

Ágora Insights

# Análise de Empresas

Direcional

Outubro, 2022

*Prévia operacional 3T22 – Outro trimestre com recorde em vendas; Riva e Velocidade de Vendas são os principais destaques*



# Prévia operacional 3T22 – Outro trimestre com recorde em vendas; Riva e Velocidade de Vendas são os principais destaques

Abaixo encontram-se os principais números estimados para o resultado:

**Os lançamentos saltaram 37% em base anual no 3T22, com a Velocidade de Vendas (VSO) aumentou 2 pp para 19%, mesmo com unidades vendidas em 24% em base anual com preços mais altos:**

A Direcional lançou um total de R\$ 967 milhões no 3T22 (+4,3% em base anual), com cerca de 42,4% representada pela Riva. Enquanto o preço médio dos lançamentos caiu 7,5% no segmento Casa Verde Amarela (CVA), para Riva o preço médio subiu 23,9%, para R\$ 236 mil e R\$ 392 mil, respectivamente. Durante o 1S22, a empresa entregou 90% de nossa estimativa.

**As vendas totalizaram R\$ 682 milhões (+30% em relação ao ano anterior)**, com a Riva respondendo por 34% do total. O resultado superou a marca do 2T22 em 1%, resultando em um novo recorde da empresa para o volume trimestral vendido. Por sua vez, o preço médio das unidades vendidas aumentou em média 24% em relação ao 3T21, com o CVA aumentando 18% e Riva, 43%.

**A velocidade de vendas do 3T22 chegou a 19% (+2 pp em base anual)**, mesmo com a maior parte dos lançamentos no final do trimestre e a preços mais altos. Tanto o segmento CVA quanto a Riva apresentaram velocidades de vendas de 19% (+3pp e -2pp em base anual, respectivamente).

**A Direcional terminou o 2T22 com um banco de terrenos (landbank) de R\$ 26 bilhões**, após a aquisição de 10 lotes de terreno por R\$ 1,3 bilhão de VGV (Valor Geral de Vendas). O custo de aquisição foi de cerca de 13% do VGV total, com 8% do total envolvendo desembolsos em dinheiro.

**R\$ 70 milhões de dividendos pagos (2,68% de rendimento) e queima de caixa de R\$ 6 milhões** no 3T22, resultando em uma queima de caixa de R\$ 20 milhões no acumulado do ano até setembro.

**Nossa visão:** Os números recorde do 3T22 reforçam a sólida dinâmica operacional da Direcional, apesar dos desafios econômicos. Tanto o segmento CVA quanto a Riva implementaram aumentos sólidos nos preços de venda e mantiveram velocidades de venda muito sólidas, uma indicação positiva da resiliência do mercado endereçável para ambos os segmentos. Por sua vez, as mudanças no programa devem continuar a beneficiar a empresa - especialmente no aspecto financeiro, pois os aumentos potenciais de preços (como está sendo feito) devem melhorar a margem bruta a longo prazo. Vemos DIRR3 negociando a um múltiplo P/L estimado para 2023 de 8,3x, um prêmio de 11% para seus pares e merecido, dado o melhor momento da empresa.

Bruno Mendonça 

Wellington Lourenço 

ÁGORA tem direito exclusivo de distribuição dos relatórios do Bradesco BBI para pessoa física

### Números operacionais de lançamentos:

Direcional					
R\$ milhões	3T22	2T22	Δ%	3T21	Δ%
Direcional - Lançamentos (% Companhia)	557	467	19%	459	21%
Riva - Lançamentos (% Companhia)	410	236	73%	468	-12%
Total de Lançamentos (% Companhia)	967	704	37%	927	4%
<b>Média de Preços de Lançamentos</b>	<b>289</b>	<b>242</b>	<b>19%</b>	<b>287</b>	<b>1%</b>

Fonte: Companhia e Bradesco BBI

### Histórico operacional de vendas:

Direcional					
R\$ milhões	3T22	2T22	Δ%	3T21	Δ%
Direcional - Vendas Contratadas (% Companhia)	450	494	-9%	343	31%
Riva - Vendas Contratadas (% Companhia)	232	181	29%	180	29%
Total de Vendas Contratadas (% Companhia)	682	674	1%	525	30%

Fonte: Companhia e Bradesco BBI



**Região Metropolitana (RJ e SP)**  
4004 8282

**Demais Regiões do Brasil**  
0800 724 8282

**Demais Regiões do Brasil**  
0800 724 8282

## RESEARCH ÁGORA

**José Francisco Cataldo Ferreira**  
CNPI - Estrategista de Análise -  
Pessoas Físicas

**Ricardo Faria França**  
CNPI - Analista de Investimentos

**Maurício A. Camargo**  
CNPI-T - Analista Gráfico

**Ernani Teixeira R. Júnior**  
CNPI-T - Analista Gráfico

**Maria Clara W. F. Negrão**  
CNPI - Analista de Investimentos

**Flávia Andrade Meireles**  
CNPI - Analista de Investimentos

**Wellington Antonio Lourenço**  
CNPI - Analista de Investimentos

**Henrique Procopio Colla**  
CNPI-T - Analista Gráfico

**Renato Cesar Chanes**  
CNPI - Analista de Investimentos

**Larissa Fidelis Monte**  
Analista Assistente de Investimentos

**DIRETOR GERAL**  
Luis Claudio de Freitas Coelho Pereira

**DIRETOR**  
Ricardo Barbieri de Andrade

### Disclaimer

Este relatório foi preparado pela equipe de análise de investimentos da Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Ágora), sociedade sob controle indireto do Banco Bradesco S.A. O presente relatório se destina ao uso exclusivo do destinatário, não podendo ser, no todo ou em parte, copiado, reproduzido ou distribuído a qualquer pessoa sem a expressa autorização da Ágora.

A distribuição desse relatório é realizada somente com o objetivo de fornecer informações e não representa uma oferta ou recomendação de qualquer valor mobiliário. As informações contidas neste relatório são consideradas confiáveis na data de sua publicação, entretanto, não representam por parte da Ágora garantia de exatidão dos dados factuais utilizados. As opiniões, estimativas, projeções e premissas relevantes contidas neste relatório são baseadas no julgamento dos analistas de investimento envolvidos na sua elaboração e são limitadas às companhias e aos ativos objetos de sua análise nos termos da Resolução CVM nº 20, e estão, portanto, sujeitas a modificações sem aviso prévio.

A Ágora esclarece que reproduziu no presente relatório análises realizadas pela Bradesco Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, sendo ambas sociedades integrantes do grupo econômico do Banco Bradesco S.A. Os analistas de investimentos declaram que pactuam com as opiniões expressadas nas referidas análises ora reproduzidas.

Declarações dos analistas de investimento envolvidos na elaboração deste relatório nos termos do art. 21 da Resolução CVM nº 20:

Os analistas de investimento declaram que as opiniões contidas neste relatório refletem única e exclusivamente as suas opiniões pessoais sobre o comportamento dos valores mobiliários objeto desse relatório, e que foram elaboradas de forma totalmente independente e autônoma, inclusive em relação à Ágora e demais empresas do grupo Bradesco.

A remuneração dos analistas de investimento está, direta ou indiretamente, influenciada pelo resultado proveniente dos negócios e operações financeiras realizadas pela Ágora.

Consulte os riscos da operação e compatibilidade com o seu perfil antes de investir. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

Declarações nos termos do Art. 22 da Resolução nº 20, referentes às empresas cobertas pelos analistas de investimento da Ágora e Bradesco Corretora:

Ágora, Bradesco Corretora, Bradesco BBI e demais empresas do grupo Bradesco têm interesses financeiros e comerciais relevantes em relação ao emissor ou aos valores mobiliários objeto de análise.

Nos últimos 12 meses, o Bradesco BBI participou como coordenador nas ofertas públicas de distribuição de títulos e valores mobiliários das companhias e/ou prestou serviços de outra natureza para as seguintes empresas: AES Brasil Energia S.A., Allied Tecnologia S.A., Alpargatas S.A., Banco Inter S.A., Brasal Energia S.A., BRF S.A., B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, C&A Modas S.A., Centrais Elétricas Brasileiras S.A., Companhia Brasileira de Alumínio, Cooperativa Central de Crédito Rural com Interação Solidária - Central Cresol Sicoper, CTEEP - Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, Diagnósticos da América S.A., Dimed S.A., Distribuidora de Medicamentos, Ecorodovias Infraestrutura e Logística S.A., Energisa S.A., Eneva S.A., Fras-le S.A., Guararapes Confecções S.A., Hapvida Participações e Investimentos S.A., Hospital Mater Dei S.A., Hypera S.A., Iochpe Maxiom S.A., Kora Saúde Participações S.A., Light Serviços de Eletricidade S.A., JHSF Participações S.A., Livetech da Bahia Indústria e Comércio S.A., Localiza Rent A Car S.A., Mobly S.A., Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A., Oceanpact Serviços Marítimos S.A., Petroleo Brasileiro S.A. - Petrobras, Pet Center Comércio e Participações S.A., Positivo Tecnologia S.A., Qualicorp Consultoria e Corretora de Seguros S.A., Raizen Energia S.A., Randon SA Implementos e Participações, Rede D'or São Luiz S.A., Sendas Distribuidora S.A., Telefônica Brasil S.A., Tegra Incorporadora S.A., Transmissora Aliança de Energia Elétrica S.A., Unidas S.A., Usinas Siderúrgicas de Minas Gerais S.A., Vamos Locação de Caminhões, Máquinas e Equipamentos S.A. e Via Varejo S.A.

Nos últimos 12 meses, a Ágora e/ou a Bradesco Corretora participaram, como instituições intermediárias, das ofertas públicas de títulos e valores mobiliários das companhias: AES Brasil Energia S.A., Allied Tecnologia S.A., Alpargatas S.A., Banco Inter S.A., BRF S.A., B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, CCR S.A., Centrais Elétricas Brasileiras S.A., Companhia Brasileira de Alumínio, Cooperativa Central de Crédito Rural com Interação Solidária - Central Cresol Sicoper, CTEEP - Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, Companhia de Saneamento do Paraná - Sanepar, CSHG Logística - Fil., CVC Brasil Operadora e Agência de Viagens S.A., Diagnósticos da América S.A., Dimed S.A., Distribuidora de Medicamentos, Ecorodovias Infraestrutura e Logística S.A., Energisa S.A., Eneva S.A., Fras-le S.A., Guararapes Confecções S.A., Hapvida Participações e Investimentos S.A., Hospital Mater Dei S.A., Hypera S.A., HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., Iochpe Maxiom S.A., JHSF Participações S.A., Kora Saúde Participações S.A., Light Serviços de Eletricidade S.A., Livetech da Bahia Indústria e Comércio S.A., Localiza Rent A Car S.A., LOG Commercial Properties e Participações S.A., Malls Brasil Plural - Fil., Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A., Oceanpact Serviços Marítimos S.A., Petroleo Brasileiro S.A. - Petrobras, Pet Center Comércio e Participações S.A., Positivo Tecnologia S.A., Qualicorp Consultoria e Corretora de Seguros S.A., Raizen Energia S.A., Randon SA Implementos e Participações, Petro Rio S.A., Rede D'or São Luiz S.A., Sendas Distribuidora S.A., São Martinho S.A., Transmissora Aliança de Energia Elétrica S.A., Tegra Incorporadora S.A., Telefônica Brasil S.A., Três Tentos Agroindustrial S.A., Unidas S.A., Usinas Siderúrgicas de Minas Gerais S.A., Vale S.A., Vamos Locação de Caminhões, Vibra Energia S.A., Máquinas e Equipamentos S.A., Via Varejo S.A. e Vinci Logística - Fil. A Bradesco Corretora recebe remuneração por serviços prestados como formador de mercado de ações da AMBIPAR Participações e Empreendimentos S.A. e Fomento Economico Mexicano FEMSA (FMXB34).