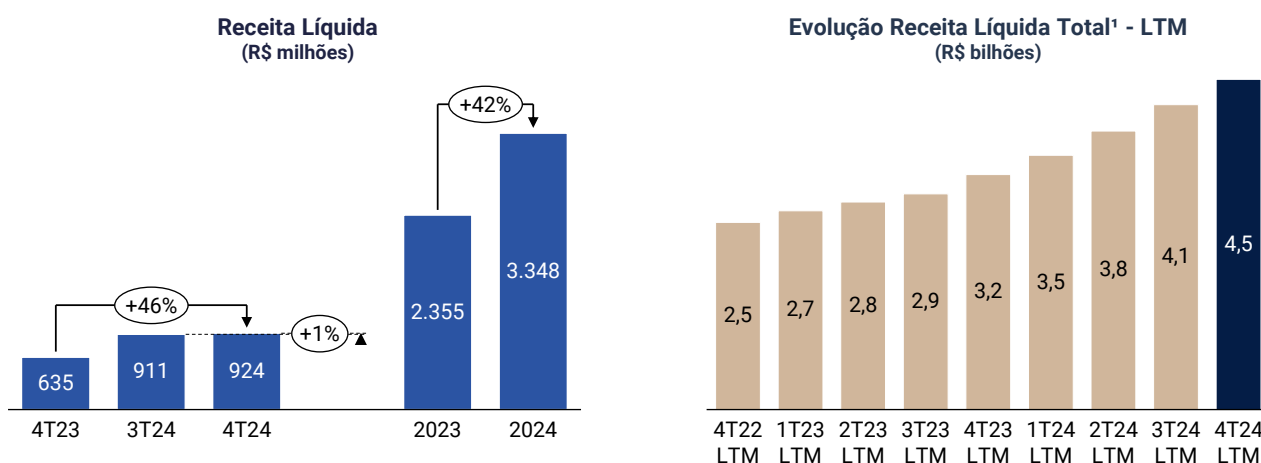
Considerando os terrenos comprados no decorrer do ano de 2024, o VGV potencial somou R\$ 14,3 bilhões (R\$ 13,2 bilhões % Companhia), a um custo médio de aquisição de 12%, com 89% do pagamento se dando por meio de permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Líquida

A Receita Líquida contábil do Grupo Direcional alcançou R\$ 924 milhões no 4º trimestre de 2024, o maior nível dessa linha em toda a história da Companhia, apresentando um crescimento de 46% sobre o 4T23 e de 1% sobre o 3T24. No ano de 2024, o total de Receita Líquida apropriada no resultado atingiu R\$ 3,3 bilhões, crescendo 42% em relação ao exercício de 2023.

Levando em conta 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 –, verificou-se um total de R\$ 1,2 bilhão no 4T24. Já no acumulado do ano de 2024, a Receita Líquida Total¹ somou R\$ 4,5 bilhões, gerando um acréscimo de 40% em relação ao ano de 2023.



A tabela abaixo apresenta a composição da Receita Líquida Total¹, segregada entre a Receita Líquida contábil e a receita apurada nas SPEs não consolidadas pela Companhia.

Receita Líquida Total (R\$ milhões, exceto %)	4T24 (a)	3T24 (b)	4T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
Receita Líquida Total¹	1.232,8	1.163,9	891,7	5,9%	38,3%	4.478,1	3.188,0	40,5%
Receita Líquida	924,2	910,6	634,8	1,5%	45,6%	3.348,5	2.355,2	42,2%
Receita Líquida de SPEs não Consolidadas	308,6	253,3	256,8	21,8%	20,1%	1.129,6	832,8	35,6%

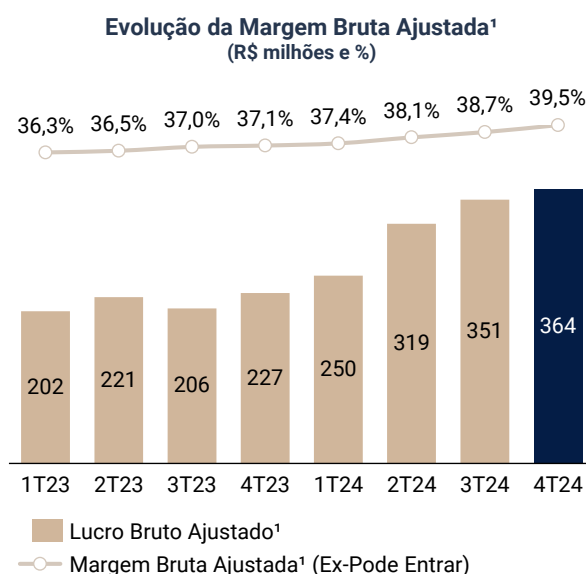
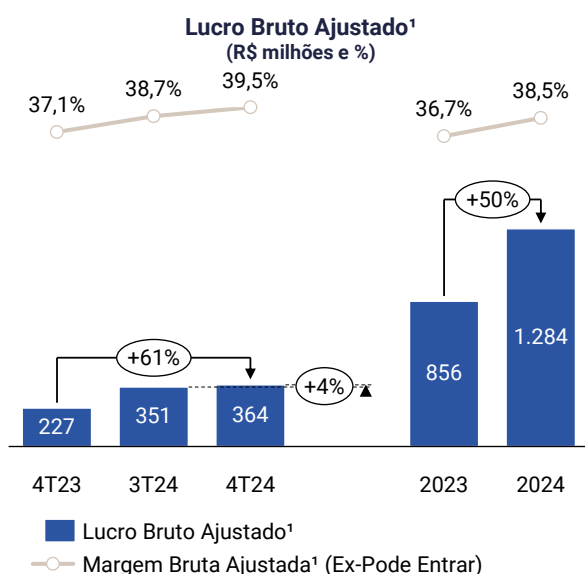
1 - Receita Líquida Total: ajuste incluindo a receita líquida de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).

Lucro Bruto

No 4T24, o Lucro Bruto Ajustado¹ alcançou R\$ 364 milhões, um incremento de 61% sobre o 4T23 e de 4% em relação ao 3T24. 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 39,5%, marcando **um novo recorde trimestral para a métrica**. Nesse sentido, o indicador foi 80 bps superior ao que havia sido registrado no 3T24 e 240 bps superior ao registrado no 4T23, reafirmando o sólido patamar de rentabilidade que a Companhia vem apresentando a cada período.

Em 2024, o Lucro Bruto Ajustado¹ alcançou R\$ 1,3 bilhão, crescendo 50% em relação ao ano de 2023. Diante disso, também desconsiderando o impacto do Programa Pode Entrar, a Margem Bruta Ajustada¹ foi de 38,5% no exercício, 180 bps superior à margem do exercício anterior.

Considerando os projetos contratados no âmbito do programa Pode Entrar, a Margem Bruta Ajustada¹ do trimestre foi de 39,4% (+90 bps sobre o 3T24 e +370 bps sobre o 4T23). Por sua vez, a Margem Bruta Ajustada¹ de 2024 foi de 38,3% (+200 bps sobre 2023). 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, influenciam a Margem Bruta. O terceiro projeto, executado em parceria com um sócio, tem seu impacto observado na linha de Equivalência Patrimonial.



Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões, exceto %)	4T24 (a)	3T24 (b)	4T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Bruto	342,4	332,7	209,6	2,9%	63,4%	1.218,3	805,0	51,4%
(+) Juros Capitalizados	21,8	18,2	16,9	19,9%	28,6%	65,5	51,2	27,8%
Lucro Bruto Ajustado¹	364,2	350,9	226,5	3,8%	60,8%	1.283,8	856,2	49,9%
Margem Bruta Ajustada¹	39,4%	38,5%	35,7%	0,9 p.p.	3,7 p.p.	38,3%	36,4%	2,0 p.p.
Margem Bruta Ajustada¹ - Ex-Pode Entrar	39,5%	38,7%	37,1%	0,8 p.p.	2,4 p.p.	38,5%	36,7%	1,8 p.p.

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



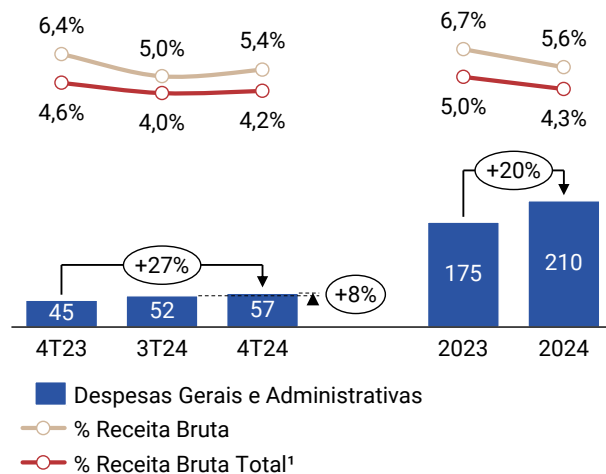
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 57 milhões no 4T24, 8% acima do 3T24 e 27% acima do 4T23, refletindo a incorporação do dissídio de Minas Gerais. Com isso, a representatividade do G&A em relação à Receita Bruta foi de 5,4% no trimestre, 40 *bps* acima do 3T24. Apesar disso, na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, houve uma expressiva diluição de 100 *bps*.

Em relação à Receita Bruta Total¹, isto é, levando-se em conta também a receita proveniente de projetos não consolidados no resultado da Companhia, a representatividade do G&A foi de 4,2% no trimestre, 20 *bps* acima do 3T24 e 40 *bps* abaixo do 4T23.

Considerando o ano completo, o G&A foi de R\$ 210 milhões, valor 20% acima do reportado em 2023. Com isso, a representatividade sobre a Receita Bruta foi reduzida em 110 *bps* em relação a 2023. De modo semelhante, quando considerada a Receita Bruta Total¹, a diluição foi de 70 *bps* no período.

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



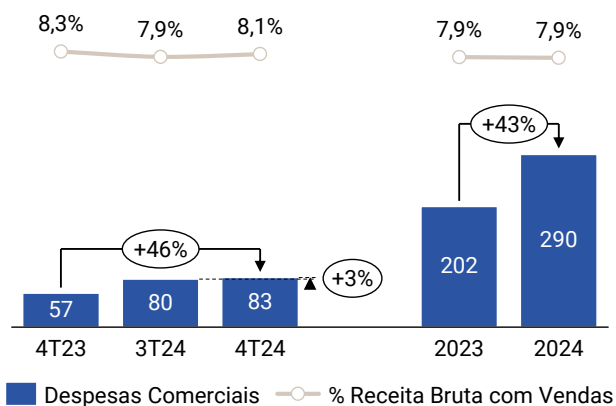
1 - Receita Bruta Total: ajuste incluindo a receita bruta de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).

Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais – compostas, principalmente, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas – totalizaram R\$ 83 milhões no 4T24, montante 3% acima do registrado no trimestre anterior e 46% acima do mesmo trimestre do ano anterior, acompanhando o aumento do volume de vendas e receita. A representatividade dessas despesas sobre a Receita Bruta com vendas de imóveis foi de 8,1% no trimestre.

Em 2024, a linha somou R\$ 290 milhões, 43% acima do observado em 2023. Com isso, a representatividade das Despesas Comerciais sobre a Receita Bruta com vendas de imóveis ficou em 7,9% no ano, mantendo-se em linha com o que havia sido registrado em 2023. Cabe notar que as Vendas Líquidas cresceram 59% 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.

Despesas Comerciais
(R\$ milhões e %)



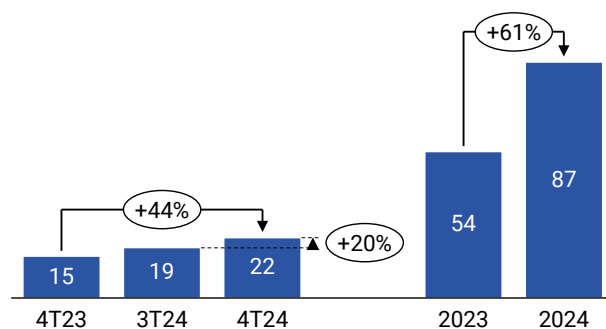


Resultado de Equivalência Patrimonial

Conforme abordado anteriormente, 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. Em termos de contabilização, esses empreendimentos não contribuem diretamente com a receita da Direcional, mas, sim, com o Resultado de Equivalência Patrimonial, conforme a participação detida em cada uma dessas SPEs. Dessa forma, a linha totalizou R\$ 22 milhões no 4º trimestre de 2024, montante 20% superior ao 3T24 e 44% superior ao 4T23.

Considerando o acumulado do ano, o Resultado de Equivalência Patrimonial foi de R\$ 87 milhões, um crescimento de 61% sobre 2023, corroborando o impacto dos projetos não consolidados no resultado.

Resultado de Equivalência Patrimonial
(R\$ milhões)



Outras Receitas e Despesas Operacionais

As Outras Receitas e Despesas Operacionais encerraram o trimestre com um resultado líquido positivo de R\$ 3 milhões, impactado positivamente por resultado não recorrente em função de transações societárias no valor líquido de R\$ 25 milhões e de uma despesa jurídica pontual (e, portanto, não recorrente), referente a um acordo efetivado pela Companhia, relacionado a um empreendimento concluído em 2011 e localizado em uma praça em que a Companhia não atua desde então, no valor de R\$ 5 milhões. Além disso, outros principais impactos vêm de despesas jurídicas recorrentes e afins, no montante de R\$ 9 milhões e constituições e reversões de provisões, no valor negativo de, aproximadamente, R\$ 14 milhões.

É válido ressaltar que, ao se desconsiderar o efeito não recorrente ocorrido no 4T24, a rubrica teria somado um valor negativo de R\$ 17 milhões no período, o que seria correspondente a 1,8% da Receita Líquida.

No acumulado do ano de 2024, as Outras Receitas e Despesas Operacionais alcançaram um valor líquido negativo de R\$ 50 milhões, refletindo uma representatividade de 1,5% em relação à Receita Líquida do ano.

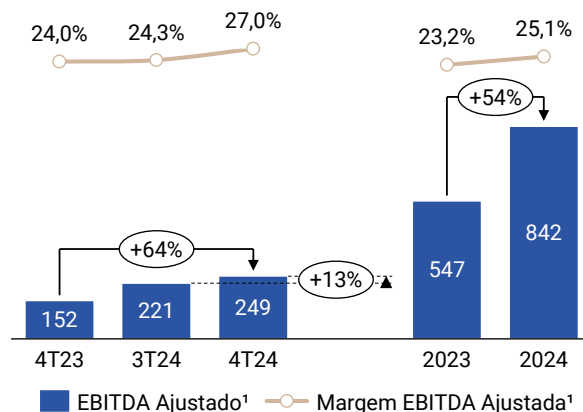
EBITDA

O EBITDA Ajustado¹ da Companhia atingiu R\$ 249 milhões no 4T24, o que representou um crescimento de 64% em relação ao 4T23, e de 13% quando comparado ao 3T24. Assim, a Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 27,0% no período. 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.

Em 2024, o EBITDA Ajustado¹ totalizou R\$ 842 milhões, resultado 54% superior ao registrado em 2023. A Margem EBITDA Ajustada¹ alcançou 25,1%, crescendo 190 bps em relação ao ano anterior.

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

EBITDA Ajustado¹
(R\$ milhões e %)



Recomposição do EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	4T24 (a)	3T24 (b)	4T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido	181,5	160,5	99,6	13,1%	82,2%	638,4	331,6	92,5%
(+) Depreciação e amortização	19,0	16,3	13,3	17,0%	43,1%	70,1	60,6	15,7%
(+) Imposto de renda e contribuição social	17,5	19,8	14,0	-11,2%	25,4%	64,6	50,0	29,3%
(+) Participação dos acionistas minoritários	22,6	24,2	14,4	-6,7%	57,4%	89,3	55,3	61,4%
(+/-) Resultado financeiro	6,8	(17,4)	(46,8)	n/a	n/a	(37,3)	(14,1)	164,2%
EBITDA	247,5	203,3	94,5	21,7%	161,9%	825,0	483,3	70,7%
Margem EBITDA	26,8%	22,3%	14,9%	4 p.p.	12 p.p.	24,6%	20,5%	4 p.p.
(+) Juros capitalizados na linha de Custos	21,8	18,2	16,9	19,9%	28,6%	65,5	51,2	27,8%
(+) Atualização monetária e juros contratuais (reclassificação)	-	-	40,7	n/a	-100,0%	-	40,7	-100,0%
(-) Ajuste resultado não recorrente	(20,0)	-	-	n/a	n/a	(48,4)	(28,3)	70,9%
EBITDA Ajustado¹	249,3	221,5	152,2	12,6%	63,8%	842,1	546,9	54,0%
Margem EBITDA Ajustada¹	27,0%	24,3%	24,0%	3 p.p.	3 p.p.	25,1%	23,2%	2 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

No ano de 2024, as receitas e despesas financeiras apresentaram um resultado líquido positivo de R\$ 37 milhões, tendo sido impactado de maneira não recorrente no valor de R\$ 13 milhões, considerando (i) os efeitos positivos do *equity swap*, que totalizaram R\$ 17 milhões; e (ii) o resultado negativo de R\$ 4 milhões, em virtude de despesas com operação de cessão de recebíveis, ocorrida no 4T24.

Com isso, no trimestre, o resultado financeiro apresentou um montante líquido negativo de aproximadamente R\$ 7 milhões, já considerando esse valor não recorrente de R\$ 4 milhões.

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

O resultado atribuído aos participantes não controladores em SPEs e SCPs (“Minoritários”) foi de R\$ 23 milhões no 4T24, uma redução de 7% na comparação com o 3T24 e um aumento de 57% sobre o 4T23. No total do ano de 2024, a linha somou R\$ 89 milhões, representando um aumento de 61% sobre 2023.

O desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar a expansão da Companhia 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. Contudo, é importante ressaltar que a representatividade de projetos em que não há participação de sócios minoritários tem sido cada vez maior no *pipeline* da Companhia.



Lucro Líquido

O Grupo Direcional reportou um Lucro Líquido de R\$ 181 milhões no trimestre, superando em 82% o resultado registrado um ano antes e em 13% o lucro do trimestre anterior. **Esse foi o maior Lucro Líquido já alcançado pelo Grupo Direcional em um trimestre.** A Margem Líquida atingiu 19,6% no 4T24, uma relevante expansão de 390 *bps* sobre o 4T23 e de 200 *bps* sobre o 3T24.

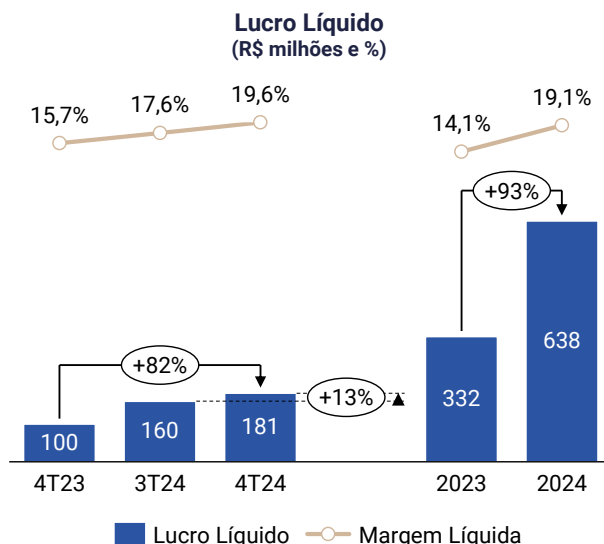
Com isso, o Lucro Líquido do ano de 2024 alcançou R\$ 638 milhões, um crescimento significativo de 93% sobre 2023, quando a rubrica havia totalizado R\$ 332 milhões. Esse expressivo atingimento conduziu a Margem Líquida anual a um incremento de 500 *bps*, passando de 14,1% para 19,1% no período.

Ao excluir os efeitos não recorrentes ocorridos no 4T24, o Lucro Líquido Operacional¹ da Companhia foi de R\$ 166 milhões, considerando os ajustes por (i) despesas não recorrentes com cessão de recebíveis; e (ii) resultado não recorrente alocado na linha de “Outras Receitas e Despesas Operacionais”.

Nesse cenário, o crescimento foi de 6% na comparação com o 3T24 e de 69% na comparação com o 4T23. A Margem Líquida Operacional¹ foi de 17,9% no trimestre, um aumento de 80 *bps* sobre o trimestre anterior e de 250 *bps* sobre o mesmo trimestre de 2023. Assim, **o ROE Anualizado Ajustado¹ alcançou seu maior patamar na história da Companhia, atingindo 33%.**

Considerando o ano completo de 2024, o Lucro Líquido Operacional¹ foi de R\$ 577 milhões, o que representou um crescimento de 78% em relação a 2023, com uma Margem Líquida Operacional¹ de 17,2%, um aumento de 340 *bps* no período.

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



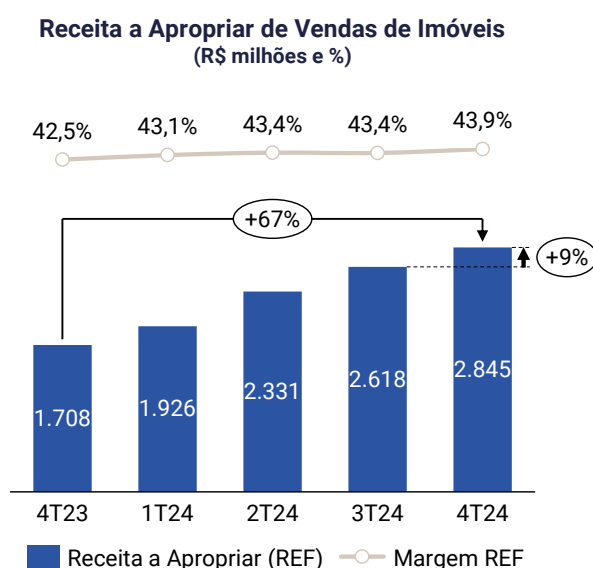
Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões, exceto %)	4T24 (a)	3T24 (b)	4T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido	181	160	100	13%	82%	638	332	93%
(+/-) Resultado com swap	0	-5	-13	-100%	-100%	-17	-18	-3%
(+) Despesas não recorrentes com cessão de recebíveis	4	0	11	n/a	-62%	4	39	-90%
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes	-20	0	0	n/a	n/a	-48	-28	71%
Lucro Líquido Operacional¹	166	156	98	6%	69%	577	324	78%
Margem Líquida Operacional¹	17,9%	17,1%	15,4%	1 p.p.	3 p.p.	17,2%	13,8%	3 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 foi de R\$ 2,8 bilhões ao final de 2024, 9% acima do total registrado no trimestre anterior e 67% acima do volume observado no encerramento do ano anterior. Esses números, impulsionados pelas fortes vendas reportadas nos últimos períodos, demonstram o crescimento contratado para a linha de receita, cujo reconhecimento se dará nos trimestres subsequentes, de acordo com a evolução das obras.

A Margem REF apresentou nova elevação, dessa vez para o patamar de 43,9%, o que representou um aumento de 50 *bps* em relação ao 3T24 e de 140 *bps* frente à margem alcançada no 4T23, demonstrando em mais um trimestre a saúde e a solidez da rentabilidade do Grupo Direcional.



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

Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis (R\$ milhões, exceto %)	4T24 (a)	3T24 (b)	4T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Vendas de Imóveis	2.845,4	2.618,3	1.707,8	8,7%	66,6%
Custo a Incurrer	-1.597,1	-1.482,6	-981,4	7,7%	62,7%
Resultado a Apropriar Incorporação	1.248,3	1.135,7	726,3	9,9%	71,9%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	43,9%	43,4%	42,5%	0,5 p.p.	1,4 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 encerrou o ano de 2024 em R\$ 1,6 bilhão, 22% acima da posição encerrada em 2023. O nível atual do caixa evidencia a visão diligente e conservadora da administração da Companhia em relação a sua estrutura de capital, de modo a equilibrar o crescimento operacional e a maximização de retorno para os acionistas.

Caixa e Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões, exceto %)	4T24 (a)	3T24 (b)	4T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	792,1	858,2	634,0	-7,7%	24,9%
Aplicações Financeiras	823,1	687,6	693,2	19,7%	18,7%
Total	1.615,2	1.545,8	1.327,2	4,5%	21,7%

Contas a Receber

Ao final do 4T24, o saldo contábil de Contas a Receber¹ era de R\$ 1,8 bilhão. Vale pontuar que o Grupo Direcional realiza, oportunamente, operações de cessão de recebíveis imobiliários, com a finalidade de otimizar a gestão de seu capital de giro. Nessas ocasiões, os recebíveis não são desconhecidos da linha de Contas a Receber, tendo como contrapartida a contabilização de uma rubrica de natureza passiva, chamada Passivo de Cessão.

Nesse sentido, considerando o saldo de Contas a Receber já líquido do Passivo de Cessão, observa-se um saldo de R\$ 1,1 bilhão no período. Assim, levando em conta a Receita Líquida referente ao segmento de venda de imóveis, o indicador de Dias de Contas a Receber² foi de 112 dias, em linha com o registrado no trimestre anterior e no mesmo trimestre de 2023.

Contas a Receber ¹ (R\$ milhões, exceto %)	4T24 (a)	3T24 (b)	4T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	1.818,5	1.594,4	966,4	14,1%	88,2%
Prestação de Serviços	15,6	15,1	15,6	3,0%	0,2%
Venda de Terreno	5,5	5,4	4,0	0,7%	35,4%
Total	1.839,5	1.615,0	986,0	13,9%	86,6%
Parcela Circulante	992,8	844,4	521,9	17,6%	90,2%
Parcela Não-Circulante	846,7	770,6	464,0	9,9%	82,5%
Contas a Receber (Venda de Imóveis)	1.818,5	1.594,4	966,4	14,1%	88,2%
Passivo de Cessão	694,3	509,8	187,2	36,2%	270,9%
Contas a Receber líquido de Passivo de Cessão	1.124,2	1.084,6	779,2	3,6%	44,3%
Receita Líquida com Venda de Imóveis	906,0	885,0	619,4	2,4%	46,3%
Dias de Contas a Receber ²	112	110	113	1,2%	-1,4%

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, líquido de Passivo de Cessão, sobre Receita Líquida com Venda de Imóveis no trimestre, multiplicado por 90 (número de dias em um trimestre).

É importante evidenciar que, pelas regras contábeis atuais, o reconhecimento de contas a receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (Percentage of Completion - PoC). Sendo assim, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Financeiras. Nesse sentido, o saldo total de Contas a Receber da Companhia ao final de 2024 era de R\$ 4,7 bilhões.

Desse total, os recebíveis referentes às parcelas de financiamento direto com o cliente, seja por meio de tabela direta (isto é, quando a Companhia financia integralmente o valor do imóvel para a família compradora), seja por meio de crédito pró-soluto (ou seja, considerando apenas a parcela que não é financiada pelas instituições financeiras), totalizaram aproximadamente R\$ 1,9 bilhão no encerramento de 2024. O detalhamento dessa carteira, considerando apenas os recebíveis referentes às SPEs que são consolidadas no balanço da Companhia, é evidenciado a seguir:

Composição da Carteira Gerencial (R\$ milhões, exceto %)	4T24 (a)	3T24 (b)	4T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Tabela Direta	1.274	1.101	602	16%	112%
<i>Pré-chaves</i>	431	387	208	11%	107%
<i>Pós-chaves</i>	842	714	394	18%	114%
Pró-Soluto	616	600	421	3%	46%
<i>Pré-chaves</i>	190	183	124	4%	53%
<i>Pós-chaves</i>	426	416	296	2%	44%
Carteira Total	1.890	1.701	1.022	11%	85%

Por fim, é importante mencionar que, no encerramento do exercício de 2024, o saldo do Passivo de Cessão consolidado no balanço da Companhia era de R\$ 694 milhões, dos quais R\$ 100 milhões referem-se a investimentos realizados pela própria Companhia sob a forma de cotas subordinadas, as quais estão registradas no Ativo Não Circulante, resultando em uma exposição líquida de R\$ 594 milhões. Vale ressaltar que a subordinação supracitada se dá no âmbito de operações de cessão de recebíveis cujos créditos contam com garantia do imóvel por meio de alienação fiduciária em favor do credor.

Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos foi de R\$ 1,5 bilhão ao final de 2024, dos quais 87% referem-se ao longo prazo (passivo não circulante). Nesse contexto, o prazo médio ponderado de vencimento do endividamento foi de 51 meses.

Considerando os saldos de Empréstimos e Financiamentos, Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras, além da posição de contratos de *swaps* de juros, o Grupo Direcional encerrou o ano com posição de caixa líquido de R\$ 68 milhões. Dessa forma, o índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida¹ sobre o Patrimônio Líquido, ficou em -3,1%.

Vale destacar que, após o encerramento do trimestre, a Companhia concluiu mais uma bem sucedida oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Devido à alta demanda observada, houve exercício da opção de lote adicional, resultando em um montante captado de R\$ 370,3 milhões. A emissão contou com 3 séries, cujos vencimentos se darão em 7 anos (1ª série) e 10 anos (2ª e 3ª séries), o que possibilitou a ampliação do prazo médio do endividamento para 62 meses – um dos mais alongados do setor. Maiores detalhes a respeito da oferta estão retratados na seção de “Eventos Subsequentes”.

Assim, a Companhia segue focada em manter uma estrutura de capital confortável, que permita o crescimento sustentável das operações, prezando sempre pelo conservadorismo em relação à alavancagem financeira.

Abaixo, está a abertura do endividamento por modalidade e indexador ao final do 4T24, além do cronograma de amortização.

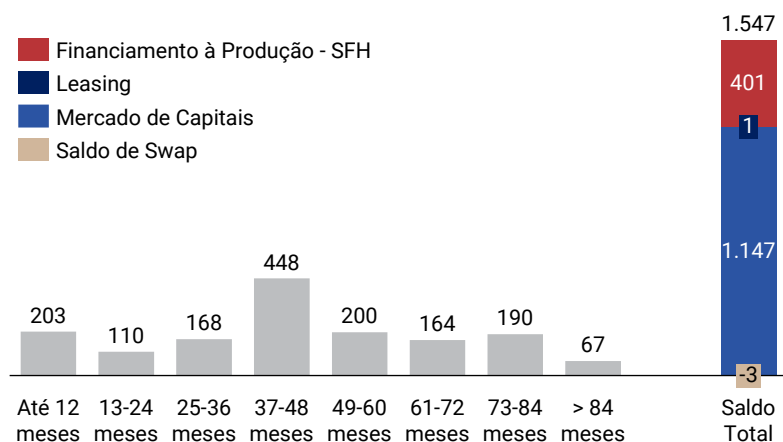


Endividamento (R\$ milhões, exceto %)	4T24 (a)	3T24 (b)	4T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.549,7	1.680,6	1.323,0	-7,8%	17,1%
CRI	1.147,5	1.260,1	1.034,2	-8,9%	11,0%
Debêntures	0,0	104,9	101,6	-100,0%	-100,0%
Financiamento à Produção	401,0	313,8	183,0	27,8%	119,2%
FINAME e Leasing	1,2	1,9	4,3	-37,6%	-72,1%
Caixa e Equivalentes	1.615,2	1.545,8	1.327,2	4,5%	21,7%
Dívida Líquida (Caixa Líquido) antes dos swaps	-65,5	134,9	-4,1	-148,6%	1487,7%
Posição de contratos de swaps	2,6	43,5	68,0	-94,0%	-96,1%
Dívida Líquida (Caixa Líquido)¹	-68,2	91,3	-72,1	-174,6%	-5,4%
Dívida Líquida¹ / Patrimônio Líquido	-3,1%	4,1%	-3,4%	-7,1 p.p.	0,3 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.549,7	1.680,6	1.323,0	-7,8%	17,1%
TR	401,0	313,8	183,0	27,8%	119,2%
IPCA ²	733,7	810,6	621,3	-9,5%	18,1%
CDI	350,8	490,2	454,8	-28,4%	-22,9%
Prefixado ²	64,2	66,1	64,0	-2,9%	0,4%

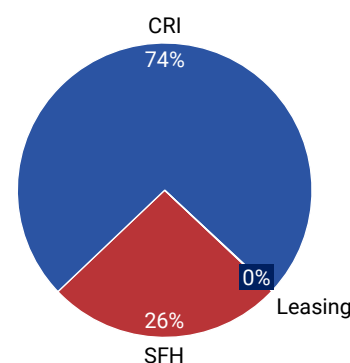
1 - Dívida Líquida (Caixa Líquido): Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

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 4T24, houve geração de caixa no montante de R\$ 159 milhões, totalizando portanto R\$ 354 milhões no acumulado do ano. Dessa maneira, assim como havia ocorrido no encerramento de 2023, o Grupo Direcional terminou o ano de 2024 com posição de caixa líquida.

É importante observar 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 ano com um saldo a receber de R\$ 107 milhões, em decorrência dos 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

Considerando o comportamento da geração de caixa e o patamar de VSO que a Companhia apresentou durante todo o ano, a Direcional anunciou mais uma distribuição de dividendos intermediários no final do 4T24. O montante totalizou R\$ 220 milhões, correspondendo a R\$ 1,27 por ação. Os investidores que possuíam posição acionária no encerramento do pregão de 03 de janeiro de 2025 tiveram direito ao recebimento dos proventos.

Com isso, no ano de 2024, o total de dividendos distribuídos pela Direcional alcançou R\$ 577 milhões, o equivalente a R\$ 3,33 por ação. Considerando o Lucro Líquido reportado no ano, o *payout ratio*¹ foi de 90%, corroborando o posicionamento da Companhia em figurar entre as mais relevantes expoentes da bolsa no que se refere ao retorno de capital para os acionistas.

Vale ressaltar que, considerando dividendos e recompras de ações, a Direcional superou a marca de R\$ 1,8 bilhão em capital retornado desde o seu IPO, ocorrido em 2009.

1 - Dividendos distribuídos no período dividido pelo Lucro Líquido do período.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Após o término do 4T24, ocorreu a liquidação de mais uma emissão de título de dívida da Direcional. A oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) resultou na captação de R\$ 370,3 milhões, contando com o exercício da opção de lote adicional, em função da forte demanda pelos títulos.

Contando com *rating* brAAA, atribuído pela S&P Global Ratings, o CRI foi emitido em 3 séries, com vencimento em 7 anos (1ª série) e 10 anos (2ª e 3ª séries), possibilitando o alongamento do prazo médio do endividamento para 62 meses, o maior entre os pares do setor. A oferta também permitiu à Companhia continuar reduzindo ainda mais seu custo de capital de terceiros, endossando seu compromisso com uma gestão financeira responsável e eficiente.

Nesse sentido, a remuneração referente à 1ª série é de 100% do CDI, com amortização integral ao final do 7º ano. A 2ª série tem remuneração indexada ao IPCA mais cupom de 7,45% a.a., e sua amortização se dará no 8º, 9º e 10º ano. Para essa série foi contratada uma operação de *swap* correspondente a 98,5% do CDI, a fim de proteger o balanço da Companhia das flutuações do índice de preços. Por fim, a 3ª série tem remuneração prefixada de 14,25% a.a., também com amortização ocorrendo no 8º, 9º e 10º ano. Para essa série, foi contratado um *swap* que transformou a taxa do título em 100,4% do CDI.



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 31/12/2024: R\$ 26,60

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
173 milhões

Valor de Mercado:
R\$ 4,6 bilhões / US\$ 743 milhões

Free Float:
63%

Volume médio diário 4T24:
2,2 milhões de ações
R\$ 65,3 milhões
10.233 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Data: 11/03/2025 - Terça-feira
09:00 - Horário de Brasília
08:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Zoom
https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_r06ILKjR9qR4MKsqpizxg

YouTube
https://youtube.com/live/VI_XJnZBFfE

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)	31/12/2024	31/12/2023	Δ %
Ativo circulante	4.571.386	3.583.355	28%
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.615.181	1.327.171	22%
Contas a receber	992.821	521.946	90%
Estoques	1.643.111	1.420.699	16%
Crédito com partes relacionadas	71.054	67.184	6%
Tributos a recuperar	37.062	25.753	44%
Contas a receber por alienação de investimentos	5.833	-	-
Outros créditos	206.324	220.602	-6%
Ativo não circulante	5.496.020	3.988.243	38%
Aplicações financeiras	99.714	-	-
Contas a receber	846.706	464.035	82%
Estoques	3.888.979	3.041.218	28%
Depósitos judiciais	21.555	18.111	19%
Tributos a recuperar	20.611	27.548	-25%
Contas a receber por alienação de investimentos	7.630	7.630	-
Outros créditos	143.513	113.274	27%
Investimentos	212.504	169.375	25%
Imobilizado	220.762	111.474	98%
Intangível	34.046	35.578	-4%
Total do ativo	10.067.406	7.571.598	33%

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/12/2024	31/12/2023	Δ %
Passivo circulante	1.508.358	1.042.766	45%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	202.562	234.933	-14%
Passivo de cessão	169.847	58.926	188%
Fornecedores	128.837	121.652	6%
Fornecedores - Risco Sacado	7.576	7.879	-4%
Obrigações trabalhistas	68.360	45.411	51%
Obrigações tributárias	55.567	36.179	54%
Financiamento por arrendamento	7.911	7.456	6%
Credores por imóveis compromissados	194.059	146.827	32%
Adiantamento de clientes	66.546	69.264	-4%
Outras contas a pagar	184.636	120.996	53%
Dividendos a pagar	299.399	81.162	269%
Provisão para garantia	21.964	24.259	-9%
Débitos com partes relacionadas	101.094	87.822	15%
Passivo não circulante	6.335.297	4.418.246	43%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.347.099	1.088.111	24%
Passivo de cessão	524.452	128.260	309%
Fornecedores	11.116	10.004	11%
Provisão para garantia	21.072	16.303	29%
Obrigações tributárias	28.523	18.589	53%
Financiamento por arrendamento	75.773	13.648	455%
Credores por imóveis compromissados	3.655.700	2.668.090	37%
Adiantamento de clientes	568.086	378.427	50%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	34.319	27.657	24%
Outras contas a pagar	69.157	69.157	-
Patrimônio líquido	2.223.751	2.110.586	5%
Capital social	1.181.857	1.181.857	-
Gastos com emissões de ações	-21.994	-21.994	-
Ações em tesouraria	-9.536	-7.748	23%
Reservas de capital	185.178	184.240	1%
Ajuste de avaliação patrimonial	-31.759	-31.760	-0%
Reservas de lucro	711.711	648.810	10%
	2.015.457	1.953.405	3%
Participação dos não controladores	208.294	157.181	33%
Total do passivo e patrimônio líquido	10.067.406	7.571.598	33%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidado (R\$ mil)	4T24 (a)	3T24 (b)	4T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
Receita operacional líquida	924.210	910.598	634.838	1,5%	45,6%	3.348.470	2.355.183	42,2%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-581.814	-577.881	-425.257	0,7%	36,8%	-2.130.127	-1.550.208	37,4%
Lucro bruto	342.396	332.717	209.581	2,9%	63,4%	1.218.343	804.975	51,4%
Despesas gerais e administrativas	-56.546	-52.276	-44.598	8,2%	26,8%	-210.307	-174.710	20,4%
Despesas comerciais	-83.000	-80.402	-56.898	3,2%	45,9%	-289.706	-202.242	43,2%
Resultado com equivalência patrimonial	22.152	18.500	15.345	19,7%	44,4%	86.528	53.701	61,1%
Outras receitas e despesas operacionais	3.441	-31.522	-42.231	-110,9%	-108,1%	-49.879	-58.989	-15,4%
Receitas (despesas) operacionais	-113.953	-145.700	-128.382	-21,8%	-11,2%	-463.363	-382.240	21,2%
Despesas financeiras	-91.503	-59.330	-73.935	54,2%	23,8%	-256.789	-288.045	-10,9%
Receitas financeiras	84.674	76.764	120.692	10,3%	-29,8%	294.108	302.169	-2,7%
Resultado financeiro	-6.829	17.434	46.757	-139,2%	-114,6%	37.319	14.124	164,2%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	221.614	204.451	127.956	8,4%	73,2%	792.299	436.859	81,4%
IR e CSLL - corrente e diferido	-17.545	-19.761	-13.991	-11,2%	25,4%	-64.630	-49.982	29,3%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	204.069	184.690	113.965	10,5%	79,1%	727.668	386.877	88,1%
Participantes em SCPs e SPEs	-22.608	-24.226	-14.359	-6,7%	57,4%	-89.290	-55.317	61,4%
Lucro líquido do período	181.461	160.464	99.606	13,1%	82,2%	638.378	331.560	92,5%
Margem Bruta	37,0%	36,5%	33,0%	0,5 p.p.	4,0 p.p.	36,4%	34,2%	2,2 p.p.
Margem Bruta Ajustada¹	39,4%	38,5%	35,7%	0,9 p.p.	3,7 p.p.	38,3%	36,4%	2,0 p.p.
Margem Líquida	19,6%	17,6%	15,7%	2,0 p.p.	3,9 p.p.	19,1%	14,1%	5,0 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)	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	792.298	436.859
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	70.067	60.555
Resultado de equivalência patrimonial	-86.528	-53.701
Receita de aplicações financeiras oriundas dos saldos de caixa e equivalentes de caixa	-73.222	-133.171
Provisão para garantia	21.209	17.529
Juros sobre encargos, financiamentos e passivo de cessão	200.418	196.369
Hedge accounting - Valor justo	-67.529	24.478
Resultado com derivativos	42.493	-28.896
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	29.214	25.465
Resultado com permuta física	-55.497	-31.500
Resultado com a alienação de investimentos	-137.149	-51.695
Baixa de arrendamentos	-2.898	-2.606
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	37.329	7.086
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	6.144	1.645
Despesas com cessão de recebíveis e outros	10.130	2.582
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	1.312	230
Provisão para perdas de contas a receber e outros créditos	52.202	6.492
Provisão para plano de opções de ações	7.537	6.038
Provisão para participação nos lucros	25.164	10.821
Acréscimos (decrécimo) em ativos		
Contas a receber	-908.532	-321.374
Estoques	373.743	8.918
Créditos diversos	146	-16.703
Partes relacionadas	30.676	18.978
Depósitos judiciais	-3.444	-744
Tributos a recuperar	-4.372	-23.739
(Decrécimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	-20.354	-26.780
Obrigações trabalhistas	-2.215	-4.643
Obrigações tributárias	11.834	-28.342
Credores por imóveis comprometidos	-198.145	-223.118
Adiantamento de clientes	38.809	46.807
Contas a pagar	-35.832	-58.603
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-22.552	-24.006
Partes relacionadas	13.272	54.474
Garantia de obra	-18.735	-19.246
Outros Passivos	-2.676	-39.170
Imposto de renda e contribuição social pagos	-48.063	-8.299
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	76.254	-171.010
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (decrécimo) de investimentos (SCPs e SPEs)	-45.079	-120.587
Dividendos recebidos	51.252	35.082
Recebimento pela alienação de investimentos	168.542	167.831
Aportes e Mútuos	-32.818	8.700
Aquisição de imobilizado	-53.973	-7.062
Aquisição de intangível	-24.081	-17.063
Variações em aplicações financeiras	-156.426	-105.774
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	-92.583	-38.873
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos	-358.379	-104.288
Ingresso de Cessão de recebíveis	672.374	135.218
Pagamento de Cessão de recebíveis	-215.664	-29.937
Amortização do financiamento por arrendamento	-8.811	-8.275
Juros pagos sobre arrendamento	-600	-772
Ingressos de empréstimos	947.528	606.893
Pagamento de Custos de estruturação de dívidas	-9.186	-7.706
Amortizações dos empréstimos	-694.891	-685.108
Juros pagos	-119.790	-144.427
Emissão de ações	-	406.882
Dividendos pagos a sócios não controladores	-47.352	-57.381
Aumento (redução) de capital por não controladores	9.176	-362
Caixa líquido aplicado nas (gerado pelas) atividades de financiamento	174.405	110.737
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	158.076	-99.146
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	633.978	733.124
No final do período	792.054	633.978

GLOSSÁRIO

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.

Banco de Terrenos (Landbank) – Terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV futuro dos mesmos.

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.