



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

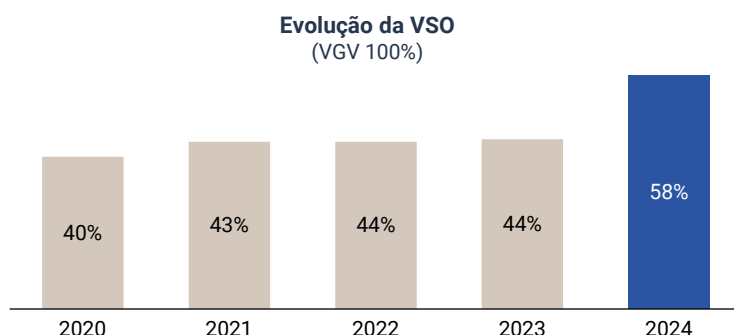
É com extrema satisfação que compartilhamos os resultados do Grupo Direcional referentes ao 4º trimestre de 2024 e ao exercício completo de 2024. Chegamos ao final de mais um ano com o claro sentimento de termos conseguido executar grandes realizações, fazendo deste o melhor ano de nossa história. Em 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.

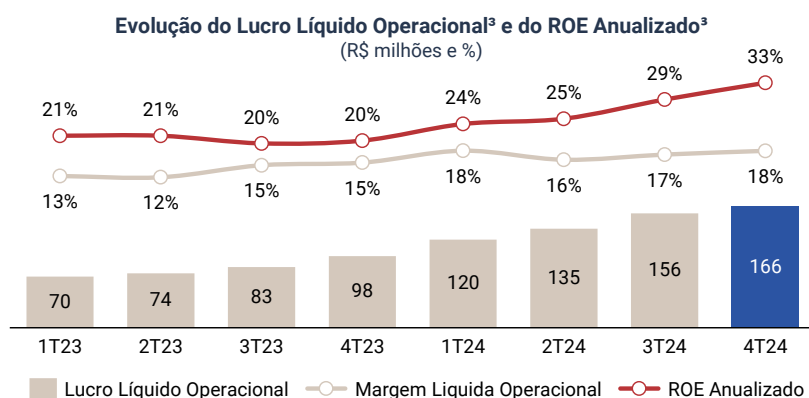
Com o representativo ritmo de vendas sobre o qual acabamos de falar, nota-se o importante crescimento contratado para a receita. Nesse contexto, a Receita a Apropriar por venda de imóveis (REF) encerrou 2024 em R\$ 2,8 bilhões, com uma Margem REF de 43,9%, 140 bps acima de 2023, refletindo mais uma vez 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 %)								
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%
Vendas (R\$ milhões, exceto unidades e %)								
VGv Líquido Contratado (VGv 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%
VGv 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 VGv 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 (VGv 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 (VGv 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.

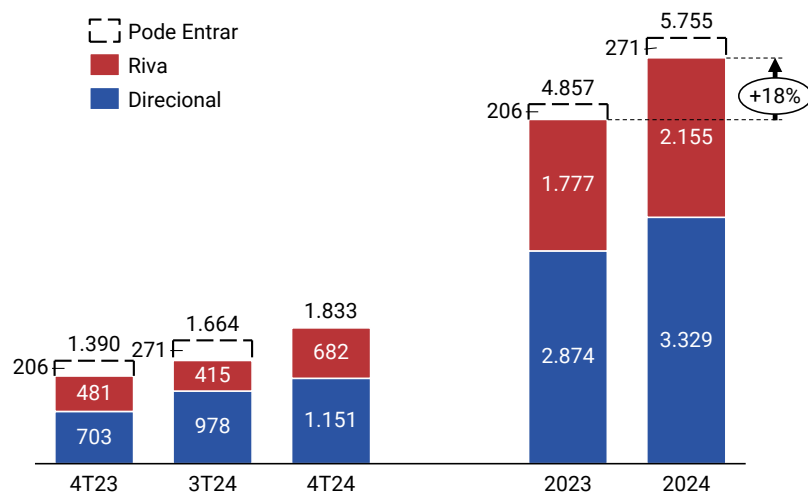
LANÇAMENTOS

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.

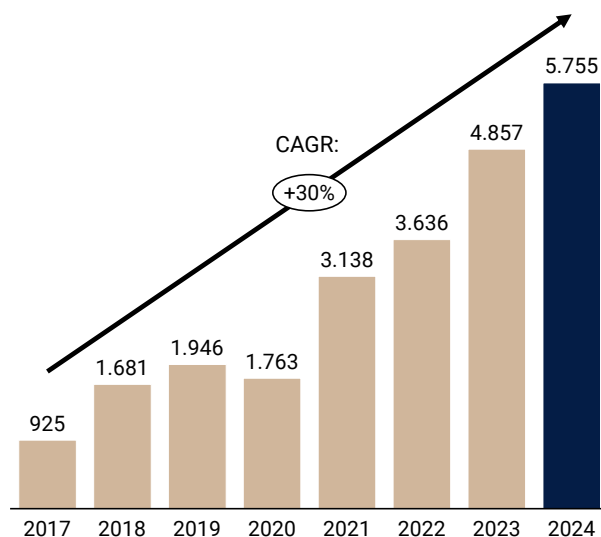
Desse modo, no ano de 2024, os Lançamentos totalizaram R\$ 5,8 bilhões (R\$ 4,7 bilhões % Companhia), configurando o maior volume lançado em um ano pela Companhia. Na comparação com o ano de 2023, o crescimento foi de 18%. Os empreendimentos sob a marca Direcional representaram 58% do VGV lançado no 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

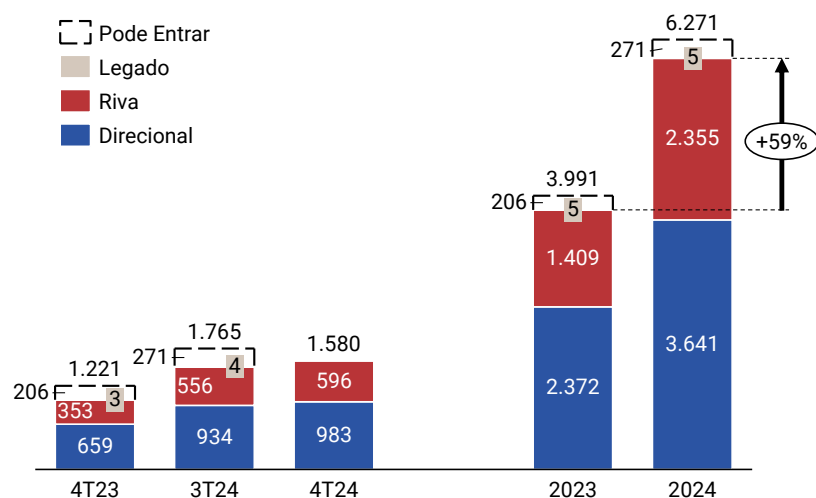
As Vendas Líquidas do 4T24 somaram R\$ 1,6 bilhão (R\$ 1,2 bilhão % Companhia), representando um crescimento de 29% em comparação ao 4T23. Desconsiderando os projetos vendidos no âmbito do programa Pode Entrar em trimestres anteriores (dadas as características particulares do programa frente a um projeto 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%.

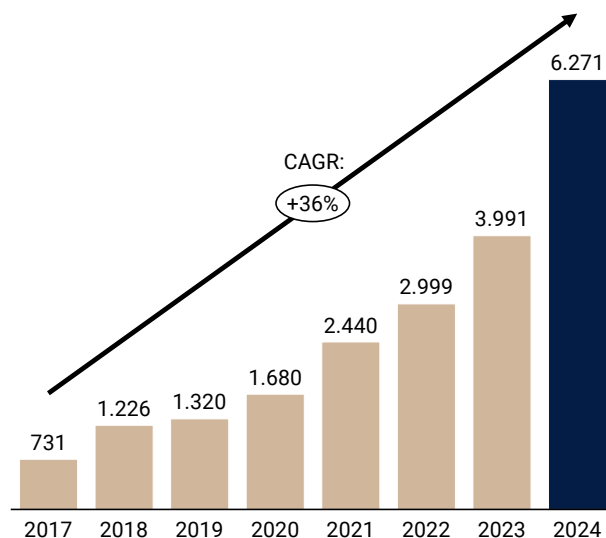
Analisando-se a evolução das Vendas Líquidas nos últimos anos, observa-se a acentuada elevação de patamar apresentada pelo Grupo Direcional, com um crescimento médio anual de 36%.

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)



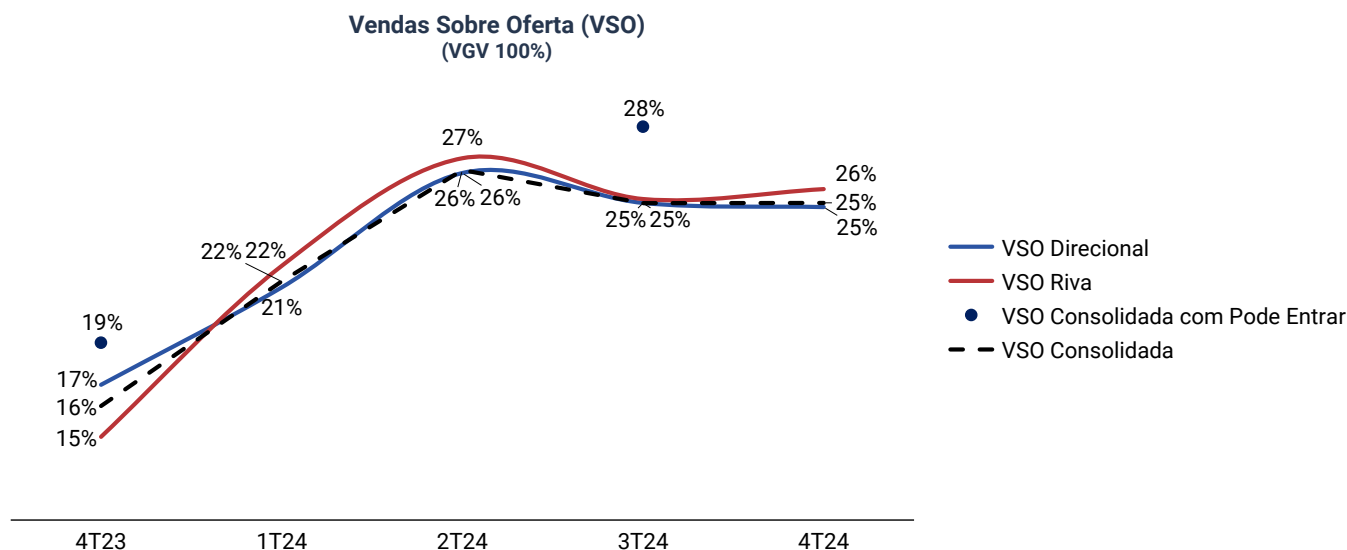
Vendas Líquidas Contratadas (R\$ milhões, exceto unidades e %)	4T24 (a)	3T24 (b)	4T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
VGVLíquido Contratado (VGVL 100%)	1.579,9	1.765,1	1.220,6	-10,5%	29,4%	6.271,5	3.991,1	57,1%
Direcional	983,5	934,4	658,9	5,2%	49,2%	3.640,8	2.371,7	53,5%
Riva	596,4	555,9	353,1	7,3%	68,9%	2.354,6	1.408,6	67,2%
Legado 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 VGVL 100%	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 *bps*¹.

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.

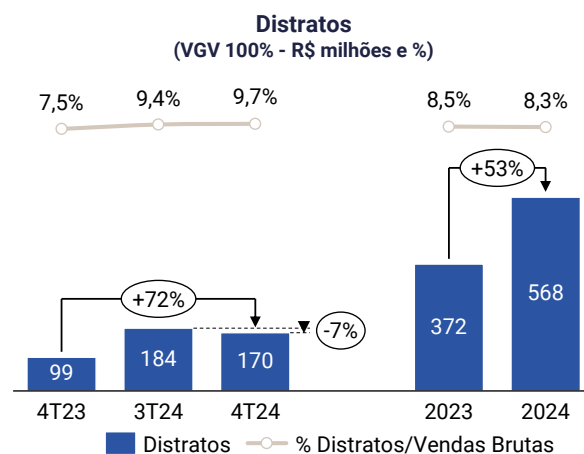


Distratos

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**.

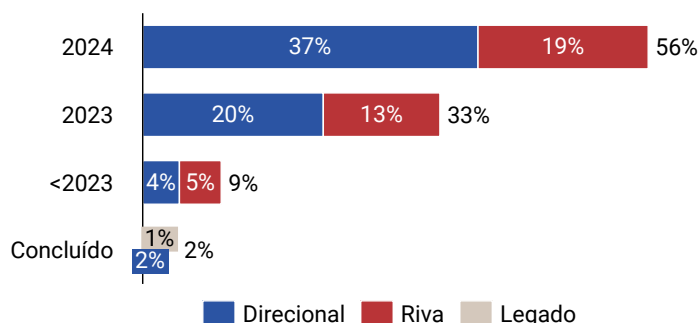
A tabela a seguir apresenta o Estoque a valor de mercado, com abertura por estágio de construção e por tipo de produto.

	VGV 100%			
Estoque a Valor de Mercado	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.934	1.745	0	4.679
% Total	61%	36%	0%	98%
Concluído (R\$ milhões)	77	6	26	108
% Total	2%	0%	1%	2%
Total (R\$ milhões)	3.011	1.750	26	4.787
% Total	63%	37%	1%	100%
Total Unidades	10.849	3.795	86	14.730
% Total Unidades	74%	26%	1%	100%

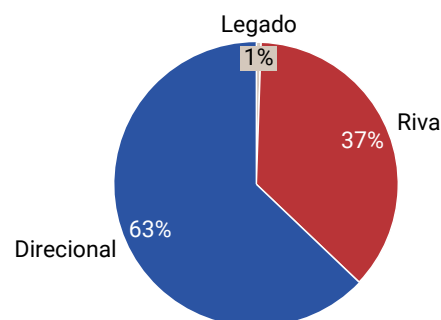
	VGV % Companhia			
Estoque a Valor de Mercado	Direcional	Riva	Legado	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.532	1.342	0	3.874
% Total	64%	34%	0%	98%
Concluído (R\$ milhões)	47	4	14	65
% Total	1%	0%	0%	2%
Total (R\$ milhões)	2.580	1.346	14	3.939
% Total	65%	34%	0%	100%
Total Unidades	10.849	3.795	86	14.730
% Total Unidades	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%)

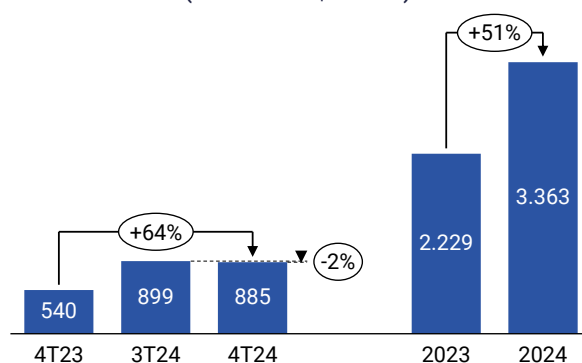


REPASSES

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.

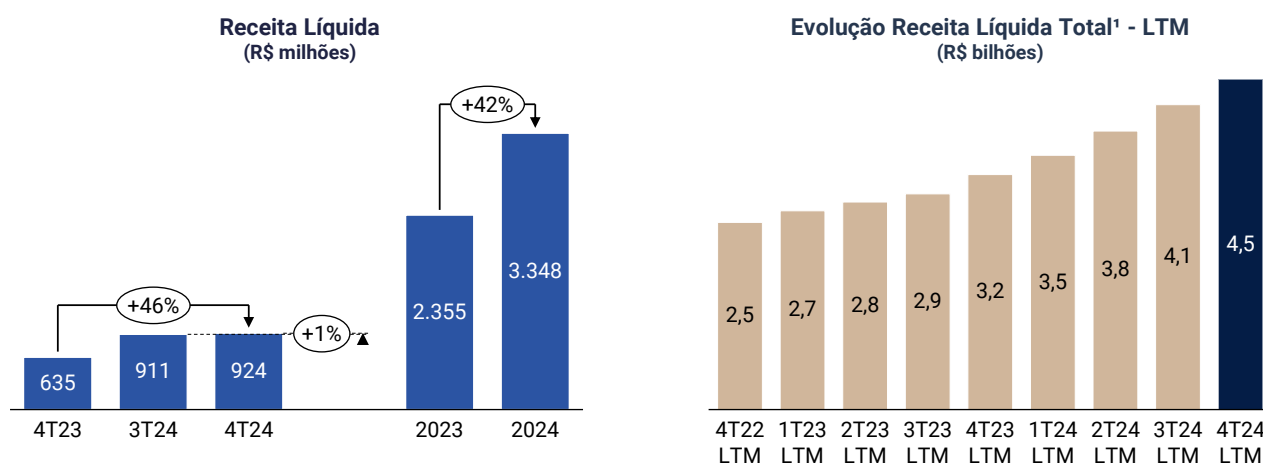
Considerando os terrenos comprados no decorrer do ano de 2024, o VGV potencial somou R\$ 14,3 bilhões (R\$ 13,2 bilhões % Companhia), a um custo médio de aquisição de 12%, com 89% do pagamento se dando por meio de permuta.

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%

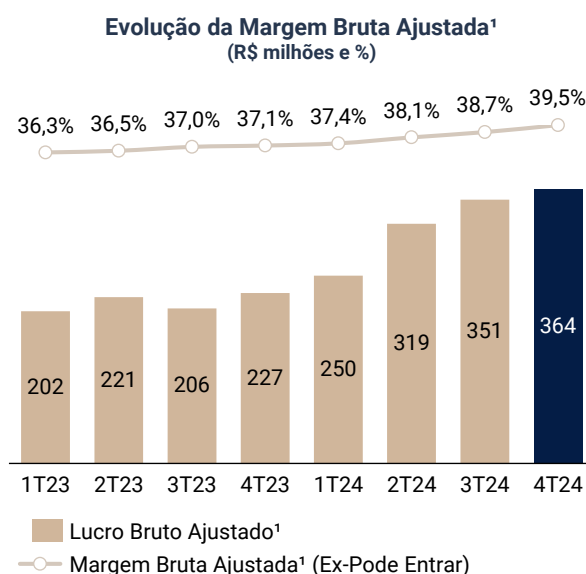
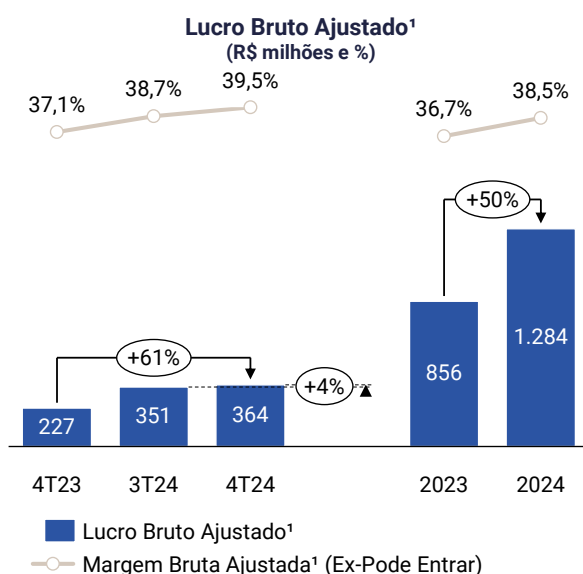
1 - Receita Líquida Total: ajuste incluindo a receita líquida de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).

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 Ajustado ¹	364,2	350,9	226,5	3,8%	60,8%	1.283,8	856,2	49,9%
Margem Bruta Ajustada ¹	39,4%	38,5%	35,7%	0,9 p.p.	3,7 p.p.	38,3%	36,4%	2,0 p.p.
Margem Bruta Ajustada ¹ - 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.

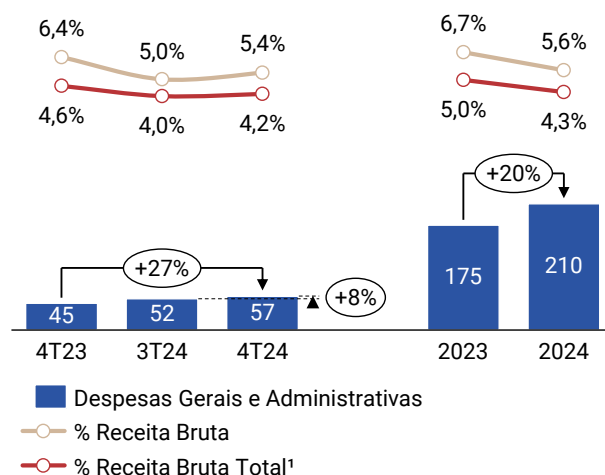
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

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. A despeito 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 %)



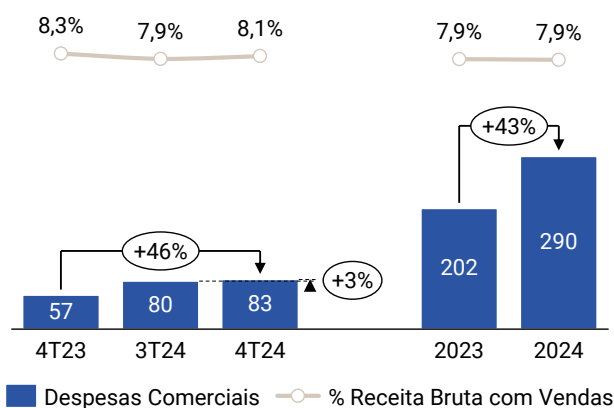
1 - Receita Bruta Total: ajuste incluindo a receita bruta de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).

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 %)

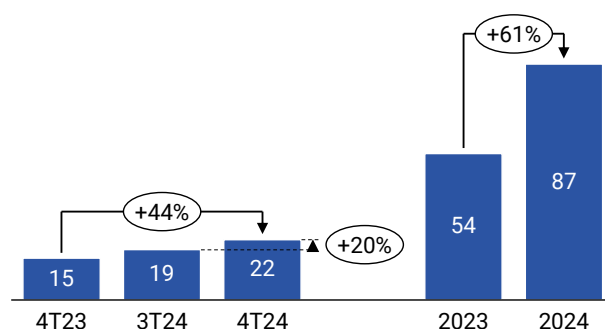


Resultado de Equivalência Patrimonial

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.

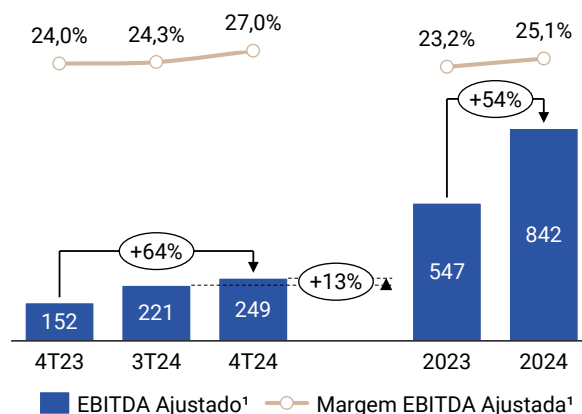
EBITDA

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.

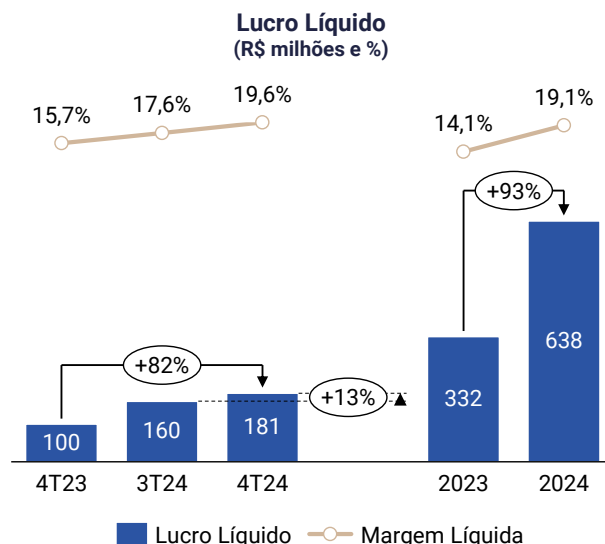
Com isso, o Lucro Líquido do ano de 2024 alcançou R\$ 638 milhões, um crescimento significativo de 93% sobre 2023, quando a rubrica havia totalizado R\$ 332 milhões. Esse expressivo atingimento conduziu a Margem Líquida anual a um incremento de 500 bps, passando de 14,1% para 19,1% no período.

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:



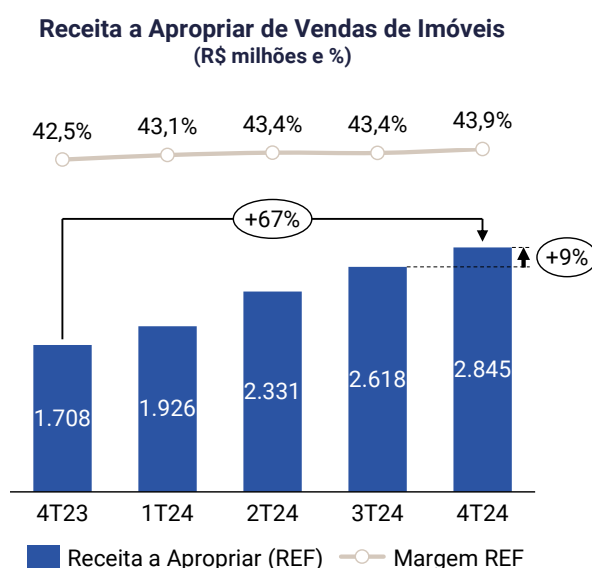
Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões, exceto %)	4T24 (a)	3T24 (b)	4T23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido	181	160	100	13%	82%	638	332	93%
(+/-) Resultado com swap	0	-5	-13	-100%	-100%	-17	-18	-3%
(+) Despesas não recorrentes com cessão de recebíveis	4	0	11	n/a	-62%	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 Incurrir	-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 desreconhecidos 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.

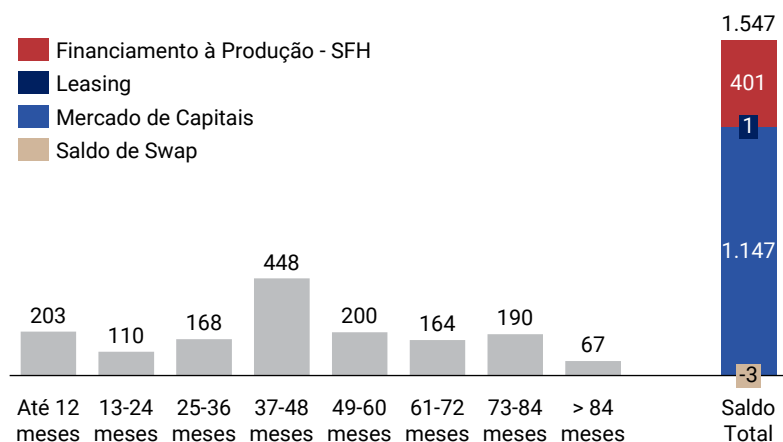
Abaixo, está a abertura do endividamento por modalidade e indexador ao final do 4T24, além do cronograma de amortização.

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%

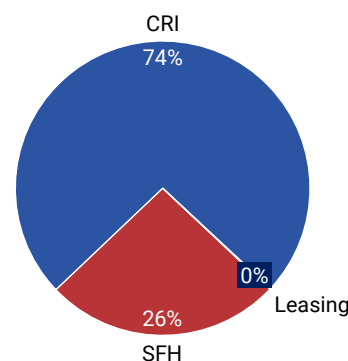
1 - Dívida Líquida (Caixa Líquido): Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

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_r06ILKljR9qR4MKsqpizxg](https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_r06ILKljR9qR4MKsqpizxg)YouTube
https://youtube.com/live/Vl_XJnZBFfE**CONTATOS**Equipe de RI
(31) 3431-5509 | (31) 3431-5512ri@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 (R\$ 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
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	-20.354	-26.780
Obrigações trabalhistas	-2.215	-4.643
Obrigações tributárias	11.834	-28.342
Credores por imóveis compromissados	-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.



Belo Horizonte, March 10th, 2025 - **Direcional Engenharia S/A**, one of the largest homebuilders and real estate development companies in Brazil, focused on the development of low-income and mid-income projects, and operating in several regions of the Brazilian territory, discloses here its operating and financial statements for the fourth quarter of 2024 (4Q24) and the full year 2024. Unless otherwise expressed, the information in this document is expressed in the national currency (Brazilian Reais - R\$ or BRL) and the Potential Sales Value (PSV) demonstrates the consolidated value (100%). The Company's consolidated financial statements are prepared in accordance with accounting practices adopted in Brazil, which are based on Brazilian Corporate Law and on the regulations issued by the Brazilian Securities Commission (CVM).

4Q24 AND 2024 EARNINGS RELEASE

- ✓ **ALL-TIME HIGH NET INCOME: BRL 181 MILLION IN 4Q24, 82% HIGHER THAN 4Q23 AND 13% ABOVE 3Q24, WITH A NET MARGIN OF 19.6%**
- ✓ **IN 2024, NET INCOME TOTALED BRL 638 MILLION, GROWING 93% VERSUS 2023**
- ✓ **NET REVENUE REACHED ITS HIGHEST HISTORICAL LEVEL: BRL 924 MILLION IN 4Q24, UP BY 46% VERSUS 4Q23**
- ✓ **ADJUSTED GROSS MARGIN¹ OF 39.5% IN 4Q24, +240 BPS VERSUS 4Q23 AND +80 BPS VERSUS 3Q24**
- ✓ **4Q24 ADJUSTED ANNUALIZED ROE² REACHED 33%**

OTHER HIGHLIGHTS

- Total Net Revenue³ reached BRL 4.5 billion in 2024, 40% above the previous year.
- In 2024, G&A-to-Gross Revenue ratio showed a 110-bps dilution year-over-year.
- Direcional Group ended the year with BRL 2.8 billion in Deferred Revenue from Sales (Backlog Revenue), with a Backlog Margin reaching 43.9%, 50 bps above 3Q24.
- Cash Generation of BRL 159 million in 4Q24, totaling BRL 354 million in 2024.
- BRL 577 million in dividends distributed in 2024, corresponding to BRL 3.33 per share and totaling a payout ratio⁴ of 90%.

1 - Adjustment excluding capitalized interest and the effect of *Pode Entrar* program.

2 - Adjustment excluding non-recurring result allocated to "Other Operating Income and Expenses" and expenses with sales of receivables.

3 - Adjustment including revenue from non-consolidated SPVs (non-controlled SPVs or jointly controlled with partners).

4 - Dividends distributed in the period divided by Net Profit for the period.



TABLE OF CONTENTS

MESSAGE FROM THE BOARD	3
KEY FIGURES	6
LAUNCHES	7
CONTRACTED SALES	8
NET SALES SPEED (VSO INDEX)	9
Canceled Sales	10
INVENTORY	10
TRANSFERS	11
PROJECTS DELIVERED	11
LANDBANK	12
Land Acquisition	12
ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE	13
Net Revenue	13
Gross Profit	13
General and Administrative Expenses (G&A)	15
Selling Expenses	15
Equity Income	16
Other Operating Income and Expenses	16
EBITDA	16
Financial Results	17
Non-controlling Interest in SPVs and SCPs ("Minority Interest")	17
Net Income	18
Deferred Results from Real Estate Sales	19
BALANCE SHEET HIGHLIGHTS	20
Cash and Cash Equivalents and Short-Term Investments	20
Accounts Receivable	20
Indebtedness	21
Cash Generation (Cash Burn) ¹	22
DIVIDENDS	23
SUBSEQUENT EVENT	23
CONSOLIDATED BALANCE SHEET	25
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT	26
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT	27
GLOSSARY	28



MESSAGE FROM THE BOARD

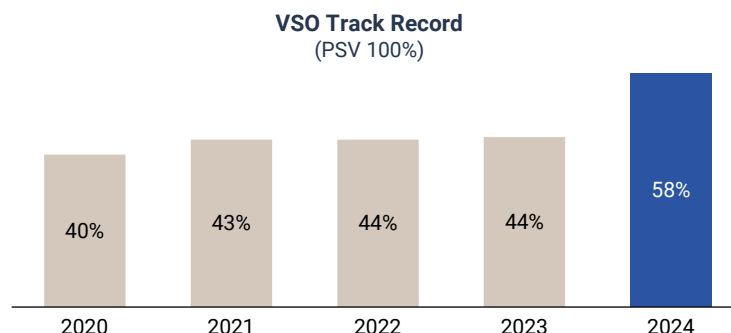
We are extremely pleased to present Direcional Group's results for the fourth quarter and full fiscal year of 2024. We have come to the end of yet another year with conviction that we have realized great achievements, solidifying this as the most successful year in our Company's history. Across several metrics, we have reached levels that, a few years ago, seemed to be part of a somewhat distant reality.

We launched over 18 thousand housing units during the year, which translated into a PSV of BRL 5.8 billion (BRL 4.7 billion % Company). This marks our highest annual launch volume, exceeding the previous year by 18%. Considering this metric, we have more than tripled the Company's size over the last 4 years.

In this context, Riva deserves special recognition for its exceptional growth during this period. In just 5 years of operation, Riva reached the BRL 2.2 billion mark in PSV Launched in 2024 (BRL 1.7 billion % Company), evidencing the significant substantial market position our mid-income segment subsidiary has established in the real estate sector.

In our first Message from the Board of 2024, we shared with our investors the main initiatives we were accelerating at the time to achieve the best sales year in our history. The "Year of Sales", a motto that became an integral part in the daily lives of all our employees, produced results that exceeded our initial expectations.

As a result, for the first time in our 44 years of operation, we exceeded BRL 6 billion in Net Sales, corroborating both, the assertiveness of our strategy and the favorable moment in Brazil's low-income housing market. Considering the project sold under the *Pode Entrar* program, from the Municipal Government of São Paulo, Net Sales totaled BRL 6.3 billion (4.9 billion % Company), corresponding to more than 21 thousand units. Our year-over-year PSV growth reached an impressive 57%, with a significant contribution from both segments: Direcional and Riva brand products grew, respectively, by 54% and 67%. Our focus on increasing assets turnover as a way to further boost the operation's return is also evident when assessing the clear evolution of the Sales Over Supply (VSO) indicator over time, as illustrated in the graph below.



The upward path in operating results that we have seen quarter after quarter has had a significant impact on the Company's economic and financial performance. As a result, 4Q24 Net Revenue reached BRL 924 million, 46% higher than a year earlier, the highest quarterly figure for the metric. For the full year 2024, the amount appropriated was BRL 3.3 billion, a 42% growth versus 2023. When also considering the revenue of joint ventures or non-controlled SPVs (which, therefore, are not consolidated in our balance sheet), the resulting Total Net Revenue¹ was BRL 1.2 billion in the quarter and BRL 4.5 billion in the year.

With the remarkable sales pace we just discussed, we can see the significant growth contracted for revenue. In this context, Deferred Revenue from Real Estate Sales (Backlog Revenue) ended 2024 at BRL 2.8 billion, with a Backlog Margin of 43.9%, 140 bps higher than 2023, reflecting once again the solid profitability of Direcional Group's projects.

Likewise, the Company's Adjusted Gross Margin² reached 39.5% in 4Q24, renewing the quarterly record for this indicator (+80 bps compared to 3Q24 and +240 bps compared to 4Q23). In 2024, Adjusted Gross Margin² was 38.5%, growing 180 bps in comparison with the previous year.

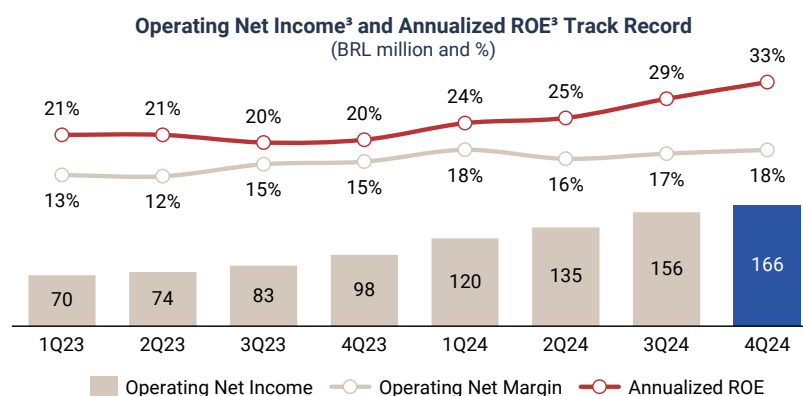
From an expense management perspective, we continue to seek to capture gains from the operating leverage from which we have benefited in recent years. Therefore, despite the nominal growth in General and Administrative Expenses (G&A) year-on-year, the G&A-to-Gross Revenue ratio fell from 6.7% in 2023 to 5.6% in 2024, down 110 bps in the period. As for Selling Expenses,



the representativeness over Gross Revenue from Real Estate Sales remained flat at 7.9% in the year. We would therefore highlight the Company's efforts to keep its expenses at healthy levels, even in the face of significant growth in operations.

Thus, Direcional Group recorded a Net Income of BRL 638 million for the year 2024, representing an exceptional growth of 93% versus 2023. In 4Q24, the line reached BRL 181 million – our highest quarterly result ever – increasing by 82% year-over-year and by 13% from the previous quarter. Net Margin for the period expanded to 19.6%, gaining 390 bps compared to 4Q23 and 200 bps compared to 3Q24.

When assessing our recurring result – which we call Operating Net Profit³ – we can see a total of BRL 577 million for the year (+78% compared to 2023), with an Operating Net Margin³ of 17.2%, 340 bps higher than in 2023. In quarterly terms, the metric reached BRL 166 million in 4Q24 (+69% versus 4Q23), corresponding to an Operating Net Margin³ of 17.9%, expanding 250 bps compared to the year-ago period. The non-recurring effects recorded in the year primarily stem from the results of the equity swap (indexed to the fluctuations in our shares), as well as one-off expenses related to the sale of receivables and corporate transactions that took place in 2024. Therefore, Adjusted Annualized ROE³ set a new record, reaching 33%, the highest level ever recorded in our history. These achievements are the materialization of the purpose of delivering increasingly more value to our shareholders, maximizing business return and profitability. The graph below shows the evolution of these metrics over time, making this rationale more tangible.



In 2024, we demonstrated robust cash generation capabilities, even amid significant operational expansion. Cash generation amounted to BRL 159 million in 4Q24, contributing to a total of BRL 354 million in the year. Consequently, we concluded the fiscal year 2024 with a net cash position, just as in the previous year.

For this reason, our leverage ratio, measured as Net Debt (or Net Cash)⁴-to-Equity, was -3.1%, further endorsing our conservative stance and diligence regarding the Company's capital structure and our responsible financial management committed to business sustainability.

We would also like to share with you the settlement of another public offering of Certificates of Real Estate Receivables (CRI), whereby we raised just over BRL 370 million, exercising the hot issue option, due to the strong demand for the securities. The issuance, in which our brAAA rating was reaffirmed, with a stable outlook, enabled a further lengthening of the weighted average maturity of debt, which reached 62 months, the longest among the sector's peers.

The robustness of our capital structure, combined with the significant deliveries we made in 2024, allowed us to remain among the most relevant companies in terms of capital return for shareholders. We paid BRL 577 million in dividends during the year, equivalent to BRL 3.33 per share. Taking into account the Net Income reported for the year, the payout ratio⁵ reached an impressive 90% in the period. Thus, considering dividends and share buybacks, we exceeded the mark of BRL 1.8 billion in capital returned since our IPO.

2024 was an amazing year for Direcional Group, built on a winning strategy and flawless execution by our teams, who thoroughly understood the strategic plan and worked together cohesively toward fulfilling our goal of delivering the best year in our history to this date. We would like to extend our deepest thanks to everyone who has embraced this endeavor wholeheartedly. Each of us makes a difference.



We remain convinced that, despite all the challenges that are sure to come in the year ahead, we will spare no effort and dedication to make 2025 another historic year for Direcional.

Thank you,

The Management - Direcional Engenharia S/A

- 1 - Adjustment including Revenue from non-consolidated SPVs (non-controlled SPVs or jointly controlled with partners).
- 2 - Adjustment excluding capitalized interest and the effect of *Pode Entrar* Program.
- 3 - Adjustment excluding equity swap result, non-recurring result allocated to "Other Operating Income and Expenses" and expenses with sales of receivables, as applicable.
- 4 - Loans and Financing Operations reduced by Cash and Cash Equivalents and Short-term Investments plus the balance of interest rate swap contracts.
- 5 - Dividends distributed in the period divided by Net Income for the period.

KEY FIGURES

	4Q24 (a)	3Q24 (b)	4Q23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
Main Financial Figures (BRL million, except %)								
Net Revenue	924.2	910.6	634.8	1.5%	45.6%	3,348.5	2,355.2	42.2%
Gross Profit	342.4	332.7	209.6	2.9%	63.4%	1,218.3	805.0	51.4%
Adjusted Gross Margin ¹	39.4%	38.5%	35.7%	1 p.p.	4 p.p.	38.3%	36.4%	2 p.p.
Adjusted Gross Margin ¹ – Ex-Pode Entrar	39.5%	38.7%	37.1%	1 p.p.	2 p.p.	38.5%	36.7%	2 p.p.
Adjusted Net Income ²	165.5	155.8	97.7	6.2%	69.4%	576.6	324.4	77.7%
Adjusted Net Margin ²	17.9%	17.1%	15.4%	1 p.p.	2 p.p.	17.2%	13.8%	3 p.p.
Launches (BRL million, except units and %)								
PSV Launched - 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	0.0	271.1	206.0	-100.0%	-100.0%	271.1	206.0	31.6%
PSV Launched - % Company	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	0.0	135.5	206.0	-100.0%	-100.0%	135.5	206.0	-34.2%
Launched Units	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	0.0	1,309	990	-100.0%	-100.0%	1,309	990	32.2%
Net Sales (BRL million, except units and %)								
Net Sales - PSV 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%
Old Harvest 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%
Net Sales - PSV % Company	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%
Old Harvest	-	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%
Contracted Units	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%
Old Harvest	-	12	11	-100.0%	-100.0%	14	15	-6.7%
Pode Entrar	-	1,309	990	-100.0%	-100.0%	1,309	990	32.2%
Net Sales Speed (VSO) in PSV 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.
Old Harvest	0%	12%	7%	-12 p.p.	-7 p.p.	15%	14%	1 p.p.
Consolidated VSO without Pode Entrar	25%	28%	19%	-3 p.p.	6 p.p.	58%	44%	14 p.p.
Other Indicators (BRL million, except %)								
Adjusted Annualized ROE ²	33%	29%	25%	24%	20%	20%	21%	21%
Adjusted Net Debt ⁴	-68.2	91.3	-153.0	66.1	-72.1	-88.8	268.2	289.9
Cash Generation ⁵	159.5	32.9	219.0	-57.0	-15.5	-51.1	21.7	7.8
Adjusted Net Debt ⁴ / Equity	-3.1%	4.1%	-6.3%	2.9%	-3.4%	-4.2%	16.7%	19.2%
Inventory - PSV 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 - PSV 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 - Adjustment excluding capitalized interest.

2 - Adjustment excluding expenses with equity swap results, non-recurring results under "Other Operating Income and Expenses" and expenses with sale of receivables, as applicable.

3 - Comprises projects of the middle income, upper-middle income and commercial segments, developed in the former model.

4 - Loans and Financing Operations reduced by Cash and Cash Equivalents and Short-term Investments plus the balance of interest rate swap contracts.

5 - Variation in net debt adjusted by payment of dividends, share buyback and the variation in the balance of interest rate swap contracts.

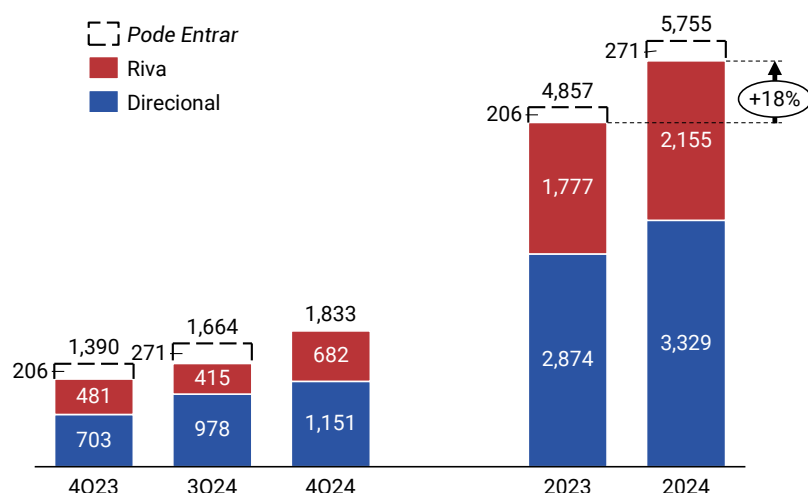
LAUNCHES

During the fourth quarter of 2024 (4Q24), Direcional Group launched 20 new projects, accounting for a Potential Sale Value (PSV) of BRL 1.8 billion (BRL 1.4 billion % Company), a 55% growth compared to the same quarter of the previous year and a 32% growth versus the previous quarter, excluding projects launched under the *Pode Entrar* program.

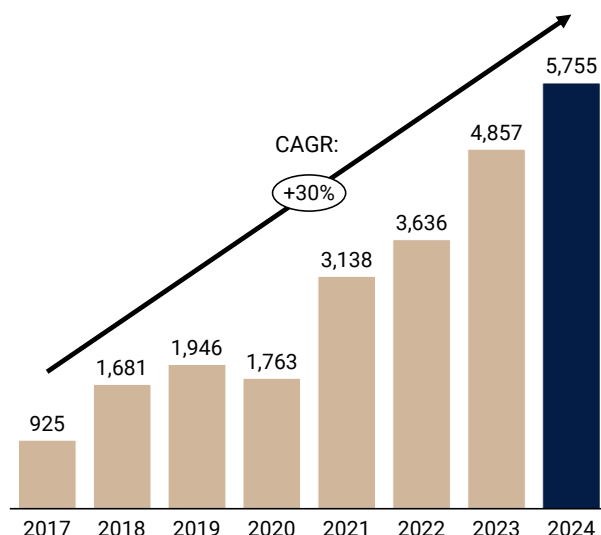
Thus, in 2024, Launches totaled BRL 5.8 billion (BRL 4.7 billion % Company), representing the highest volume launched in a year by the Company. In comparison to 2023, launches increased by 18%. Projects under the Direcional brand constituted 58% of the launched PSV in the period, while Riva products comprised 37%, and the project sold under "Pode Entrar" accounted for the remaining 5% of the total.

Notably, Direcional Group's Launches have demonstrated a strong and consistent expansion over recent years, with a Compound Annual Growth Rate (CAGR) of 30% during the selected period.

Launches
(PSV 100% - BRL million)



Launches Track Record
(PSV 100% - BRL million)



Launches (BRL million, except units and %)	4Q24 (a)	3Q24 (b)	4Q23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
PSV Launched (PSV 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	0.0	271.1	206.0	-100.0%	-100.0%	271.1	206.0	31.6%
PSV Launched (% Company)	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	0.0	135.5	206.0	-100.0%	-100.0%	135.5	206.0	-34.2%
Launched Units	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	0.0	1,309	990	-100.0%	-100.0%	1,309	990	32.2%
Average % Company	76.7%	86.8%	96.1%	-10 p.p.	-19 p.p.	81.7%	88.4%	-7 p.p.



CONTRACTED SALES

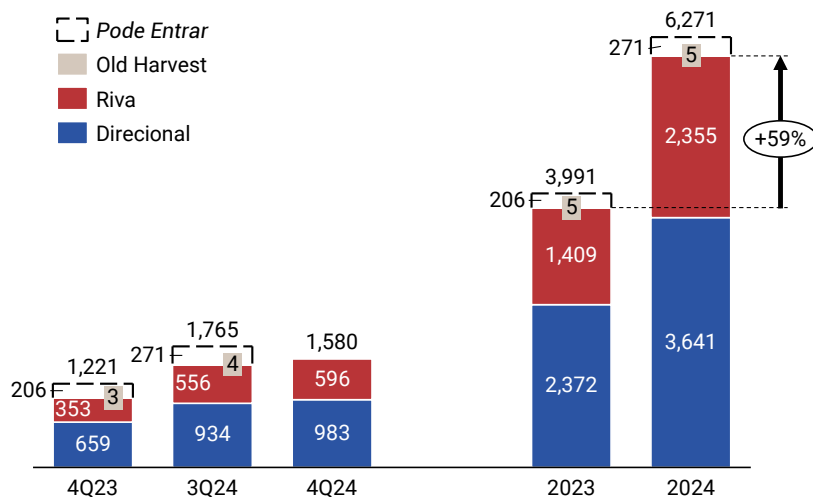
Net Sales in 4Q24 totaled BRL 1.6 billion (BRL 1.2 billion % Company), corresponding to an increase of 29% versus 4Q23. Excluding projects sold under the *Pode Entrar* program in previous quarters (given the program's distinct characteristics compared to traditional real estate development), sales volume in 4Q24 exceeded contracted PSV by 56% versus 4Q23 and by 6% versus 3Q24.

In line with the Company's strategy to accelerate sales speed and assets turnover, aiming to make 2024 the "year of sales", **Direcional Group recorded the strongest Net Sales performance in its history**, totaling BRL 6.3 billion (BRL 4.9 billion % Company). Weighed against 2023, total growth reached 57%, reflecting a 54% increase in PSV from Direcional brand projects and a 67% growth in Riva products.

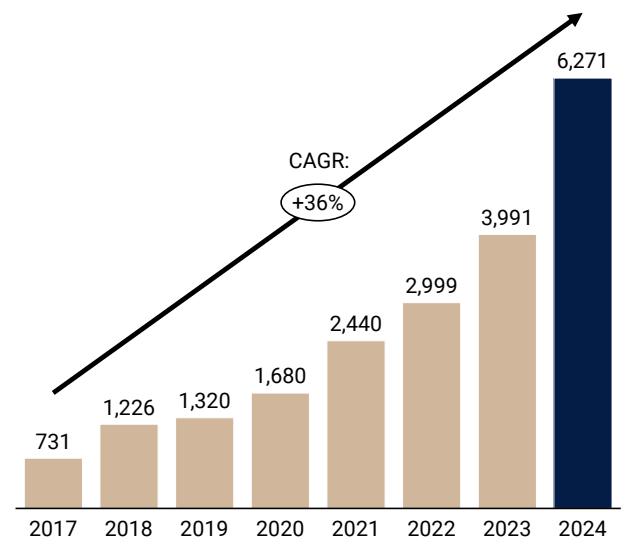
Analyzing Net Sales evolution over recent years, Direcional Group has shown remarkable growth trajectory, with a Compound Annual Growth Rate of 36%.

It should be noted that part of the sales was originated from projects developed in non-controlled Special Purpose Vehicles (SPVs) or jointly controlled with partners. In these cases, revenue from these projects is not consolidated in Direcional's balance sheet. As such, 79% of Net PSV contracted in 4Q24 relates to projects that contribute to the Company's Net Revenue line, while 21% should impact results through Equity Income, considering the percentage held by Direcional Group in each SPV.

Net Sales
(PSV 100% - BRL million)



Net Sales Track Record
(PSV 100% - BRL million)





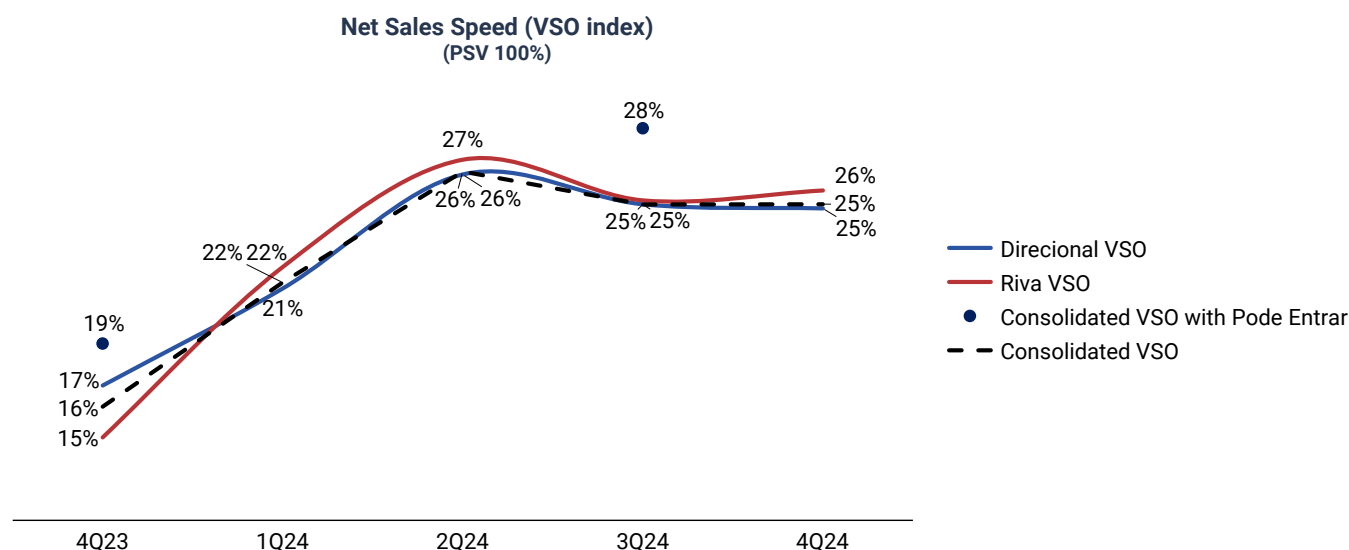
Contracted Net Sales (BRL million, except units and %)	4Q24 (a)	3Q24 (b)	4Q23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
Net Sales (PSV 100%)	1,579.9	1,765.1	1,220.6	-10.5%	29.4%	6,271.5	3,991.1	57.1%
Direcional	983.5	934.4	658.9	5.2%	49.2%	3,640.8	2,371.7	53.5%
Riva	596.4	555.9	353.1	7.3%	68.9%	2,354.6	1,408.6	67.2%
Old Harvest 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%
Net Sales (% Company)	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%
Old Harvest	-	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%
Contracted Units	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%
Old Harvest	-	12	11	-100.0%	-100.0%	14	15	-6.7%
Pode Entrar	-	1,309	990	-100.0%	-100.0%	1,309	990	32.2%
Net Sales Speed (VSO index) in PSV 100%	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.
Old Harvest	0%	12%	7%	-11.6 p.p.	-7.1 p.p.	15%	14%	1.3 p.p.
Consolidated VSO without <i>Pode Entrar</i>	25%	28%	19%	-3.2 p.p.	5.9 p.p.	58%	44%	13.5 p.p.

1 - Old Harvest: Comprises projects of the middle income, upper-middle income and commercial segments, developed in the former model.

NET SALES SPEED (VSO INDEX)

In 4Q24, the consolidated Net Sales Speed – measured by the Sales-over-Supply index (VSO) – came in at 25%, in line with the previous quarter. Relative to the same quarter of the previous year, there was an increase of 860 bps¹.

Considering only Direcional projects (excluding Old Harvest), Sales Speed was also 25% in the quarter, a 760-bps increase compared to 4Q23. Meanwhile, Riva's VSO reached 26% in the period, 1050 bps above the segment's VSO a year prior.



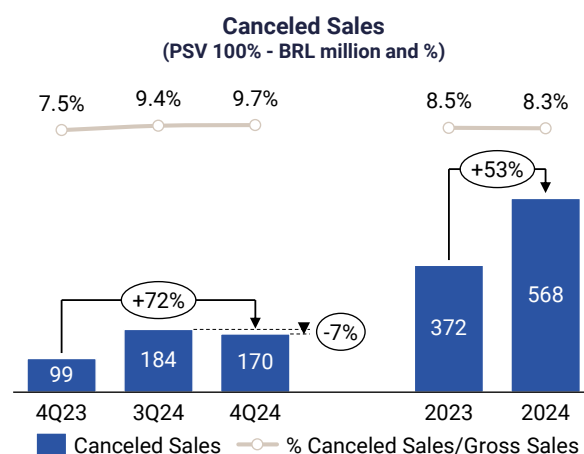


Canceled Sales

The PSV of Canceled Sales summed BRL 170 million (BRL 128 million % Company) in 4Q24, down 7% on the volume seen in 3Q24. The percentage of Canceled Sales over Gross Sales was 9.7% in the quarter.

In 2024, Canceled Sales totaled BRL 568 million (BRL 443 million % Company). With that, the Canceled Sales-over-Gross Sales ratio was 8.3% in the year, a decrease of 20 bps over 2023, given the higher sales growth in the period.

The following table presents more details about Canceled Sales in 4Q24 and 2024:



Canceled Sales ¹ (BRL million, except %)	4Q24 (a)	3Q24 (b)	4Q23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
Canceled Sales (PSV 100%)	-170.3	-183.9	-98.8	-7.4%	72.4%	-567.9	-371.7	52.8%
Gross Sales	1,750.2	1,949.0	1,319.4	-10.2%	32.6%	6,839.4	4,362.8	56.8%
% Canceled Sales / Gross Sales	9.7%	9.4%	7.5%	0.3 p.p.	2.2 p.p.	8.3%	8.5%	-0.2 p.p.
Canceled Sales (% Company)	-127.5	-146.5	-80.1	-13.0%	59.1%	-442.9	-302.3	46.5%
Gross Sales	1,370.4	1,519.5	1,074.6	-9.8%	27.5%	5,323.1	3,424.9	55.4%
% Canceled Sales / Gross Sales	9.3%	9.6%	7.5%	-0.3 p.p.	1.8 p.p.	8.3%	8.8%	-0.5 p.p.

1 - In canceled PSV, transfers of credit from customers of the unit originally acquired to another unit of our inventory are disregarded.

INVENTORY

Direcional Group's Inventory PSV ended 2024 at BRL 4.8 billion (BRL 3.9 billion % Company), corresponding to a total of 14,730 units. It is worth mentioning that **about only 2% of the total PSV refers to completed units**.

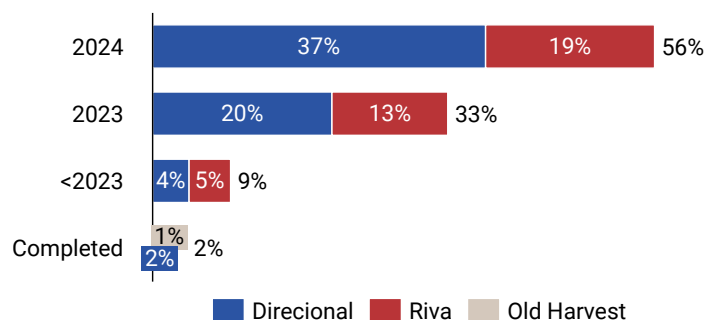
The table below shows the Inventory at market value, detailed by stage of construction and by type of product.

Breakdown of Inventory at Market Value	Total PSV				% Company PSV			
	Direcional	Riva	Old Harvest	Total	Direcional	Riva	Old Harvest	Total
In progress (BRL million)	2,934	1,745	0	4,679	2,532	1,342	0	3,874
% Total	61%	36%	0%	98%	64%	34%	0%	98%
Completed (BRL million)	77	6	26	108	47	4	14	65
% Total	2%	0%	1%	2%	1%	0%	0%	2%
Total (BRL million)	3,011	1,750	26	4,787	2,580	1,346	14	3,939
% Total	63%	37%	1%	100%	65%	34%	0%	100%
Total Units	10,849	3,795	86	14,730	10,849	3,795	86	14,730
% Total Units	74%	26%	1%	100%	74%	26%	1%	100%

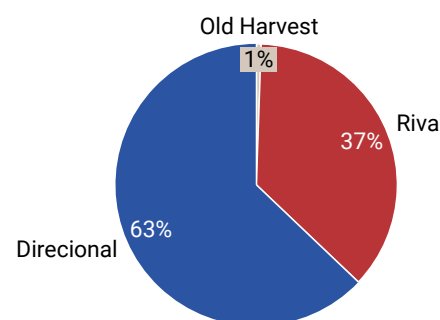


The following charts show further information on the Inventory and its breakdown. It should be noted that **89% of the PSV in Inventory accounts for projects launched from 2023 onwards**.

Inventory by Launch Year
(PSV 100%)



Inventory Breakdown
(PSV 100%)

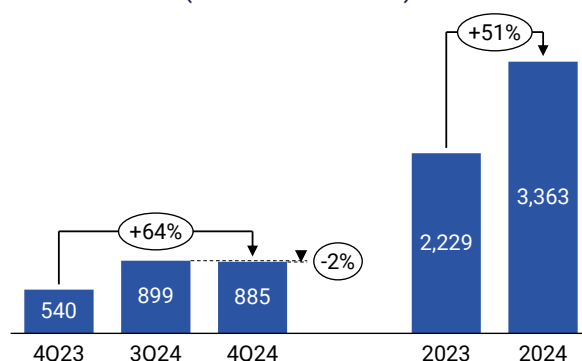


TRANSFERS

In 4Q24, the transfers amounted to BRL 885 million in terms of PSV, volume 64% higher than in the same quarter of the previous year and 2% lower than in the previous quarter.

Considering the year of 2024, the PSV of transferred units reached BRL 3.4 billion, which represented an increase of 51% on the total transferred in 2023.

Transfers
(PSV 100% - BRL million)



PROJECTS DELIVERED

During the 4Q24, Direcional Group delivered 15 projects/stages, consisting of 4,329 units, 85% of which are products under Direcional brand and 15% under Riva brand.

Throughout 2024, 50 projects/stages were delivered, corresponding to 14,946 units, with Direcional's projects accounting for 88% of deliveries and Riva representing the remaining 12%.



LANDBANK

The Company ended 2024 with a landbank of BRL 46.2 billion (BRL 41.5 billion % Company) in terms of PSV, reflecting a development potential of approximately 210 thousand units.

The average acquisition cost of the landbank stands at 11% of the Potential Sales Value, with 86% of it to be paid through swaps, resulting in minimal cash outflow before the developments begin.

Landbank Evolution (BRL million, except units)	2023 Landbank	2024 Acquisitions	2024 Launches	Adjustment ¹	2024 Landbank	2024 (PSV % Co.)	Units
Total PSV	36,301	14,357	(5,751)	1,332	46,240	41,540	209,504

1 - Adjustments: update of sales price, canceled sales and swaps.

Land Acquisition

During 4Q24, 18 plots of land were acquired, totaling a PSV of BRL 3.7 billion (BRL 3.2 billion % Company) and a construction potential of approximately 11 thousand units. The average cost of acquisition in the quarter was equivalent to 14% of the total PSV, with 91% of the payment conducted through swaps.

Considering land purchased in the course of 2024, the potential PSV amounted to BRL 14.3 billion (BRL 13.2 billion % Company), at an average acquisition cost of 12%, 89% of which being paid via swaps.

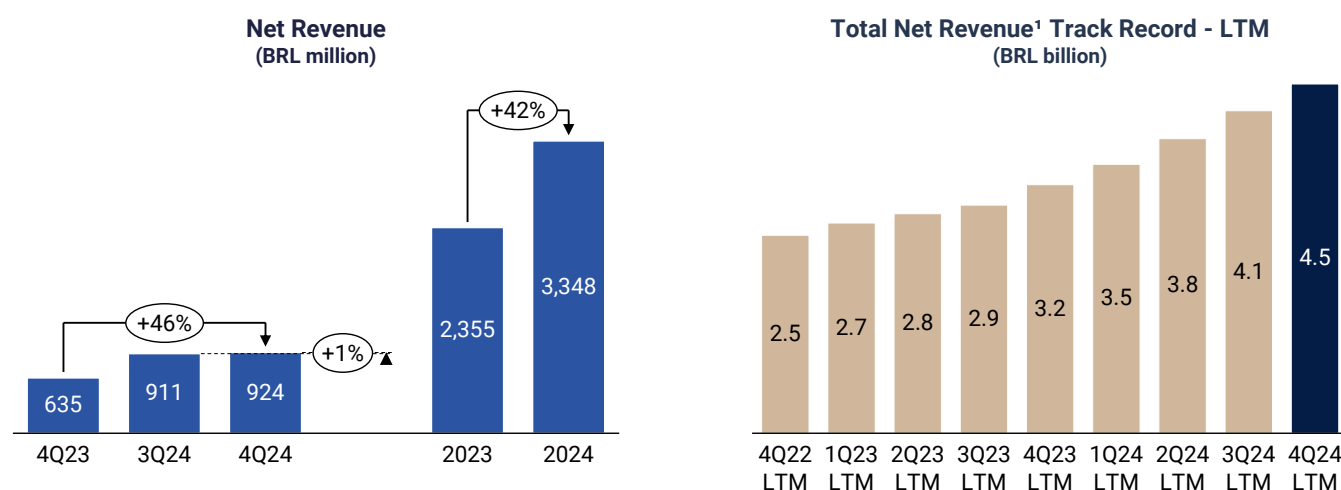


ECONOMIC AND FINANCIAL PERFORMANCE

Net Revenue

Direcional Group's accounting Net Revenue reached BRL 924 million in 4Q24, the highest level for this metric in the Company's entire history, a 46% growth versus 4Q23 and 1% versus 3Q24. In 2024, the Net Revenue recognized in the result reached BRL 3.3 billion, growing 42% compared to 2023.

Considering total Net Revenue¹, i.e. adding to the accounting revenue also the revenue recognized in jointly controlled or non-controlled entities – which does not affect the Net Revenue line, but rather the Equity Income –, the amount of BRL 1.2 billion was reached in 4Q24. In 2024, Total Net Revenue¹ reached BRL 4.5 billion, a 40% increase compared to 2023.



The table below shows the composition of Total Net Revenue¹, segregated between accounting Net Revenue and the revenue calculated in the SPEs which are not consolidated by the Company.

Total Net Revenue (BRL million, except %)	4Q24 (a)	3Q24 (b)	4Q23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
Total Net Revenue¹	1,232.8	1,163.9	891.7	5.9%	38.3%	4,478.1	3,188.0	40.5%
Net Revenue	924.2	910.6	634.8	1.5%	45.6%	3,348.5	2,355.2	42.2%
Net Revenue from unconsolidated SPVs	308.6	253.3	256.8	21.8%	20.1%	1,129.6	832.8	35.6%

1 - Total Net Revenue: including gross revenue from non-consolidated SPVs (jointly controlled or non-controlled entities).

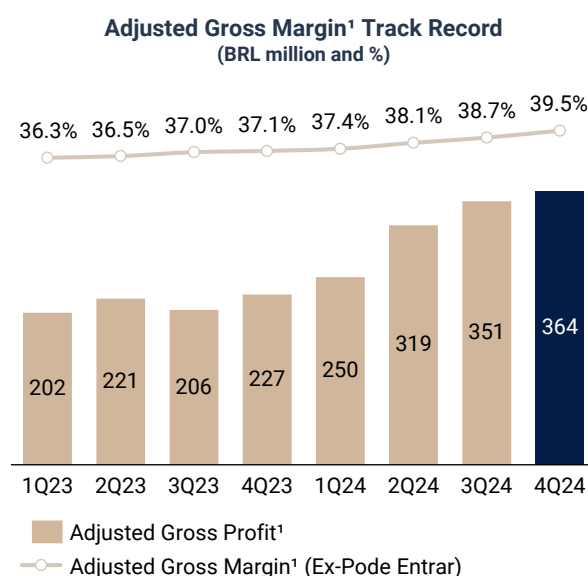
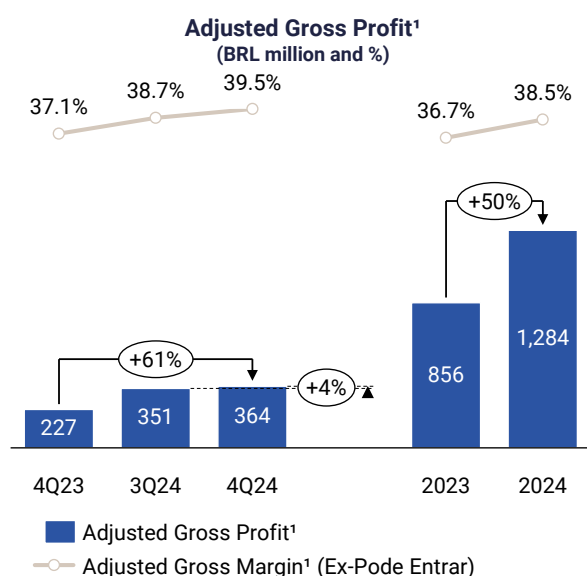
Gross Profit

In 4Q24, Adjusted Gross Profit¹ amounted to BRL 364 million, up 61% versus 4Q23 and 4% versus 3Q24. Excluding capitalized interest in costs and the impact of the “*Pode Entrar*” Program (considering the program's distinctive characteristics when compared to traditional development initiatives), Adjusted Gross Margin¹ for the quarter reached 39.5%, setting **a new quarterly record for the metric**. In this sense, the indicator was 80 bps higher than in 3Q24 and 240 bps higher than in 4Q23, reaffirming the solid profitability level that has been achieved by the Company in each period.

In 2024, Adjusted Gross Profit¹ reached BRL 1.3 billion, growing 50% compared to 2023. As a result, also excluding the impact of *Pode Entrar* Program, Adjusted Gross Margin¹ was 38.5% in the year, 180 bps higher than in the previous year.



Considering the projects contracted under *Pode Entrar* program, Adjusted Gross Margin¹ for the quarter rose to 39.4% (+90 bps versus 3Q24 and +370 bps versus 4Q23). In turn, Adjusted Gross Margin¹ for 2024 was 38.3% (+200 bps compared to 2023). It is worth highlighting that, of the three contracts signed by the Company under the program, only the first two (signed in December 2023) are consolidated in the balance sheet and, therefore, influence Gross Margin. The third project, jointly controlled with a partner, has its impact reflected in Equity Income.



Adjusted Gross Profit ¹ (BRL million, except %)	4Q24 (a)	3Q24 (b)	4Q23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
Gross Profit	342.4	332.7	209.6	2.9%	63.4%	1,218.3	805.0	51.4%
(+) Capitalized Interest	21.8	18.2	16.9	19.9%	28.6%	65.5	51.2	27.8%
Adjusted Gross Profit ¹	364.2	350.9	226.5	3.8%	60.8%	1,283.8	856.2	49.9%
Adjusted Gross Margin ¹	39.4%	38.5%	35.7%	0.9 p.p.	3.7 p.p.	38.3%	36.4%	2.0 p.p.
Adjusted Gross Margin ¹ (Ex-Pode Entrar Program)	39.5%	38.7%	37.1%	0.8 p.p.	2.4 p.p.	38.5%	36.7%	1.8 p.p.

1 - Adjusted Gross Profit and Margin: excluding capitalized interest.

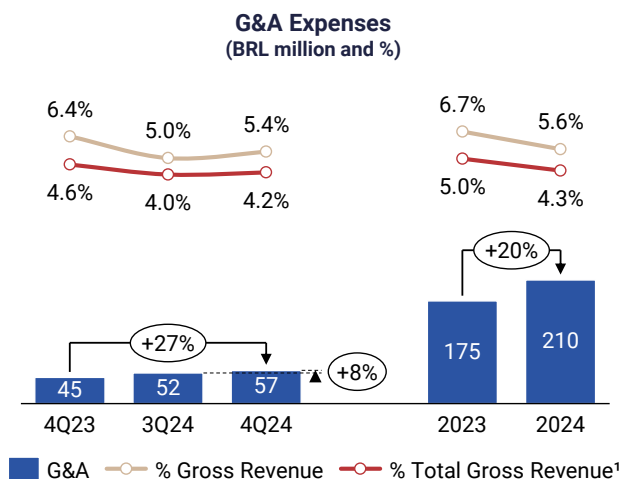


General and Administrative Expenses (G&A)

General and Administrative Expenses amounted to BRL 57 million in 4Q24, up 8% versus 3Q24 and 27% versus 4Q23, reflecting the inclusion of Minas Gerais collective bargaining agreement. For this reason, G&A accounted for 5.4% of the Gross Revenue in the quarter, 40 bps higher compared to 3Q24. Despite this, compared to the same quarter of the previous year, a significant dilution of 100 bps can be seen.

Considering the Total Gross Revenue¹, i.e., also taking into account the revenue arising from non-consolidated projects in the Company's results, the representativeness of G&A came in at 4.2% in the quarter, 20 bps higher than in 3Q24 and 40 bps lower than in 4Q23.

In 2024, G&A expenses were BRL 210 million, 20% higher than in 2023. Subsequently, the G&A-to-Gross Revenue ratio declined 110 bps compared to 2023. Similarly, when considering Total Gross Revenue¹, the indicator showed a 70-bps dilution in the period.

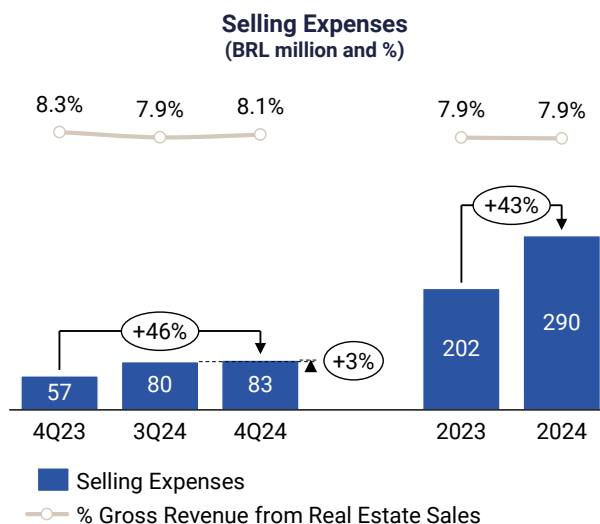


1 - Total Gross Revenue: including gross revenue from non-consolidated SPVs (jointly controlled or non-controlled entities).

Selling Expenses

Selling Expenses – mainly comprising expenses with commissions, marketing and maintenance of points of sale – totaled BRL 83 million in 4Q24, 3% higher than the previous quarter and 46% higher than the same quarter of the last year, keeping pace with the increased volume of sales and revenue. The representativeness of these expenses over Gross Revenue from Real Estate Sales was 8.1% in the quarter.

In 2024, the metric totaled BRL 290 million, 43% higher than in 2023. As a result, the Selling Expenses over Gross Revenue from Real Estate Sales stood at 7.9% for the year, in line with 2023. It is worth noting that Net Sales increased by 59% in the period, evidencing all the results arising from the operational leverage from which the Company has benefited, due to the business growth in recent years.

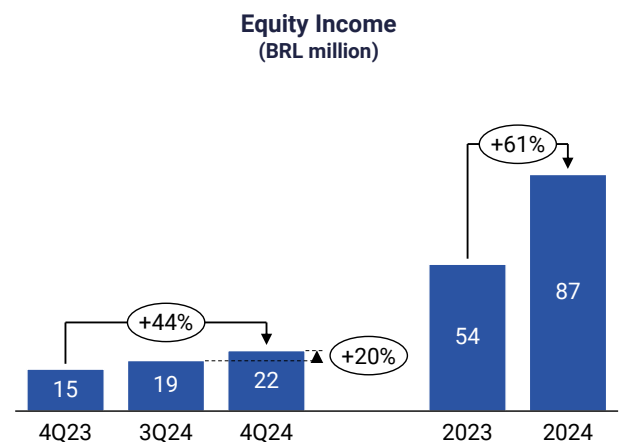




Equity Income

As mentioned before, projects that are not consolidated in Direcional's balance sheet (jointly controlled and/or non-controlled SPVs) have played an important role in sales in recent quarters. In accounting terms, these projects do not directly contribute to Direcional's revenue. Instead, these are recognized under Equity Income, according to the interest held in each SPV. Thus, the line totaled BRL 22 million in the 4Q24, 20% higher than in 3Q24 and 44% above 4Q23.

In the full year 2024, Equity Income was BRL 87 million, a 61% growth versus 2023, corroborating the impact of unconsolidated projects on the result.



Other Operating Income and Expenses

Other Operating Income and Expenses ended the quarter with a positive net result of BRL 3 million, positively impacted by non-recurring results, due to corporate transactions, in the net amount of BRL 25 million and a one-off legal expense related to an agreement made by the Company concerning a project completed in 2011, located in a market where the Company has not operated since then, amounting to BRL 5 million. Furthermore, the main occurrences involve recurring legal and related expenses, in the amount of BRL 9 million, and the setting up and reversal of provisions, in the negative amount of approximately BRL 14 million.

It is worth noting that, excluding the non-recurring effect seen in 4Q24, the Other Operating Income and Expenses line would have totaled a negative amount of BRL 17 million in period, which would correspond to 1.8% of Net Revenue.

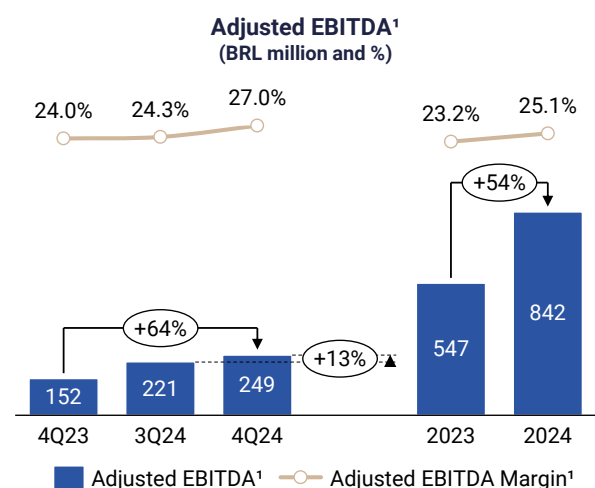
In 2024, Other Operating Income and Expenses reached a negative net amount of BRL 50 million, accounting for 1.5% of the annual Net Revenue.

EBITDA

The Company's Adjusted EBITDA¹ grew to BRL 249 million in 4Q24, representing a 64% growth as compared to 4Q23 and 13% when compared to 3Q24. Thus, Adjusted EBITDA Margin¹ came in at 27.0% in the period. This adjustment excludes both, capitalized interest in Costs and non-recurring results allocated to Other Operating Income and Expenses.

In 2024, Adjusted EBITDA¹ totaled BRL 842 million, 54% higher than 2023. Adjusted EBITDA Margin¹ reached 25.1%, growing 190 bps compared to the previous year.

The table below breaks down the EBITDA and Adjusted EBITDA¹ and their respective margins:





EBITDA and Adjusted EBITDA ¹ (BRL million, except %)	4Q24 (a)	3Q24 (b)	4Q23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
Net Income	181.5	160.5	99.6	13.1%	82.2%	638.4	331.6	92.5%
(+) Depreciation and amortization	19.0	16.3	13.3	17.0%	43.1%	70.1	60.6	15.7%
(+) Income Tax and Social Contribution	17.5	19.8	14.0	-11.2%	25.4%	64.6	50.0	29.3%
(+) Minority interest	22.6	24.2	14.4	-6.7%	57.4%	89.3	55.3	61.4%
(+/-) Financial results	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%
EBITDA Margin	26.8%	22.3%	14.9%	4 p.p.	12 p.p.	24.6%	20.5%	4 p.p.
(+) Capitalized interest	21.8	18.2	16.9	19.9%	28.6%	65.5	51.2	27.8%
(+) Monetary update and contractual interest (reclassification)	-	-	40.7	n/a	-100.0%	-	40.7	-100.0%
(-) Non-recurring result adjustment	(20.0)	-	-	n/a	n/a	(48.4)	(28.3)	70.9%
Adjusted EBITDA¹	249.3	221.5	152.2	12.6%	63.8%	842.1	546.9	54.0%
Adjusted EBITDA Margin¹	27.0%	24.3%	24.0%	3 p.p.	3 p.p.	25.1%	23.2%	2 p.p.

1 - Adjusted EBITDA and EBITDA Margin: excluding capitalized interest and non-recurring result under Other Operating Income and Expenses

Financial Results

In fiscal year 2024, financial income and expenses showed a positive net outcome of BRL 37 million, with a non-recurring impact of BRL 13 million, considering (i) the positive effects of the equity swap, amounting to BRL 17 million; and (ii) the negative result of BRL 4 million, due to expenses associated with a receivables assignment transaction completed in 4Q24.

In view of this, the financial result in the quarter showed a negative net amount of approximately BRL 7 million, already considering this non-recurring amount of BRL 4 million.

Non-controlling Interest in SPVs and SCPs (“Minority Interest”)

The result attributable to non-controlling interests in SPVs and SCPs (“Minority Interests”) was BRL 23 million in 4Q24, down 7% versus 3Q24 and up 57% versus 4Q23. For the full year 2024, the line summed BRL 89 million, representing a 61% increase compared to 2023.

The development of projects in partnership was part of the strategy to accelerate the Company’s expansion at the start of the growth cycle, enabling faster entry into strategic areas and, particularly, better expense dilution through accelerated launches. However, it is important to note that the number of projects without minority shareholders has been increasing in the Company’s pipeline.



Net Income

Direcional Group reported a Net Income of BRL 181 million for the quarter, outperforming by 82% the result recorded a year earlier and by 13% when compared to the previous quarter. **This was the highest quarterly Net Income ever achieved by the Company.** Net Margin increased to 19.6% in 4Q24, a relevant expansion of 390 bps versus 4Q23 and 200 bps versus 3Q24.

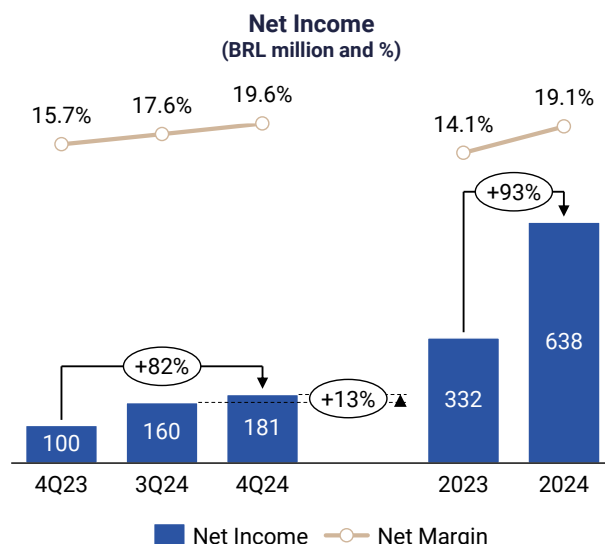
As a result, in 2024, Net Income reached BRL 638 million, a significant increase of 93% over 2023, when the metric totaled BRL 332 million. This remarkable achievement led to an annual Net Margin increase of 500 bps, rising from 14.1% to 19.1% in the period.

Excluding non-recurring effects occurred in 4Q24, the Company's Operating Net Income¹ amounted to BRL 166 million, considering adjustments for (i) non-recurring expenses with sale of receivables; and (ii) non-recurring result allocated to "Other Operating Income and Expenses".

In this scenario, growth was 6% compared to 3Q24 and 69% versus 4Q23. Operating Net Margin¹ reached 17.9% in the quarter, up 80 bps relative to the previous quarter and 250 bps versus the same quarter of 2023. Thus, the **Adjusted Annualized ROE¹ achieved its highest level in the Company's history, reaching 33%.**

Considering fiscal year 2024, Operating Net Income¹ amounted to BRL 577 million, representing a 78% growth compared to 2023, with an Operating Net Margin¹ of 17.2%, up by 340 bps in the period.

The table below shows the Net Income of the period, as well as the breakdown regarding the Operating Net Income¹:



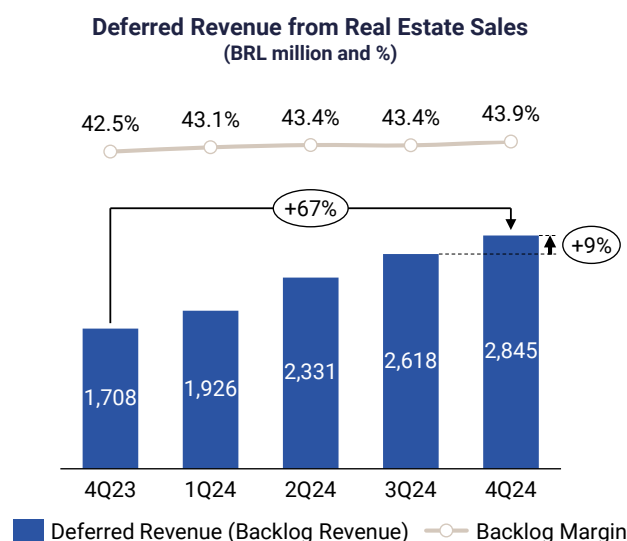
Operating Net Income ¹ (BRL million, except %)	4Q24 (a)	3Q24 (b)	4Q23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
Net Income	181	160	100	13%	82%	638	332	93%
(+/-) Result with equity swap	0	-5	-13	-100%	-100%	-17	-18	-3%
(+) Expenses with sale of receivables	4	0	11	n/a	-62%	4	39	-90%
(+/-) Other non-recurring expenses (revenue)	-20	0	0	n/a	n/a	-48	-28	71%
Operating Net Income¹	166	156	98	6%	69%	577	324	78%
Operating Net Margin¹	17.9%	17.1%	15.4%	1 p.p.	3 p.p.	17.2%	13.8%	3 p.p.

1 – Operating Net Income and Operating Net Margin: adjustment excluding equity swap result, non-recurring result allocated to "Other Operating Income and Expenses" and receivables assignment expenses, as applicable.

Deferred Results from Real Estate Sales

Deferred Revenue from Real Estate Sales (Backlog Revenue) reached BRL 2.8 billion at the end of 2024, 9% higher than the total recorded in the previous quarter and 67% higher than the volume at the end of the previous year. These figures, boosted by the strong sales reported in recent periods, evidence the growth contracted for the revenue line, which will be recognized in subsequent quarters, in accordance with the progress of the works.

Backlog Margin expanded again, this time to the level of 43.9%, representing an increase of 50 bps compared to 3Q24 and 140 bps compared to the margin achieved in 4Q23, demonstrating in yet another quarter the health and solidity of Direcional Group's profitability.



The table below presents the Deferred Revenue from Real Estate Sales and the Backlog Margin in more details:

Deferred Results from Real Estate Sales (BRL million, except %)	4Q24 (a)	3Q24 (b)	4Q23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Deferred Revenue from Real Estate Sales	2,845.4	2,618.3	1,707.8	8.7%	66.6%
Deferred Costs from Real Estate Sales	-1,597.1	-1,482.6	-981.4	7.7%	62.7%
Deferred Results from Real Estate Sales	1,248.3	1,135.7	726.3	9.9%	71.9%
Backlog Margin	43.9%	43.4%	42.5%	0.5 p.p.	1.4 p.p.



BALANCE SHEET HIGHLIGHTS

Cash and Cash Equivalents and Short-Term Investments

The balance of Cash and Cash Equivalents and Short-Term Investments ended 2024 at BRL 1.6 billion, showing year-over-year growth of 22%. Current cash levels are evidence of the diligent and conservative stance of the Company's management towards its capital structure, so as to balance operational growth with maximizing returns for shareholders.

Cash and Cash Equivalents and Short-term Investments (BRL million, except %)	4Q24 (a)	3Q24 (b)	4Q23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Cash and Cash Equivalents	792.1	858.2	634.0	-7.7%	24.9%
Short-term Investments	823.1	687.6	693.2	19.7%	18.7%
Total	1,615.2	1,545.8	1,327.2	4.5%	21.7%

Accounts Receivable

At the end of 4Q24, the balance of Accounts Receivable¹ was BRL 1.8 billion. It is worth noting that Direcional Group engages, from time to time, in real estate receivables assignment transactions with the aim of optimizing the management of its working capital. On these occasions, receivables are not derecognized from the Accounts Receivable; instead, they are booked under a liability item called Assignment Liability.

In this sense, considering the balance of Accounts Receivable net of the Assignment Liability, a balance of BRL 1.1 billion was recorded in the period. Thus, considering Net Revenue related to the real estate sales segment, the Days Sales Outstanding² metric was 112 days, in line with that recorded in the previous quarter and in the same quarter of 2023.

Accounts Receivable ¹ (BRL million, except %)	4Q24 (a)	3Q24 (b)	4Q23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Real Estate Sales	1,818.5	1,594.4	966.4	14.1%	88.2%
Services	15.6	15.1	15.6	3.0%	0.2%
Land Sales	5.5	5.4	4.0	0.7%	35.4%
Total	1,839.5	1,615.0	986.0	13.9%	86.6%
Current	992.8	844.4	521.9	17.6%	90.2%
Non-current	846.7	770.6	464.0	9.9%	82.5%
Accounts Receivable – Real Estate Sales	1,818.5	1,594.4	966.4	14.1%	88.2%
Assignment liability	694.3	509.8	187.2	36.2%	270.9%
Accounts Receivable Net of Assignment Liability	1,124.2	1,084.6	779.2	3.6%	44.3%
Net Revenue – Real Estate Sales	906.0	885.0	619.4	2.4%	46.3%
Days Sales Outstanding ²	112	110	113	1.2%	-1.4%

1 - Short-term accounts receivable is composed of the debit balance of customers corrected and recognized in the income proportionally to the PoC (Percentage of Completion), considering the date of permission for occupancy for payment of the financing installment by part of customers to Direcional, plus the recognized revenue of contract works.

2 - Days Sales Outstanding: calculated as Accounts Receivable from Real Estate Sales, net of Assignment Liability, divided by Net Revenue from Real Estate Sales in the quarter, multiplied by 90 (number of days in one quarter).

It is important to highlight that, according to current accounting rules, the recognition of accounts receivable is proportional to the execution rate of the respective works (Percentage of Completion, PoC). Therefore, the balance of Accounts Receivable for units sold and not yet built is not fully reflected in the Financial Statements. In this sense, the total balance of the Company's Accounts Receivable at the end of 2024 was BRL 4.7 billion.



Of this total, receivables relating to direct financing installments with customers – either through Direct Method (*Tabela Direta*, in Portuguese), i.e. when the Company fully finances the value of the property for the client; or through *Pro-Soluto* credit, i.e. considering only the portion that is not financed by financial institutions – amounted to approximately BRL 1.9 billion at the end of 2024. The breakdown of this portfolio, considering only receivables related to the SPVs that are consolidated in the Company's balance sheet, is shown below:

Management Portfolio Breakdown (BRL million, except %)	4Q24 (a)	3Q24 (b)	4Q23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Direct Method (<i>Tabela Direta</i>)	1,274	1,101	602	16%	112%
<i>Projects in progress</i>	431	387	208	11%	107%
<i>Completed Projects</i>	842	714	394	18%	114%
Pro-Soluto	616	600	421	3%	46%
<i>Projects in progress</i>	190	183	124	4%	53%
<i>Completed Projects</i>	426	416	296	2%	44%
Total Portfolio	1,890	1,701	1,022	11%	85%

Finally, it is important to mention that, at the end of 2024, the balance of the consolidated Assignment Liability on the Company's balance sheet was BRL 694 million, of which BRL 100 million refers to investments made by the Company itself in the form of subordinated quotas, which are recorded under Non-current Assets, resulting in a net exposure of BRL 594 million. It is worth noting that the aforementioned subordination occurs within the scope of receivables assignment operations where the credits are secured by housing units through fiduciary transfer of property in favor of the creditor.

Indebtedness

Direcional Group's balance of Loans and Financing was BRL 1.5 billion at the end of 2024, with 87% classified as long term (Non-current Liabilities). In this context, the weighted average maturity of debt was 51 months.

Considering the balances of Loans and Financing, Cash and Cash Equivalents and Short-Term Investments, in addition to the position of interest rate swap contracts, the Company ended the year with a net cash position of BRL 68 million. Thus, the leverage ratio, measured by Net Debt¹-to-Equity, reached -3.1%.

It is worth noting that, after the end of the quarter, the Company concluded another successful public offering of Real Estate Receivables Certificates (CRI). Due to high demand, the hot issue option was exercised, raising a total amount of BRL 370.3 million. The issuance included three series, with maturities of 7 years (1st series) and 10 years (2nd and 3rd series), which extended the weighted average maturity of debt to 62 months – one of the longest in the sector. Further details regarding the offering are outlined in "Subsequent Events" section.

Thus, the Company remains focused on maintaining a strong capital structure that supports the sustainable growth of its operations, consistently prioritizing a conservative approach to financial leverage.

The table and graphs below show more details on the indebtedness breakdown for 4Q24 and its amortization schedule.

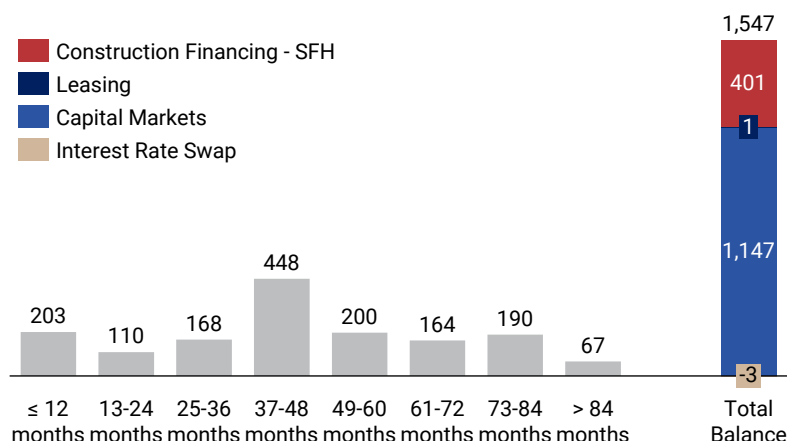


Indebtedness (BRL million, except %)	4Q24 (a)	3Q24 (b)	4Q23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Loans and Financing Operations	1,549.7	1,680.6	1,323.0	-7.8%	17.1%
Real Estate Receivables Certificates (CRI)	1,147.5	1,260.1	1,034.2	-8.9%	11.0%
Debentures	0.0	104.9	101.6	-100.0%	-100.0%
Construction Financing	401.0	313.8	183.0	27.8%	119.2%
Leasing	1.2	1.9	4.3	-37.6%	-72.1%
Cash and Cash Equivalents and Short-Term Investments	1,615.2	1,545.8	1,327.2	4.5%	21.7%
Net Debt before swap	-65.5	134.9	-4.1	-148.6%	1487.7%
Interest rate swap contracts	2.6	43.5	68.0	-94.0%	-96.1%
Net Debt¹ (Net Cash)	-68.2	91.3	-72.1	-174.6%	-5.4%
Net Debt¹ / Equity	-3.1%	4.1%	-3.4%	-7.1 p.p.	0.3 p.p.
Loans and Financing Operations by index	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%
Fixed interest rate ²	64.2	66.1	64.0	-2.9%	0.4%

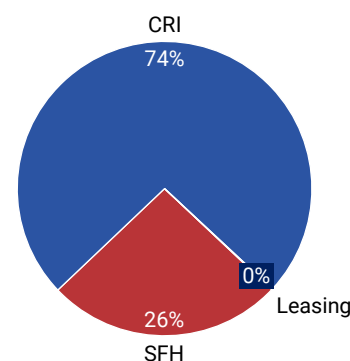
1 - Loans and Financing Operations reduced by Cash and Cash Equivalents and Short-term Investments plus the balance of interest rate swap contracts.

2 - For all bonds indexed to the IPCA (Brazil's Consumer Price Index) and with fixed interest rate, the Company has interest rate swap contracts, in order to exchange the interest rate into CDI.

Debt Amortization Schedule
(BRL million)



Loans and Financing Breakdown
(% of Total Debt)



Cash Generation (Cash Burn)¹

In 4Q24, cash generation reached BRL 159 million, therefore totaling BRL 354 million for the full year. Consequently, Direcional Group achieved a net cash position at the end of 2024.

Importantly, due to the rule change implemented by *Caixa Econômica Federal*, where funds are only deposited after the sales contract is registered at the notary's office, the Company ended the year with an outstanding receivable balance of BRL 107 million, due to signed contracts awaiting registration.

1 - Cash Generation: variation in net debt adjusted by payment of dividends, share buyback and the variation in the balance of interest rate swap contracts.



DIVIDENDS

Given the Company's strong cash generation performance and the VSO levels demonstrated throughout the year, and in line with its consistent focus on capital return to shareholders, Direcional announced another interim dividend distribution at the end of 4Q24. The amount totaled BRL 220 million, corresponding to BRL 1.27 per share. Investors holding shares as of January 3, 2025, were entitled to receive the proceeds.

As a result, in 2024, the total dividends distributed by Direcional reached BRL 577 million, equivalent to BRL 3.33 per share. Considering the Net Income reported for the year, the payout ratio¹ was 90%, reinforcing the Company's position as one of the leading players on the stock exchange in terms of return on capital for shareholders.

Considering dividends and share buybacks, Direcional's cumulative capital returned to shareholders has exceeded BRL 1.8 billion since its 2009 IPO.

1 - Dividends distributed in the period divided by the Net Income for the same period.

SUBSEQUENT EVENT

Following the conclusion of the fourth quarter of 2024, another Direcional debt security was settled. The public offering of Real Estate Receivables Certificates (CRI) raised BRL 370.3 million, including the exercise of the hot issue option, due to the strong demand for the securities.

Rated brAAA by S&P Global Ratings, the CRI was issued in three series, maturing in 7 years (1st series) and 10 years (2nd and 3rd series), making it possible to extend the weighted average maturity of debt to 62 months, the longest among peers in the sector. The offering also allowed the Company to further reduce its cost of third-party capital, reinforcing its commitment to responsible and efficient financial management.

In this context, the yield for the 1st series is 100% of the CDI rate, with full amortization at the end of the 7th year (bullet payment). The 2nd series yield is indexed to IPCA plus a coupon of 7.45% per annum, with amortization occurring in the 8th, 9th and 10th years. For this series, a swap transaction was contracted, corresponding to 98.5% of the CDI rate, to hedge the Company's balance sheet against fluctuations in the inflation index. Finally, the 3rd series has a fixed yield of 14.25% per annum., also with amortization occurring in the 8th, 9th and 10th years. For this series, a swap was contracted to convert the security's fixed rate into 100.4% of the CDI rate.



Statements contained in this notice regarding business perspectives, operational and financial projection results, and references to the Company's potential of growth constitute mere estimates and were based on the Board's expectations and estimates regarding the Company's future performance. Although the Company believes that such estimates are based on reasonable assumptions, Company does not ensure they are achievable. The expectations and estimates underlying the Company's future perspectives are highly dependent on the market behavior, the Brazil's economic and political situation, the current and future state regulations, the industry and international markets, and are therefore subject to changes which are beyond control by part of the Company and its Board. The Company shall not commit to publish updates neither to revise the expectations, estimates, and provisions contained herein arising from future information or events.

STOCK TICKER: DIRR3

Stock price on 12/31/2024: BRL 26.60

Number of Shares (Ex-Treasury Shares):
173 million

Market Cap:
BRL 4.6 billion / US\$ 743 million

Free Float:
63%

4Q24 ADTV:
2.2 million shares
BRL 65.3 million
10,233 transactions

CONFERENCE CALL

Date: 03/11/2025 - Tuesday
8 a.m. (EDT)
9 a.m. (BRT)

Access:

Zoom
https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_r06ILKljR9qR4MKsqpizxg

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

CONTACT INFO

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

ri@direcional.com.br
ri.direcional.com.br/en

www.direcional.com.br

Rua dos Otoni, 177 – 14th floor
Belo Horizonte - MG
Zip Code: 30.150-270



CONSOLIDATED BALANCE SHEET

IFRS

Consolidated Balance Sheet (BRL '000)	12/31/2024	12/31/2023	Δ %
Current Assets	4,571,386	3,583,355	28%
Cash and cash equivalents and short-term investments	1,615,181	1,327,171	22%
Accounts receivable	992,821	521,946	90%
Inventory	1,643,111	1,420,699	16%
Receivables from related parties	71,054	67,184	6%
Taxes recoverable	37,062	25,753	44%
Accounts receivable from divestiture	5,833	-	-
Other credits	206,324	220,602	-6%
Non-Current Assets	5,496,020	3,988,243	38%
Short-term investments	99,714	-	-
Accounts receivable	846,706	464,035	82%
Inventory	3,888,979	3,041,218	28%
Judicial deposits	21,555	18,111	19%
Taxes recoverable	20,611	27,548	-25%
Accounts receivable from divestiture	7,630	7,630	-
Other receivables	143,513	113,274	27%
Investments	212,504	169,375	25%
Fixed assets	220,762	111,474	98%
Intangible assets	34,046	35,578	-4%
Total Assets	10,067,406	7,571,598	33%

Consolidated Balance Sheet (BRL '000)	12/31/2024	12/31/2023	Δ %
Current Liabilities	1,508,358	1,042,766	45%
Loans and financing	202,562	234,933	-14%
Assignment liability	169,847	58,926	188%
Suppliers	128,837	121,652	6%
Suppliers - Forfait	7,576	7,879	-4%
Labor obligations	68,360	45,411	51%
Tax obligations	55,567	36,179	54%
Lease financing	7,911	7,456	6%
Real estate commitments payable	194,059	146,827	32%
Advances from customers	66,546	69,264	-4%
Other accounts payable	184,636	120,996	53%
Dividends to be paid	299,399	81,162	269%
Provision for guarantee	21,964	24,259	-9%
Payables to related parties	101,094	87,822	15%
Non-Current Liabilities	6,335,297	4,418,246	43%
Loans and financing	1,347,099	1,088,111	24%
Assignment liability	524,452	128,260	309%
Suppliers	11,116	10,004	11%
Provision for guarantee	21,072	16,303	29%
Tax obligations	28,523	18,589	53%
Lease financing	75,773	13,648	455%
Real estate commitments payable	3,655,700	2,668,090	37%
Advances from customers	568,086	378,427	50%
Provision for labor, tax and civil contingencies	34,319	27,657	24%
Other accounts payable	69,157	69,157	-
Shareholder's Equity	2,223,751	2,110,586	5%
Capital	1,181,857	1,181,857	-
Share issue expenses	-21,994	-21,994	-
Treasury shares	-9,536	-7,748	23%
Capital reserves	185,178	184,240	1%
Income reserves	-31,759	-31,760	-0%
Current Results	711,711	648,810	10%
	2,015,457	1,953,405	3%
Non-controlling interest	208,294	157,181	33%
Total Liabilities and Shareholder's Equity	10,067,406	7,571,598	33%

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

Consolidated Income Statement BRL '000	4Q24 (a)	3Q24 (b)	4Q23 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	2024 (d)	2023 (e)	Δ % (d/e)
Net Revenue	924,210	910,598	634,838	1.5%	45.6%	3,348,470	2,355,183	42.2%
Cost of real estate sales and services	-581,814	-577,881	-425,257	0.7%	36.8%	-2,130,127	-1,550,208	37.4%
Gross Profit	342,396	332,717	209,581	2.9%	63.4%	1,218,343	804,975	51.4%
General and administrative expenses	-56,546	-52,276	-44,598	8.2%	26.8%	-210,307	-174,710	20.4%
Selling expenses	-83,000	-80,402	-56,898	3.2%	45.9%	-289,706	-202,242	43.2%
Equity income	22,152	18,500	15,345	19.7%	44.4%	86,528	53,701	61.1%
Other operating income and expenses	3,441	-31,522	-42,231	-110.9%	-108.1%	-49,879	-58,989	-15.4%
Operating Income (Expenses)	-113,953	-145,700	-128,382	-21.8%	-11.2%	-463,363	-382,240	21.2%
Financial Expenses	-91,503	-59,330	-73,935	54.2%	23.8%	-256,789	-288,045	-10.9%
Financial Revenues	84,674	76,764	120,692	10.3%	-29.8%	294,108	302,169	-2.7%
Financial Results	-6,829	17,434	46,757	-139.2%	-114.6%	37,319	14,124	164.2%
Income before Income and Social Contribution Taxes	221,614	204,451	127,956	8.4%	73.2%	792,299	436,859	81.4%
Income and social contribution taxes - current and def.	-17,545	-19,761	-13,991	-11.2%	25.4%	-64,630	-49,982	29.3%
Net Income before Interests in SCPs and SPEs	204,069	184,690	113,965	10.5%	79.1%	727,668	386,877	88.1%
Interest in SCPs and SPEs (Minority Interest)	-22,608	-24,226	-14,359	-6.7%	57.4%	-89,290	-55,317	61.4%
Net Income	181,461	160,464	99,606	13.1%	82.2%	638,378	331,560	92.5%
Gross Margin	37.0%	36.5%	33.0%	0.5 p.p.	4.0 p.p.	36.4%	34.2%	2.2 p.p.
Adjusted Gross Margin¹	39.4%	38.5%	35.7%	0.9 p.p.	3.7 p.p.	38.3%	36.4%	2.0 p.p.
Net Margin	19.6%	17.6%	15.7%	2.0 p.p.	3.9 p.p.	19.1%	14.1%	5.0 p.p.

1 - Adjusted Gross Margin: excluding capitalized interest.



CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

Consolidated Cash Flow Statement (BRL '000)	12/31/2024	12/31/2023
Cash Flow from Operating Activities		
Profit before income and social contribution taxes	792,298	436,859
Adjustments for conciliating the result to the availability generated by the operating activities		
Depreciations and Amortizations	70,067	60,555
Equity income	-86,528	-53,701
Income from financial investments arising from cash and cash equivalents balances	-73,222	-133,171
Provision for guarantee	21,209	17,529
Interest on charges and financing and assignment liability	200,418	196,369
Hedge accounting – fair value	-67,529	24,478
Gains (losses) from derivatives	42,493	-28,896
Provision for labor, tax, and civil contingencies	29,214	25,465
Gains (losses) on barter transactions	-55,497	-31,500
Gains (losses) from the sale of investments	-137,149	-51,695
Write-off leases	-2,898	-2,606
Present value adjustment of accounts receivable	37,329	7,086
Present value adjustment on lease financing	6,144	1,645
Accounts receivable and others expenses	10,130	2,582
Adjustment to net realizable amount of finished inventory	1,312	230
Provision for losses on accounts receivable and other credits	52,202	6,492
Provision for stock option plan	7,537	6,038
Provision for profit sharing	25,164	10,821
Increase (decrease) in assets		
Accounts receivable	-908,532	-321,374
Inventory	373,743	8,918
Other credits	146	-16,703
Related parties	30,676	18,978
Escrow deposits	-3,444	-744
Taxes recoverable	-4,372	-23,739
(Decrease) increase in liabilities		
Suppliers	-20,354	-26,780
Labor obligations	-2,215	-4,643
Tax liabilities	11,834	-28,342
Real estate commitments payable	-198,145	-223,118
Advances from clients	38,809	46,807
Accounts payable	-35,832	-58,603
Provision for labor, tax, and civil contingencies	-22,552	-24,006
Related parties	13,272	54,474
Construction collateral	-18,735	-19,246
Other Liabilities	-2,676	-39,170
Income and social contribution taxes paid	-48,063	-8,299
Net Cash generated (applied) in Operating Activities	76,254	-171,010
Cash Flow from Investment Activities		
Increase (Decrease) in investments (SCPs and SPEs)	-45,079	-120,587
Dividends received	51,252	35,082
Proceeds from the sale of investments	168,542	167,831
Contributions and loans	-32,818	8,700
Acquisition of fixed assets	-53,973	-7,062
Acquisition of intangibles	-24,081	-17,063
Changes in financial investments	-156,426	-105,774
Net Cash generated (applied) in Investment Activities	-92,583	-38,873
Cash Flow from Financing Activities		
Dividends paid out	-358,379	-104,288
Entry of assignment of receivables	672,374	135,218
Payment of assignment of receivables	-215,664	-29,937
Amortization of lease financing	-8,811	-8,275
Interest paid on lease	-600	-772
Loans taken out	947,528	606,893
Assignment liabilities	-9,186	-7,706
Loans amortization	-694,891	-685,108
Interest paid	-119,790	-144,427
Issuance of shares	-	406,882
Dividends paid to non-controlling shareholders	-47,352	-57,381
Capital increase / decrease by non-controlling interests	9,176	-362
Net cash generated (applied) in financing activities	174,405	110,737
Increase of Cash and Cash Equivalents	158,076	-99,146
Cash and Cash Equivalents		
At the beginning of the period	633,978	733,124
At the end of the period	792,054	633,978

GLOSSARY

Classification of the projects by Direcional as the economic segment for which they are destined:

MCMV	Residential projects with an average price per unit up to BRL 350 thousand within the “Minha Casa, Minha Vida” housing program - levels 1, 2 and 3. Until 3Q15, the projects belonging to this segment were called “Low-income”.
Riva	A project destined to middle-income customers, developed at the SPEs of the wholly owned subsidiary of Direcional called Riva Incorporadora S.A.
Middle-Income	Residential projects with an average price per unit above the MCMV ceiling price up to BRL 500 thousand.
Upper Middle-Income	Residential projects with an average price per unit above BRL 500 thousand.
MUC	Comprises projects of the Middle-income, Upper-middle income, and Commercial segments.
Old Harvest	Projects of the MUC segment developed under the previous development and building model.
New Model	A business model consolidated in 2015 for the development of the Company’s residential projects. One of its main characteristics is the possibility of off-plan transfer and industrialized construction.

Adjusted EBITDA - Adjusted EBITDA is equal to EBITDA (earnings before financial result, Income Tax and Social Contribution, depreciation and amortization expenses) less the participation of non-controlling stockholders and less the financial charges included in cost of units sold. We understand that the adjustment to present value of accounts receivable of units sold and not delivered recorded as gross operating revenue (expense) is part of our operating activities and, therefore, we do not exclude this revenue (expense) in the calculation of Adjusted EBITDA. Adjusted EBITDA is not a measure of financial performance under Brazilian Accounting Practices, nor should it be considered in isolation or as an alternative to net income as an operational performance measure or alternative to operating Cash Burns or as a liquidity measure. Adjusted EBITDA is an indicator of our overall economic performance, which is not affected by fluctuations in interest rates, changes in the tax burden of Income Tax and Social Contribution or depreciation and amortization levels.

Contracted Net Sales - PSV arising from all contracts for the sale of properties entered into in a given period, including the sale of units launched in the period and the sale of units in stock, net from rescissions.

Deferred Results - The result of the balance of real estate sales transactions already contracted (arising from units whose construction has not yet been completed) and their respective budgeted costs to be appropriated.

Faixa 1 (FAR) - Low-income projects made as contract works within the “Minha Casa, Minha Vida” (MCMV) housing program, contracted directly with the Financing Agent, destined to families with a monthly income up to BRL 1,800. Properties of this segment has their final price determined by the Financing Agent, pursuant to the ordinance No. 435/2012 of the Ministry of Cities, and their acquisition may be subsidized by the government.

Financial Swap – Land purchase system whereby the owner of the land receives the payment, in cash, calculated as a percentage of the PSV of the project, to be paid according to the determination of the revenue from the sales of units of the project.

Landbank - lands maintained in inventory with an estimate of a future PSV for such.

Launched PSV – Total Potential Sales Value of the units launched in a determined period.

LTM – Last twelve months.

Novo Mercado - B3's special listing segment, where companies adopt differentiated practices of corporate governance, which exceed the requirements of the traditional segment. Direcional joined Novo Mercado in November 19th, 2009.

Physical Swap - Land purchase system whereby the owner of the land receives in payment a certain number of units of the project to be built in it.

PoC Method - Under IFRS, revenues, costs and expenses related to real estate projects are appropriated based on the accounting method of the cost incurred (“PoC”), by measuring the progress of the work by the actual costs incurred versus the total budgeted expenses for each stage of the project.

Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) - Current name given to the popular housing incentive program (previously, *Programa Casa Verde e Amarela*).

PSV - Total Potential Sales Value. Total amount to be potentially obtained from the sale of all units of a given real estate development at the launch price. There is a possibility that the PSV launched shall not be realized or differ significantly from the value of Contracted Sales, since the quantity of Units actually sold may differ from the number of units launched and/or the actual selling price of each unit may differ from the launch price.

SFH Resources - Housing Financial System (SFH) resources originated from the FGTS and savings account deposits.