



ÁGORA  
INVESTIMENTOS

ÁGORA INSIGHTS

# Análise de Empresas

Direcional



17/01/2025

## Prévia operacional (4T24): Resultados fortes e em linha; espere mais dividendos em 2025

**Resumo:** A Direcional lançou um valor geral de vendas (VGV) totalizando R\$ 1,4 bilhão (em percentual da companhia) no 4T24 (queda trimestral de 3% e alta anual de 5%), a partir de 20 novos projetos/fases. Dividindo os números, 63% vieram do segmento Minha Casa Minha Vida (MCMV) da Direcional e 37% da Riva. Os lançamentos em 2024 totalizaram R\$ 4,7 bilhões (avanço anual de 9%). As vendas no trimestre subiram para R\$ 1,2 bilhão em VGV (em participação da companhia) (queda trimestral de 10% e alta de 25% em base anual). O segmento MCMV respondeu por R\$ 757 milhões em VGV (recoo trimestral de 4% e alta anual de 47%), enquanto a Riva vendeu R\$ 486 milhões em VGV (percentual da companhia) (alta trimestral de 8,5% e anual de 78%). Em 2024, as vendas totalizaram R\$ 4,9 bilhões (avanço anual de 56%). A velocidade das vendas (VSO) para o 4T24 ficou em 25% (estável no trimestre; e alta anual de 9pp). O segmento MCMV registrou VSO de 25% (trimestre estável; alta anual de 8pp), enquanto a Riva relatou VSO de 26% (1pp acima do trimestre anterior e 11pp superior ao último ano). A geração de caixa (incluindo recebíveis) foi de R\$ 159 milhões no 4T24, totalizando R\$ 354 milhões em 2024.

### Além disso:

A Direcional encerrou o 4T24 com estoque total de R\$ 3,9 bilhões em VGV (em participação da companhia), sendo 65% para o segmento MCMV, 35% para a Riva em VGV (participação da Direcional). Do total, 2% são unidades acabadas. O banco de terrenos totalizou R\$ 41,5 bilhões (em participação da companhia), compreendendo 210 mil unidades. O custo médio de aquisição foi em cerca de 11% do VGV total, com 86% do total envolvendo permutas. Além disso, 18 terrenos foram adquiridos no trimestre, totalizando R\$ 3,2 bilhões em VGV (em participação da companhia).

### Prévia operacional (4T24):

Direcional					
Lançamentos (R\$ milhões)	4T24	4T23	Δ%	3T24	Δ%
Direcional - Lançamentos (% empresa)	880	649	36%	894	-2%
Riva - Lançamentos (% empresa)	526	481	9%	415	27%
Pode Entrar	0	206	-	135	-
<b>Total de Lançamentos (% empresa)</b>	<b>1.406</b>	<b>1.336</b>	<b>5%</b>	<b>1.444</b>	<b>-3%</b>
Vendas (R\$ milhões)					
Direcional - Vendas Contratadas (% empresa)	757	514	47%	787	-4%
Riva - Vendas Contratadas (% empresa)	486	273	78%	448	8%
Pode Entrar	0	206	-	136	-
Legado	0	2	-	3	-
<b>Total de Vendas Contratadas (% empresa)</b>	<b>1.243</b>	<b>995</b>	<b>25%</b>	<b>1.374</b>	<b>-10%</b>

Fonte: Companhia e Bradesco BBI

Bruno Mendonça 

Wellington Lourenço 

A ÁGORA tem direito exclusivo de distribuição dos relatórios do Bradesco BBI para pessoas físicas.

**Nossa visão:** Impacto em nossa tese é neutro. Os resultados da Direcional foram fortes, mas em linha. Principais destaques: 1) as vendas aumentaram 25% em base anual durante o trimestre, atingindo R\$ 4,9 bilhões (avanço anual de 56%) em 2024, enquanto a VSO permaneceu sólida em 25%; 2) geração de caixa (incluindo venda de recebíveis) de R\$ 159 milhões no 4T24, totalizando R\$ 354 milhões no ano (vs. R\$ 37 milhões em 2023); 3) os lançamentos cresceram sólidos 9% em 2024, para R\$ 4,7 bilhões. Durante o 2S24, foram distribuídos R\$ 577 milhões em dividendos, implicando um rendimento de 13%, após a venda da participação na Riva, o que deve sustentar ainda mais os dividendos extraordinários em 2025. Mantemos uma visão positiva sobre a Direcional, alimentada por fortes ganhos/impulso operacional no segmento MCMV e na Riva, um rendimento de dividendos de dois dígitos no final de 2025 e uma avaliação atraente de 6,1x o múltiplo P/L esperado para 2025.



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

**Demais Regiões do Brasil**  
0800 724 8282

**Demais Regiões do Brasil**  
0800 724 8282

#### **ECONOMIA**

##### **Dalton Gardimam**

Economista – Chefe

##### **Maria Clara W. F. Negrão**

Economista, CNPI

#### **RESEARCH ÁGORA**

##### **José Francisco Cataldo Ferreira**

CNPI – Superintendente de Research

#### **ANÁLISE FUNDAMENTALISTA**

##### **Ricardo Faria França**

CNPI – Analista de Investimentos

##### **Flávia Andrade Meireles**

CNPI – Analista de Investimentos

##### **Wellington Antonio Lourenço**

CNPI – Analista de Investimentos

##### **Renato Cesar Chanes**

CNPI – Analista de Investimentos

##### **José Ricardo Rosalen**

CNPI-P – Analista de Investimentos

##### **Larissa Fidelis Monte**

Analista Assistente de Investimentos

#### **ANÁLISE GRÁFICA**

##### **Ernani T. Reis**

CNPI-T – Analista Gráfico

##### **Henrique Procopio Colla**

CNPI-P – Analista de Investimentos

#### **DIRETOR**

Ricardo Barbieri de Andrade



## Acompanhe nossas redes sociais



### 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 prover 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.

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 CTVM:

O Bradesco BBI tem participação societária e interesses econômicos relevantes na empresa Cosan Dez Participações S.A., uma empresa gerenciada pela Cosan S.A. O Banco Bradesco S.A. detentor do Bradesco BBI e da Ágora CTVM, tem participação acionária indireta em Log Commercial Properties, Vitru e Zamp S.A.

Ágora, 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.

O Bradesco BBI pode prestar serviços relacionados a assessoria financeira/M&A para a(s) companhia(s) mencionada(s) neste relatório.

Bradesco BBI está participando como coordenador na Oferta Pública de Valores Mobiliários de CIA Saneamento Básico de São Paulo - SABESP.

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: Ânima Educação S.A., Ambipar S.A., Americanas S.A., Assaí S.A., Auren Energia S.A., B3 S.A., Boa Safra S.A., Brisanet S.A., C&A Modas S.A., CCR S.A., Cogna S.A., Cosan S.A., Ecorodovias S.A., Eletrobras S.A., Eletromidia S.A., Energisa S.A., Eneva S.A., Engie S.A., GPA S.A., Grupo Casas Bahia S.A., Hapvida S.A., Hypera S.A., Iochpe Maxion S.A., Localiza S.A., Movida S.A., Multiplan S.A., MRV S.A., Oceanpact S.A., Pague Menos S.A., RD S.A., Rede D'Or S.A., Sabesp S.A., Tupy S.A., VALE S.A., VAMOS S.A., Vibra Energia S.A., Vitru S.A. e Yduqs S.A.

Nos últimos 12 meses, a Ágora CTVM participou, como instituição intermediária, das ofertas públicas de títulos e valores mobiliários das companhias: Ânima Educação S.A., Ambipar S.A., Assaí S.A., Auren Energia S.A., B3 S.A., Boa Safra S.A., Brisanet S.A., C&A Modas S.A., CCR S.A., Cemig S.A., Cogna S.A., Cosan S.A., CSN S.A., Ecorodovias S.A., Eletrobrás S.A., Eletromidia S.A., Eneva S.A., Engie S.A., GPA S.A., Grupo Casas Bahia S.A., Hapvida S.A., Hypera S.A., Iochpe Maxion S.A., Jalles Machado S.A., Localiza S.A., Movida S.A., Multiplan S.A., MRV S.A., Oceanpact S.A., Pague Menos S.A., RD S.A., Rede D'Or S.A., Sabesp S.A., Santos Brasil S.A., Tupy S.A., VALE S.A., VAMOS S.A., Vibra Energia S.A., Vitru S.A. e Yduqs S.A.

A Ágora CTVM recebe remuneração por serviços prestados como formador de mercado de ações da AMBIPAR Participações e Empreendimentos S.A., Enjoei S.A. e Fomento Economico Mexicano FEMSA (FMXB34).