

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	9
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	13
Demonstração do Resultado	15
Demonstração do Resultado Abrangente	16
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	19
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	20
Demonstração de Valor Adicionado	21

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

Notas Explicativas	47
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	98
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	100
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	101

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	173.500.000
Preferenciais	0
Total	173.500.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	162.311
Preferenciais	0
Total	162.311

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	4.253.522	4.020.857
1.01	Ativo Circulante	2.164.345	1.953.141
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	620.818	455.985
1.01.02	Aplicações Financeiras	537.584	517.524
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	537.584	517.524
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	537.584	517.524
1.01.03	Contas a Receber	12.254	11.889
1.01.03.01	Clientes	12.254	11.889
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	3.343	3.394
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	8.911	8.495
1.01.04	Estoques	2.798	2.798
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	2.798	2.798
1.01.06	Tributos a Recuperar	29.945	24.300
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	29.945	24.300
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	960.946	940.645
1.01.08.03	Outros	960.946	940.645
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	793.475	792.635
1.01.08.03.02	Outros créditos	150.205	142.177
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	17.266	5.833
1.02	Ativo Não Circulante	2.089.177	2.067.716
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	232.957	183.125
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	102.698	44.221
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	102.698	44.221
1.02.01.04	Contas a Receber	1.517	1.557
1.02.01.04.01	Clientes	1.016	1.056
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de investimentos	501	501
1.02.01.05	Estoques	14.795	7.914
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	14.795	7.914
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	113.947	129.433
1.02.01.10.03	Créditos diversos	101.011	103.749
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	12.907	12.919
1.02.01.10.05	Tributos a recuperar	29	12.765
1.02.02	Investimentos	1.657.534	1.699.465
1.02.02.01	Participações Societárias	1.657.534	1.699.465
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.547.730	1.555.286
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	109.804	144.179
1.02.03	Imobilizado	166.746	156.805
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	83.928	75.732
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	82.818	81.073
1.02.04	Intangível	31.940	28.321
1.02.04.01	Intangíveis	31.940	28.321

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	4.253.522	4.020.857
2.01	Passivo Circulante	637.376	927.856
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	41.348	34.864
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	41.348	34.864
2.01.02	Fornecedores	15.297	13.780
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	15.297	13.780
2.01.02.01.01	Fornecedores	15.031	13.418
2.01.02.01.02	Fornecedores Risco Sacado	266	362
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.943	1.746
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.812	1.617
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	1.812	1.617
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	131	129
2.01.03.03.01	Obrigações Tributárias	131	129
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	173.548	192.341
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	164.234	184.526
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	164.234	184.526
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	9.314	7.815
2.01.05	Outras Obrigações	404.782	684.635
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	118.044	116.229
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	118.044	116.229
2.01.05.02	Outros	286.738	568.406
2.01.05.02.04	Contas a pagar	255.872	238.840
2.01.05.02.07	Dividendos propostos	0	299.399
2.01.05.02.08	Passivo de cessão	30.866	30.167
2.01.06	Provisões	458	490
2.01.06.02	Outras Provisões	458	490
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	458	490
2.02	Passivo Não Circulante	1.437.755	1.077.544
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.394.829	1.039.046
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.318.299	963.273
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.318.299	963.273
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	76.530	75.773
2.02.02	Outras Obrigações	33.032	23.322
2.02.02.02	Outros	33.032	23.322
2.02.02.02.03	Contas a pagar	12.679	28
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	1.434	120
2.02.02.02.07	Passivo de cessão	18.919	23.174
2.02.04	Provisões	9.894	15.176
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.894	15.176
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	861	881
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	9.033	14.295
2.03	Patrimônio Líquido	2.178.391	2.015.457
2.03.01	Capital Social Realizado	1.159.863	1.159.863
2.03.01.01	Capital Social	1.181.857	1.181.857
2.03.01.02	Gastos com emissões de ações	-21.994	-21.994

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.02	Reservas de Capital	178.283	175.642
2.03.02.04	Opções Outorgadas	4.658	7.488
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-4.065	-9.536
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	708.997	711.711
2.03.04.01	Reserva Legal	100.945	100.945
2.03.04.02	Reserva Estatutária	608.052	610.766
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	164.516	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-33.268	-31.759

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.205	7.634
3.01.01	Receita de Bens e Serviços	4.205	7.634
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-368	-3.034
3.02.01	Custo dos Bens e Serviços	-368	-3.034
3.03	Resultado Bruto	3.837	4.600
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	139.489	123.733
3.04.01	Despesas com Vendas	3.009	-3.416
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-50.859	-44.054
3.04.02.01	Despesas Gerias e Administrativas	-50.859	-44.054
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	4.583	30.355
3.04.05.01	Outras Despesas	-48.300	-82.998
3.04.05.02	Outras Receitas	52.883	113.353
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	182.756	140.848
3.04.06.01	Resultado com equivalência patrimonial	182.756	140.848
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	143.326	128.333
3.06	Resultado Financeiro	21.192	21.951
3.06.01	Receitas Financeiras	58.556	56.508
3.06.01.01	Receita Financeira	58.556	56.508
3.06.02	Despesas Financeiras	-37.364	-34.557
3.06.02.01	Despesa Financeira	-37.364	-34.557
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	164.518	150.284
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2	0
3.08.01	Corrente	-2	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	164.516	150.284
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	164.516	150.284
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,95	0,87
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,94	0,86

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	164.516	150.284
4.03	Resultado Abrangente do Período	164.516	150.284

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	30.294	-219.713
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	17.087	-85.517
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	164.518	150.284
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	6.941	6.264
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-182.756	-140.848
6.01.01.04	Provisão para garantia	244	384
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	41.977	35.565
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	-5.073	3.789
6.01.01.07	Provisão para perdas contas a receber	4.902	0
6.01.01.08	Amortização do mais valia	5.393	0
6.01.01.09	Hedge accounting - Valor justo	-620	-11.126
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	3.952	1.324
6.01.01.11	Correção passivo de cessão	1.949	0
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	4.589	5.063
6.01.01.13	Ajuste a valor presente sobre arrendamento operacional	1.351	1.489
6.01.01.14	Alienação de investimentos	-15.084	-121.036
6.01.01.15	Despesas com cessão de recebíveis	19	-2.898
6.01.01.16	Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-8	0
6.01.01.17	Receita de Aplicações financeiras	-12.416	-11.339
6.01.01.18	Resultado com derivativos	-2.791	-2.432
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	13.208	-134.196
6.01.02.01	Contas a receber	-325	-1.230
6.01.02.02	Estoques	-6.865	-2.055
6.01.02.03	Créditos diversos	-11.868	3.879
6.01.02.04	Partes relacionadas	-14.369	-53.605
6.01.02.05	Tributos a recuperar	7.091	-4.872
6.01.02.07	Fornecedores	-5.287	8.495
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	1.895	2.378
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	196	2.169
6.01.02.12	Contas a pagar	41.398	-104.906
6.01.02.13	Depósitos judiciais	12	-763
6.01.02.14	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-209	-921
6.01.02.15	Partes Relacionadas	1.815	17.852
6.01.02.16	Garantia de obra	-276	-617
6.01.03	Outros	-1	0
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-1	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	161.304	245.117
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	-27.123	-7.697
6.02.02	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-10.741	-577
6.02.03	Acréscimo de intangível	-6.108	-8.221
6.02.04	Dividendos recebidos	210.234	69.010
6.02.05	Alienação de investimentos	39.842	140.881
6.02.06	Aplicações financeiras	-66.121	27.276
6.02.07	Aportes e mutuos	21.321	24.445

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-26.765	-139.630
6.03.01	Pagamento de cessão de recebíveis	-5.524	0
6.03.02	Recompra de ações	-11.274	0
6.03.03	Dividendos pagos	-299.399	-81.165
6.03.04	Juros Pagos sobre arrendamento	-202	0
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-41.867	-42.413
6.03.06	Juros pagos	-19.973	-13.782
6.03.07	Alienação de ações em tesouraria	1	1
6.03.08	Aumento (redução) de capital por não controladores	-1.509	1
6.03.09	Ingressos de empréstimos	370.270	0
6.03.10	Amortização do financiamento por arrendamento	-2.235	-2.245
6.03.13	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-15.053	-27
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	164.833	-114.226
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	455.985	443.360
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	620.818	329.134

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.159.863	143.883	711.711	0	0	2.015.457
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.159.863	143.883	711.711	0	0	2.015.457
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.132	-2.714	0	0	-1.582
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.952	0	0	0	3.952
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	2.715	-2.714	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	1
5.04.08	Transação com sócios não controladores	0	-1.509	0	0	0	-1.509
5.04.09	Recompra de ações	0	-4.026	0	0	0	-4.026
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	164.516	0	164.516
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	164.516	0	164.516
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	145.015	708.997	164.516	0	2.178.391

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	216	-3	1.110	0	1.323
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.324	0	0	0	1.324
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-1.109	0	1.110	0	1
5.04.06	Dividendos	0	0	-3	0	0	-3
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	1	0	0	0	1
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	150.284	0	150.284
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	150.284	0	150.284
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	144.948	648.807	151.394	0	2.105.012

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	9.422	39.849
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	4.839	9.494
7.01.02	Outras Receitas	10.074	34.596
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-5.491	-4.241
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.761	-9.444
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-819	-2.207
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.227	-3.108
7.02.04	Outros	-2.715	-4.129
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.661	30.405
7.04	Retenções	-6.941	-6.264
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.941	-6.264
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.280	24.141
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	241.312	197.356
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	182.756	140.848
7.06.02	Receitas Financeiras	58.556	56.508
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	236.032	221.497
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	236.032	221.497
7.08.01	Pessoal	29.087	32.065
7.08.01.01	Remuneração Direta	20.682	24.413
7.08.01.02	Benefícios	5.689	5.359
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.716	2.293
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.027	6.968
7.08.02.01	Federais	5.584	6.443
7.08.02.02	Estaduais	35	20
7.08.02.03	Municipais	408	505
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	36.402	32.180
7.08.03.01	Juros	34.983	30.805
7.08.03.02	Aluguéis	784	603
7.08.03.03	Outras	635	772
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	164.516	150.284
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	164.516	150.284

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	10.612.250	10.067.406
1.01	Ativo Circulante	4.685.810	4.571.386
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	837.999	792.054
1.01.02	Aplicações Financeiras	791.523	823.127
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	791.523	823.127
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	791.523	823.127
1.01.03	Contas a Receber	1.106.026	992.821
1.01.03.01	Clientes	1.106.026	992.821
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	1.079.473	973.044
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	15.947	15.120
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	10.606	4.657
1.01.04	Estoques	1.598.745	1.643.111
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	654.896	698.844
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	86.092	91.467
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	857.757	852.800
1.01.06	Tributos a Recuperar	42.178	37.062
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	42.178	37.062
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	309.339	283.211
1.01.08.03	Outros	309.339	283.211
1.01.08.03.01	Créditos diversos	207.981	206.324
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	65.055	71.054
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	36.303	5.833
1.02	Ativo Não Circulante	5.926.440	5.496.020
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	5.496.068	5.028.708
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	102.698	99.714
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	102.698	99.714
1.02.01.04	Contas a Receber	995.075	854.336
1.02.01.04.01	Clientes	987.445	846.706
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	7.630	7.630
1.02.01.05	Estoques	4.208.796	3.888.979
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	4.208.796	3.888.979
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	189.499	185.679
1.02.01.10.03	Créditos diversos	156.592	143.513
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	22.544	21.555
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	10.363	20.611
1.02.02	Investimentos	161.671	212.504
1.02.02.01	Participações Societárias	161.671	212.504
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	161.671	212.504
1.02.03	Imobilizado	230.724	220.762
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	147.881	139.651
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	82.843	81.111
1.02.04	Intangível	37.977	34.046
1.02.04.01	Intangíveis	37.977	34.046

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	10.612.250	10.067.406
2.01	Passivo Circulante	1.225.680	1.508.358
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	82.388	68.360
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	82.388	68.360
2.01.02	Fornecedores	143.845	136.413
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	143.845	136.413
2.01.02.01.01	Fornecedores	133.339	128.837
2.01.02.01.02	Fornecedores - Risco Sacado	10.506	7.576
2.01.03	Obrigações Fiscais	51.397	55.567
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	51.397	55.567
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	32.442	34.213
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	3.479	2.053
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	15.476	19.301
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	201.998	210.473
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	192.587	202.562
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	192.587	202.562
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	9.411	7.911
2.01.05	Outras Obrigações	723.666	1.015.581
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	155.939	101.094
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	155.939	101.094
2.01.05.02	Outros	567.727	914.487
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	58.843	66.546
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	150.709	194.059
2.01.05.02.06	Contas a pagar	188.664	184.636
2.01.05.02.07	Passivo de Cessão	169.511	169.847
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	0	299.399
2.01.06	Provisões	22.386	21.964
2.01.06.02	Outras Provisões	22.386	21.964
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	22.386	21.964
2.02	Passivo Não Circulante	7.019.860	6.335.297
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.778.037	1.422.872
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.701.507	1.347.099
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.701.507	1.347.099
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	76.530	75.773
2.02.02	Outras Obrigações	5.138.962	4.828.511
2.02.02.02	Outros	5.138.962	4.828.511
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	3.972.236	3.655.700
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	568.812	568.086
2.02.02.02.05	Contas a pagar	81.806	69.157
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	14.538	11.116
2.02.02.02.07	Passivo de Cessão	501.570	524.452
2.02.03	Tributos Diferidos	42.832	28.523
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	42.832	28.523
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	42.832	28.523
2.02.04	Provisões	60.029	55.391

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	37.254	34.319
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	4	3
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.265	2.242
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	33.985	32.074
2.02.04.02	Outras Provisões	22.775	21.072
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	22.775	21.072
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.366.710	2.223.751
2.03.01	Capital Social Realizado	1.159.863	1.159.863
2.03.01.01	Capital Social	1.181.857	1.181.857
2.03.01.02	Gastos com emissões de ações	-21.994	-21.994
2.03.02	Reservas de Capital	178.283	175.642
2.03.02.04	Opções Outorgadas	4.658	7.488
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-4.065	-9.536
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	708.997	711.711
2.03.04.01	Reserva Legal	100.945	100.945
2.03.04.02	Reserva Estatutária	608.052	610.766
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	164.516	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-33.268	-31.759
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	188.319	208.294

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	894.132	669.442
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-548.851	-428.840
3.03	Resultado Bruto	345.281	240.602
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-148.831	-82.390
3.04.01	Despesas com Vendas	-80.985	-55.065
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-55.133	-49.130
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	86.255	135.469
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-111.336	-140.117
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	12.368	26.453
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	196.450	158.212
3.06	Resultado Financeiro	16.111	23.208
3.06.01	Receitas Financeiras	77.401	63.457
3.06.02	Despesas Financeiras	-61.290	-40.249
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	212.561	181.420
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-21.109	-12.423
3.08.01	Corrente	-18.702	-9.292
3.08.02	Diferido	-2.407	-3.131
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	191.452	168.997
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	191.452	168.997
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	164.516	150.284
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	26.936	18.713
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,95	0,87
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,94	0,86

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	191.452	168.997
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	191.452	168.997
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	164.516	150.284
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	26.936	18.713

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	97.132	-206.008
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	272.953	44.447
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	212.561	181.420
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	18.020	16.148
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-12.368	-26.453
6.01.01.04	Provisão para garantia	8.011	3.862
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	53.916	48.870
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	5.846	6.737
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-10.921	-7.757
6.01.01.08	Resultado com Derivativos	-2.791	-2.432
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	4.162	8.212
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	3.952	1.324
6.01.01.11	Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	94	0
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	4.589	5.063
6.01.01.13	Despesas com cessão de recebíveis	3.364	0
6.01.01.14	Provisão para perdas de contas a receber	19.480	4.928
6.01.01.15	Ajuste a valor presente sobre arrendamento operacional	1.352	1.489
6.01.01.16	Alienação de investimentos	-13.543	-167.831
6.01.01.17	Hedge accounting - Valor justo	-620	-11.126
6.01.01.18	Baixa de arrendamentos	0	-2.898
6.01.01.19	Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-8	0
6.01.01.20	Receita de aplicações financeiras	-22.143	-15.109
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-180.969	-240.325
6.01.02.01	Contas a receber	-270.356	-236.233
6.01.02.02	Estoque	65.427	25.337
6.01.02.03	Créditos diversos	-15.729	2.872
6.01.02.04	Partes relacionadas	-26.034	-6.892
6.01.02.05	Tributos a recuperar	5.132	-7.040
6.01.02.06	Outros passivos	11.713	-1.260
6.01.02.07	Fornecedores	2.836	5.172
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	9.439	6.814
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	5.857	1.527
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-46.649	-36.767
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	3.944	38.459
6.01.02.12	Contas a Pagar	28.392	-24.678
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-989	-862
6.01.02.14	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-2.911	-4.682
6.01.02.15	Partes Relacionadas	54.845	2.552
6.01.02.16	Garantia de obra	-5.886	-4.644
6.01.03	Outros	5.148	-10.130
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-15.043	-10.130
6.01.03.02	Correção passivo de cessão	14.815	0
6.01.03.03	Amortização de mais valia	5.376	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	84.606	163.288

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
6.02.01	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-16.023	-4.760
6.02.02	Acréscimo de intangível	-7.064	-9.166
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's)	-13.841	8.824
6.02.04	Aplicações Financeiras	50.763	-22.228
6.02.05	Dividendos Recebidos	14.905	9.778
6.02.06	Alienação de investimentos	39.842	167.831
6.02.07	Aportes e mutuos	16.024	13.009
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-135.793	-145.426
6.03.01	Recompra de ações	-11.274	0
6.03.02	Dividendos pagos	-299.399	-81.165
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	486.092	91.341
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-163.716	-108.758
6.03.05	Juros Pagos	-30.493	-17.880
6.03.06	Dividendos pagos a sócios não controladores	-19.452	-15.101
6.03.07	Juros pagos sobre arrendamentos	-202	0
6.03.08	Ingresso de cessão de recebíveis	0	2.520
6.03.09	Pagamento de cessão de recebíveis	-51.094	-19.528
6.03.10	Amortização do financiamento por arrendamento	-2.235	-2.254
6.03.12	Aumento/ Redução de capital por não controladores	-28.968	5.425
6.03.14	Alienação de ações em tesouraria	1	1
6.03.15	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-15.053	-27
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	45.945	-188.146
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	792.054	633.978
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	837.999	445.832

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.159.863	143.883	711.711	0	0	2.015.457	208.294	2.223.751
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.159.863	143.883	711.711	0	0	2.015.457	208.294	2.223.751
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.132	-2.714	0	0	-1.582	-46.911	-48.493
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.952	0	0	0	3.952	0	3.952
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	2.715	-2.714	0	0	1	0	1
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-19.452	-19.452
5.04.08	Transação com sócios não acionistas	0	-1.509	0	0	0	-1.509	0	-1.509
5.04.09	Recompra de ações	0	-4.026	0	0	0	-4.026	0	-4.026
5.04.10	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-27.459	-27.459
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	164.516	0	164.516	26.936	191.452
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	164.516	0	164.516	26.936	191.452
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	145.015	708.997	164.516	0	2.178.391	188.319	2.366.710

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405	157.181	2.110.586
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405	157.181	2.110.586
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	216	-3	1.110	0	1.323	-9.677	-8.354
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.324	0	0	0	1.324	0	1.324
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-1.109	0	1.110	0	1	0	1
5.04.06	Dividendos	0	0	-3	0	0	-3	-15.101	-15.104
5.04.08	Transações com acionistas não controladores	0	1	0	0	0	1	0	1
5.04.09	Aumento de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	5.424	5.424
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	150.284	0	150.284	18.713	168.997
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	150.284	0	150.284	18.713	168.997
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	144.948	648.807	151.394	0	2.105.012	166.217	2.271.229

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	887.810	679.817
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	912.891	684.465
7.01.02	Outras Receitas	-5.012	6.648
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-20.069	-11.296
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-504.166	-410.488
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-405.929	-346.752
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.379	-11.987
7.02.04	Outros	-87.858	-51.749
7.03	Valor Adicionado Bruto	383.644	269.329
7.04	Retenções	-18.020	-16.148
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-18.020	-16.148
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	365.624	253.181
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	89.769	89.910
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	12.368	26.453
7.06.02	Receitas Financeiras	77.401	63.457
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	455.393	343.091
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	455.393	343.091
7.08.01	Pessoal	110.271	93.382
7.08.01.01	Remuneração Direta	80.934	84.461
7.08.01.02	Benefícios	21.842	6.525
7.08.01.03	F.G.T.S.	7.495	2.396
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	66.771	33.002
7.08.02.01	Federais	58.122	31.961
7.08.02.02	Estaduais	71	44
7.08.02.03	Municipais	8.578	997
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	86.899	47.710
7.08.03.01	Juros	78.941	43.323
7.08.03.02	Aluguéis	2.158	1.507
7.08.03.03	Outras	5.800	2.880
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	191.452	168.997
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	164.516	150.284
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	26.936	18.713



Belo Horizonte, 12 de maio 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 1º trimestre de 2025 (1T25). 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 1T25

- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ ATINGE RECORDE DE 41,5% NO 1T25: 420 BPS ACIMA DO 1T24 E 210 BPS ACIMA DO 4T24**
- ✓ **RECEITA LÍQUIDA DE R\$ 894 MILHÕES, UM CRESCIMENTO DE 34% EM RELAÇÃO AO 1º TRIMESTRE DE 2024**
- ✓ **MARGEM REF ATINGIU SEU MAIOR NÍVEL HISTÓRICO: 44,1%, UM INCREMENTO DE 20 BPS SOBRE O 4T24 E DE 100 BPS SOBRE O 1T24**
- ✓ **LUCRO LÍQUIDO DE R\$ 165 MILHÕES NO TRIMESTRE, COM MARGEM LÍQUIDA DE 18,4%**
- ✓ **ROE ANUALIZADO AJUSTADO² DE 30% NO 1T25**
- ✓ **AÇÃO DA DIRECIONAL ENTRA NO ÍNDICE BOVESPA**

OUTROS DESTAQUES

- Receita Líquida totalizou **R\$ 3,6 bilhões** nos últimos 12 meses (1T25 LTM), um crescimento de **45%** em relação ao 1T24 LTM.
- Receita Líquida Total³ de **R\$ 1,2 bilhão** no 1T25, **22%** acima do registrado no 1T24.
- Lucro Líquido do 1T25 LTM alcançou **R\$ 653 milhões**, resultado **54%** maior que no 1T24 LTM.
- No 1T25, Lucro Líquido Operacional² de **R\$ 158 milhões**, **32%** acima do mesmo trimestre do ano anterior.
- Receita a Apropriar (REF) encerrou o trimestre em **R\$ 3,1 bilhões**.

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

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

3 - Inclui a receita de SPes não consolidadas no resultado (SPes não controladas e controladas em conjunto).



ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	3
PRINCIPAIS INDICADORES	6
LANÇAMENTOS.....	7
VENDAS CONTRATADAS	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	9
Distratos	9
ESTOQUE	10
REPASSES	11
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES.....	11
BANCO DE TERRENOS	11
Aquisições de Terrenos	11
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	12
Receita Líquida	12
Lucro Bruto	12
Despesas Gerais e Administrativas (G&A).....	13
Despesas Comerciais.....	14
Resultado de Equivalência Patrimonial.....	14
Outras Receitas e Despesas Operacionais	14
EBITDA.....	15
Resultado Financeiro	15
Participantes não controladores em SPE e SCP (“Minoritários”).....	16
Lucro Líquido	16
Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis.....	17
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL	18
Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	18
Contas a Receber.....	18
Endividamento	19
Geração de Caixa.....	20
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO.....	22
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA	23
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA	24
GLOSSÁRIO	25



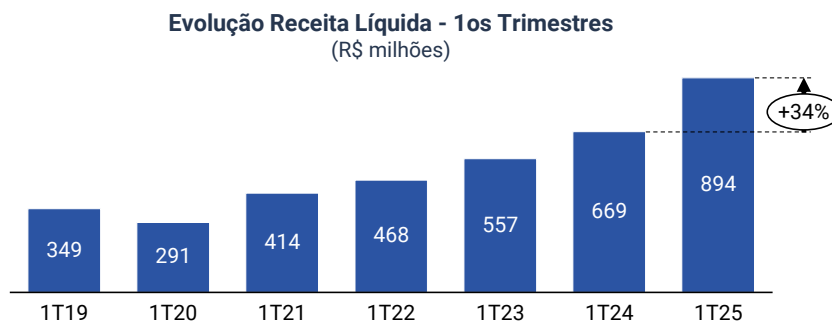
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Mantendo a consistência que tem caracterizado as entregas do Grupo Direcional nos últimos anos, apresentamos a seguir mais um trimestre de sólidos resultados e de grandes alcances. Considerando as principais métricas do negócio, o 1T25 certamente ficou marcado como o melhor 1º trimestre de nossa história, a despeito da sazonalidade que costuma ser um elemento comum nesse período.

Em linha com o planejamento que desenhamos para o ano de 2025, lançamos um VGV de R\$ 901 milhões no trimestre (R\$ 802 milhões % Companhia), com 75% desse total referindo-se a produtos da marca Direcional e 25%, da Riva. Vale destacar o notável incremento da nossa participação no VGV lançado, que alcançou 89%. Considerando, portanto, o volume lançado no % Companhia, crescemos 23% nessa métrica em comparação ao mesmo período do ano anterior.

As Vendas Líquidas do trimestre somaram R\$ 1,3 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia). De maneira análoga ao que ocorreu nos lançamentos, as vendas também tiveram um crescimento importante quando observada a participação da Companhia nos projetos, registrando um aumento de 10% ano contra ano. O reflexo disso veio também no índice de Vendas Sobre Oferta (VSO), que foi de 23,3% no 1T25 versus 21,6% no 1T24, um incremento de 170 bps no período de comparação. Assim, seguimos com o foco voltado para o aumento de giro como forma mais assertiva para manter a rentabilidade da operação em níveis de destaque.

Do ponto de vista da Receita Líquida, ainda que em primeiros trimestres tradicionalmente não se vejam evoluções muito significativas em termos de obras, registramos nosso melhor desempenho para um 1º trimestre, atingindo R\$ 894 milhões e superando em 34% o 1º trimestre do ano passado. O gráfico abaixo explicita exatamente a trajetória ascendente dessa linha nos últimos anos:



Vale ressaltar também o progresso da Receita Líquida Total¹, isto é, levando-se em consideração também a receita proveniente de vendas de imóveis de SPEs controladas em conjunto ou não controladas – cujo impacto no resultado se dá efetivamente na linha de Equivalência Patrimonial, e não diretamente na linha de receita. No período de 12 meses encerrados em março (1T25 LTM), a Receita Líquida Total¹ atingiu R\$ 4,7 bilhões, representando um crescimento de 36% em relação ao 1T24 LTM.

Mesmo com o mencionado desempenho da receita, é importante notar o significativo crescimento contratado para a rubrica nos próximos períodos. A Receita a Apropriar por venda de imóveis (REF) chegou a R\$ 3,1 bilhões no encerramento do trimestre. Ainda mais relevante é observar a Margem REF alcançando 44,1%, correspondendo a um ganho de 20 bps sobre o 4T24 e de 100 bps em relação ao 1T24, maior patamar desse indicador em nossa história.

A resiliência da rentabilidade do Grupo Direcional também pode ser verificada pela Margem Bruta Ajustada² do período, que atingiu novo recorde histórico: 41,5% no 1T25. O incremento, nesse caso, foi de 210 bps sobre a margem registrada no trimestre anterior e de 420 bps sobre o mesmo trimestre do ano anterior, impactado principalmente por um melhor *mix* de apropriação de receitas de safras com melhores resultados, reforçando o contínuo avanço da rentabilidade do negócio. Esse resultado corrobora, ainda mais, a eficiência operacional da Companhia e o zelo em relação à remuneração do capital dos acionistas.

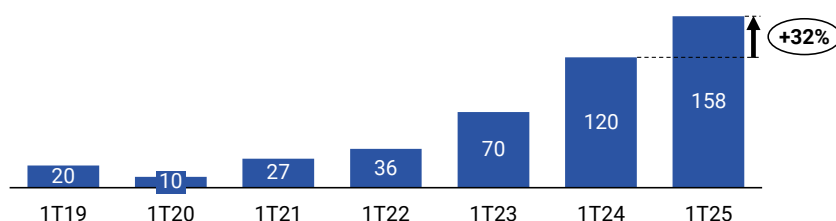
No 1T25, o G&A totalizou R\$ 55 milhões, com representatividade sobre a Receita Bruta de 5,4%, diluindo 130 bps sobre o 1T24 e mantendo-se em linha com o 4T24. Por sua vez, as Despesas Comerciais do trimestre foram de R\$ 81 milhões, representando 8,1% da Receita Bruta com venda de imóveis, em linha com os trimestres anteriores.



Com isso, no encerramento do 1T25, registramos um Lucro Líquido de R\$ 165 milhões, com 18,4% de Margem Líquida. Também nessa métrica obtivemos nosso maior Lucro Líquido para um 1º trimestre. No 1T25 LTM, totalizamos R\$ 653 milhões na última linha, 54% acima do 1T24 LTM. A Margem Líquida foi de 18,3%, representando um incremento de 120 *bps* no período de comparação.

Analisando o resultado líquido de um ponto de vista que expurga a ocorrência de efeitos não recorrentes, calculamos o que chamamos de Lucro Líquido Operacional³. No 1T25, o ajuste exclui um resultado não recorrente positivo alocado na linha de “Outras Receitas e Despesas Operacionais”, derivado de transações societárias realizadas pela Companhia, no valor aproximado de R\$ 7 milhões. Diante disso, o Lucro Líquido Operacional³ foi de R\$ 158 milhões, o que representou um crescimento de 32% sobre o 1T24. A Margem Líquida Operacional³ foi de 17,7% no período e o ROE Anualizado Ajustado³ foi de 30%.

Evolução Lucro Líquido Operacional - 1os Trimestres
(R\$ milhões)



Conforme havíamos antecipado em nossa última Divulgação de Resultados, realizamos ao longo do 1T25 mais uma oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), com *rating* brAAA pela S&P. Em decorrência da forte demanda pelos títulos, captamos cerca de R\$ 370 milhões, permitindo à Companhia reduzir o custo médio do endividamento e ampliar ainda mais seu prazo médio de vencimento. Ao final do trimestre, a posição de caixa mostrou-se suficiente para cobrir os próximos 7 anos de amortização da dívida, enquanto o prazo médio aumentou para 58 meses, o mais longo do setor.

Com o objetivo de otimizar o quanto possível a nossa estrutura de capital, nesse trimestre, voltamos a operar com um nível de alavancagem mais próximo dos nossos patamares históricos. Encerramos o 1T25 com uma dívida líquida⁴ de R\$ 257 milhões, trazendo o índice de alavancagem – dado pela razão entre dívida líquida e patrimônio líquido – para 10,9%. Entendemos que manter a estrutura de capital equilibrada e em patamares conservadores nos permite colher as boas oportunidades de mercado e, ao mesmo tempo, continuar a prover a nossos *stakeholders* um modelo de negócios sustentável e apoiado em uma gestão responsável.

Em relação às oportunidades, é fundamental destacar as recentes mudanças ocorridas no Minha Casa, Minha Vida, anunciadas pelo Ministério das Cidades e aprovadas pelo Conselho Curador do FGTS já após o encerramento do trimestre. Foram aprovadas (i) a atualização das faixas de renda anteriormente vigentes; (ii) a equiparação do preço-teto dos imóveis para municípios com até 100 mil habitantes; (iii) a possibilidade dos beneficiários das Faixas 1 e 2 acessarem unidades com teto de financiamento de até R\$ 350 mil; e, principalmente (iv) a criação da Faixa 4, que ampliará a abrangência do Programa para famílias com renda de até R\$ 12 mil e permitirá financiamentos de imóveis de até R\$ 500 mil, com taxa de juros de aproximadamente 10,5% a.a. e prazo de até 420 meses, utilizando o sistema de amortização Price.

O conjunto de medidas deverá permitir a inclusão de milhares de famílias no que se refere ao financiamento habitacional em condições mais acessíveis. Diante disso, enxergamos excelentes perspectivas para que as Companhias bem posicionadas consigam aproveitar o ganho de capacidade de compra dos clientes elegíveis e a potencial ampliação do mercado endereçável dentro do MCMV. Tanto na Direcional, quanto na Riva, estamos prontos para conduzir nossa operação da melhor maneira possível, como temos feito até aqui.

Gostaríamos de aproveitar o espaço para expressar nosso orgulho em compartilhar mais uma conquista alcançada pelo Grupo Direcional. Nossa ação acaba de ser incluída no Ibovespa, o principal índice de ações da bolsa de valores. O IBOV é composto, atualmente, de 84 empresas e 87 ações, e reúne as companhias mais importantes do mercado de capitais brasileiro. A entrada no índice reflete nosso contínuo esforço em solidificar o reconhecimento da Direcional e ampliar nossa relevância e exposição junto a investidores e ao mercado em geral. Agradecemos imensamente a confiança de cada acionista e o empenho de cada



colaborador, que ajuda a disseminar e a perpetuar a cultura de Companhia aberta, e atua incansavelmente para ajudar o Grupo a entregar resultados cada vez mais expressivos. Sigamos escrevendo juntos a nossa história!

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

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

2 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

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

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



PRINCIPAIS INDICADORES

	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Indicadores Financeiros (R\$ milhões, exceto %)					
Receita Líquida	894,1	924,2	669,4	-3,3%	33,6%
Lucro Bruto	345,3	342,4	240,6	0,8%	43,5%
Margem Bruta Ajustada ¹	41,5%	39,4%	37,3%	2 p.p.	4 p.p.
Lucro Líquido Operacional ²	157,9	165,5	120,1	-4,6%	31,5%
Margem Líquida Operacional ²	17,7%	17,9%	17,9%	0 p.p.	0 p.p.
 Lançamentos (R\$ milhões, exceto unidades e %)					
 VGV Lançado (VGV 100%)	901,2	1.833,2	896,5	-50,8%	0,5%
Direcional	671,5	1.151,2	332,3	-41,7%	102,1%
Riva	229,7	681,9	564,2	-66,3%	-59,3%
 VGV Lançado (% Companhia)	802,4	1.405,8	653,5	-42,9%	22,8%
Direcional	640,9	880,0	259,0	-27,2%	147,5%
Riva	161,5	525,7	394,5	-69,3%	-59,1%
 Unidades Lançadas	3.424	5.763	2.238	-40,6%	53,0%
Direcional	2.897	4.188	918	-30,8%	215,6%
Riva	527	1.575	1.320	-66,5%	-60,1%
 Vendas (R\$ milhões, exceto unidades e %)					
 VGV Líquido Contratado (VGV 100%)	1.326,5	1.579,9	1.307,7	-16,0%	1,4%
Direcional	843,3	983,5	756,9	-14,2%	11,4%
Riva	482,7	596,4	550,7	-19,1%	-12,3%
Legado ³	0,4	-	-	n/a	n/a
 VGV Líquido Contratado (% Companhia)	1.099,8	1.242,9	1.004,2	-11,5%	9,5%
Direcional	686,6	757,2	587,4	-9,3%	16,9%
Riva	412,6	485,7	416,8	-15,0%	-1,0%
Legado	0,5	-	-	n/a	n/a
 Unidades Contratadas	4.330	5.186	4.227	-16,5%	2,4%
Direcional	3.260	3.756	2.864	-13,2%	13,8%
Riva	1.070	1.430	1.363	-25,2%	-21,5%
Legado	-	-	-	n/a	n/a
 VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV 100%	23%	25%	22%	-2 p.p.	2 p.p.
Direcional	23%	25%	21%	-2 p.p.	2 p.p.
Riva	24%	26%	22%	-1 p.p.	2 p.p.
Legado	2%	0%	0%	2 p.p.	2 p.p.
 Outros Indicadores (R\$ milhões, exceto %)					
	1T25	4T24	3T24	2T24	1T24
ROE Anualizado Ajustado ²	30%	33%	29%	25%	24%
Dívida Líquida ⁴ (Caixa Líquido)	257,4	-68,2	91,3	-153,0	66,1
Geração de Caixa ⁵	-14,9	159,5	32,9	219,0	-57,0
Dívida Líquida ⁴ / Patrimônio Líquido	10,9%	-3,1%	4,1%	-6,3%	2,9%
Estoque (VGV 100%)	4.457,9	4.787,1	4.491,8	4.591,7	4.777,6
Landbank (VGV 100%)	46.253,3	46.239,9	43.238,9	39.678,3	37.282,6

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

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

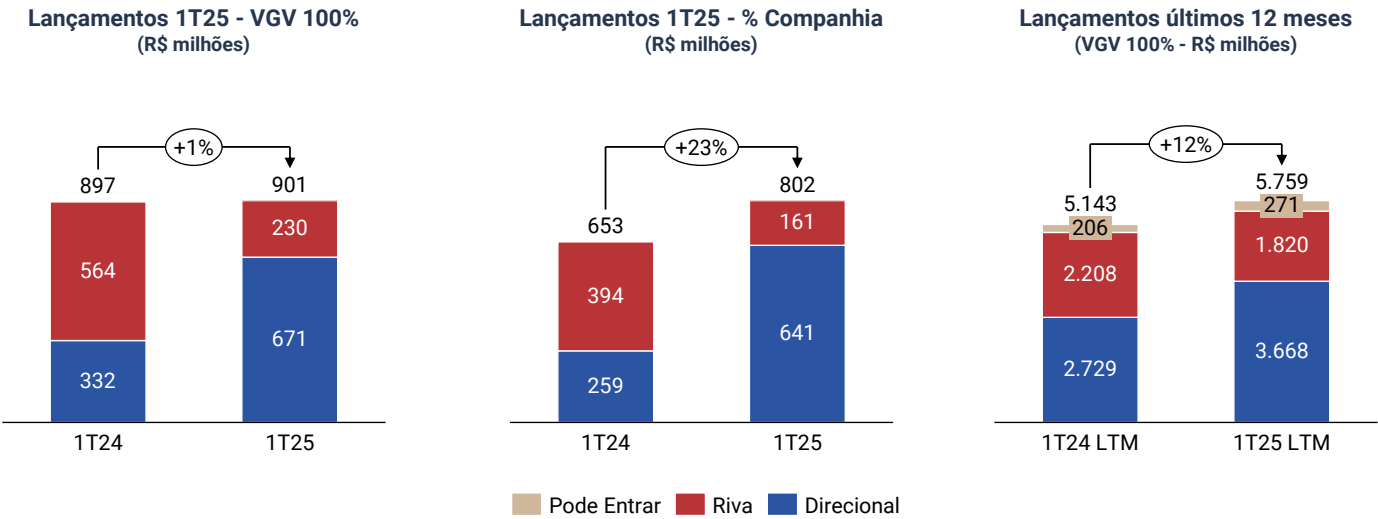


LANÇAMENTOS

Seguindo o planejamento previsto para o ano de 2025, o Grupo Direcional lançou um VGV de R\$ 901 milhões (R\$ 802 milhões % Companhia) no 1T25. Desse modo, o volume lançado manteve-se em linha com o total registrado no 1º trimestre de 2024. Os produtos da marca Direcional representaram 75% do total, enquanto os projetos da Riva responderam por 25%.

Vale observar que a participação da Companhia no VGV lançado no trimestre alcançou 89%. Assim, considerando o volume lançado no % Companhia, houve crescimento de 23% em relação ao mesmo período do ano anterior, também alinhado com a estratégia do Grupo.

Ao se considerar o período de 12 meses encerrado em março (1T25 LTM), os Lançamentos somaram R\$ 5,8 bilhões (R\$ 4,8 bilhões % Companhia). Com isso, na comparação com o 1T24 LTM, o crescimento foi de 12%.



Lançamentos (R\$ milhões, exceto unidades e %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGV Lançado (VGV 100%)	901,2	1.833,2	896,5	-50,8%	0,5%
Direcional	671,5	1.151,2	332,3	-41,7%	102,1%
Riva	229,7	681,9	564,2	-66,3%	-59,3%
VGV Lançado (% Companhia)	802,4	1.405,8	653,5	-42,9%	22,8%
Direcional	640,9	880,0	259,0	-27,2%	147,5%
Riva	161,5	525,7	394,5	-69,3%	-59,1%
Unidades Lançadas	3.424	5.763	2.238	-40,6%	53,0%
Direcional	2.897	4.188	918	-30,8%	215,6%
Riva	527	1.575	1.320	-66,5%	-60,1%
% Companhia Médio	89,0%	76,7%	72,9%	12 p.p.	16 p.p.

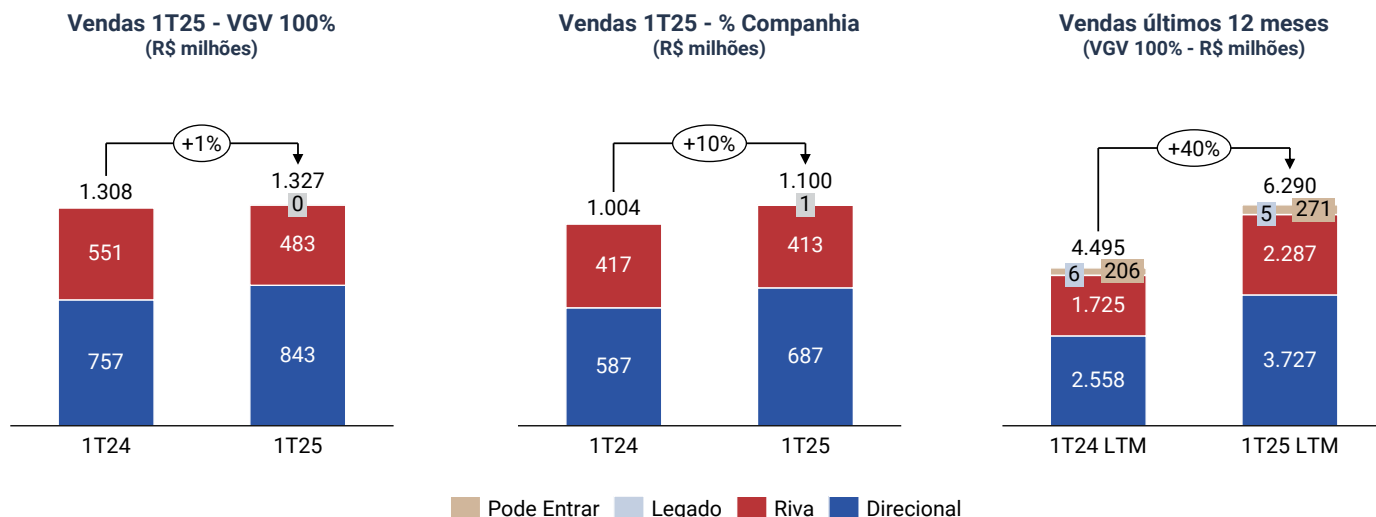


VENDAS CONTRATADAS

No 1T25, as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 1,3 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia), em linha com o que havia sido observado no 1º trimestre de 2024. No período, os produtos da marca Direcional tiveram representatividade de 64%, enquanto as vendas referentes aos produtos Riva responderam por 36%. Assim como ocorreu com os Lançamentos, as Vendas Líquidas também apresentaram crescimento relevante quando observada a participação da Companhia no VGV, registrando aumento de 10% ano contra ano.

No 1T25 LTM, o VGV líquido contratado somou R\$ 6,3 bilhões (R\$ 5,0 bilhões % Companhia), correspondendo a um crescimento de 40% sobre o período de 12 meses encerrado no 1T24.

Cabe observar que parte das vendas foi originada a partir de projetos desenvolvidos em SPEs não controladas ou controladas em conjunto com parceiros. A receita proveniente dessas vendas, portanto, não é consolidada diretamente na receita contábil da Companhia. Nesse sentido, 86% das Vendas Líquidas do 1T25 são referentes a projetos que contribuem com a linha de Receita Líquida da Companhia, enquanto 14% impactam o resultado por meio da linha de Equivalência Patrimonial, considerando o percentual detido pelo Grupo Direcional em cada uma dessas SPEs.



Vendas Líquidas Contratadas (R\$ milhões, exceto unidades e %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGV Líquido Contratado (VGV 100%)	1.326,5	1.579,9	1.307,7	-16,0%	1,4%
Direcional	843,3	983,5	756,9	-14,2%	11,4%
Riva	482,7	596,4	550,7	-19,1%	-12,3%
Legado ¹	0,4	-	-	n/a	n/a
VGV Líquido Contratado (% Companhia)	1.099,8	1.242,9	1.004,2	-11,5%	9,5%
Direcional	686,6	757,2	587,4	-9,3%	16,9%
Riva	412,6	485,7	416,8	-15,0%	-1,0%
Legado	0,5	-	-	n/a	n/a
Unidades Contratadas	4.330	5.186	4.227	-16,5%	2,4%
Direcional	3.260	3.756	2.864	-13,2%	13,8%
Riva	1.070	1.430	1.363	-25,2%	-21,5%
Legado	0	-	-	n/a	n/a
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV 100%	23%	25%	22%	-1,7 p.p.	1,7 p.p.
Direcional	23%	25%	21%	-1,9 p.p.	1,5 p.p.
Riva	24%	26%	22%	-1,2 p.p.	2,1 p.p.
Legado	2%	0%	0%	1,7 p.p.	1,7 p.p.

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

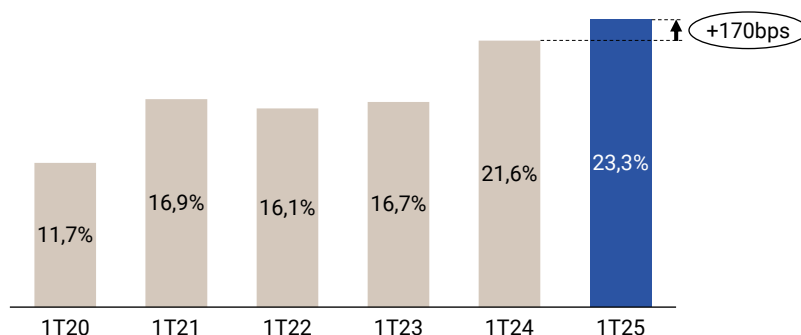


VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

A Velocidade de Vendas consolidada – medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta) – foi de 23% no 1T25, 170 bps acima do observado no mesmo período do ano anterior. Considerando apenas os projetos da Direcional (excluindo o Legado), a Velocidade de Vendas foi de 23% no trimestre, um incremento de 150 bps sobre o 1T24. A VSO da Riva foi de 24% no período, 210 bps acima da VSO do segmento um ano antes.

Analisando um recorte apenas de primeiros trimestres, de modo a mitigar eventuais sazonalidades desses períodos, verifica-se a notável evolução da velocidade de vendas ao longo dos últimos anos:

Vendas Sobre Oferta (VSO) - 1os Trimestres
(VGV 100%)

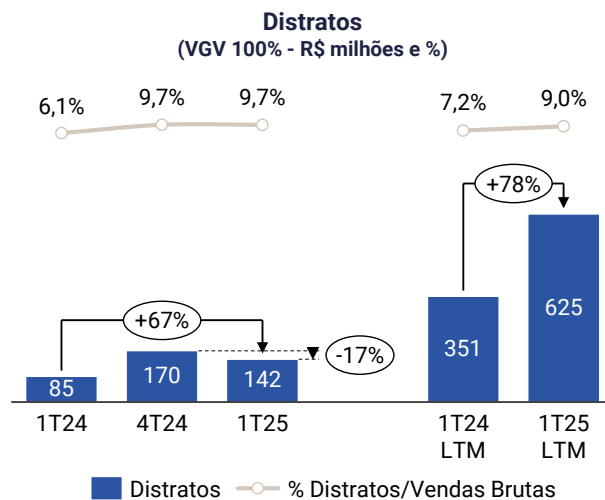


Distratos

No primeiro trimestre de 2025, o VGV distratado foi de R\$ 142 milhões (R\$ 111 milhões % Companhia), o que representou uma queda de 17% em relação ao valor reportado no 4T24. Dessa maneira, o percentual de vendas canceladas sobre vendas brutas foi de 9,7% no trimestre, em linha com o índice reportado no trimestre anterior.

Ao considerar o 1T25 LTM, os Distratos totalizaram R\$ 625 milhões (R\$ 484 milhões % Companhia). Com isso, o índice de vendas canceladas sobre vendas brutas foi de 9,0% no período.

A tabela abaixo apresenta maiores detalhes sobre os Distratos no período:



Distratos ¹ (R\$ milhões, exceto %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Distratos (VGV 100%)	-142,1	-170,3	-85,3	-16,5%	66,6%
VGV Bruto Contratado (VGV 100%)	1.468,6	1.750,2	1.393,0	-16,1%	5,4%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	9,7%	9,7%	6,1%	-0,1 p.p.	3,6 p.p.
Distratos (% Companhia)	-111,2	-127,5	-69,9	-12,8%	59,1%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	1.211,0	1.370,4	1.074,1	-11,6%	12,7%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	9,2%	9,3%	6,5%	-0,1 p.p.	2,7 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

No encerramento do 1T25, o Estoque do Grupo Direcional totalizou R\$ 4,5 bilhões (R\$ 3,7 bilhões % Companhia), o que corresponde a um total de 13.801 unidades. **Cerca de 4% do VGV total refere-se a unidades concluídas.**

É fundamental ressaltar que a marca Riva está fazendo sua estreia na praça de Fortaleza no primeiro semestre de 2025, com o 1º lançamento já previsto para o 2º trimestre, além da migração de 2 projetos que anteriormente faziam parte do estoque da Direcional.

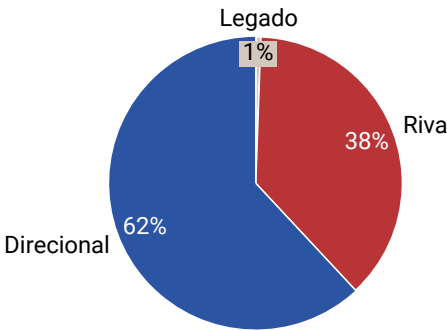
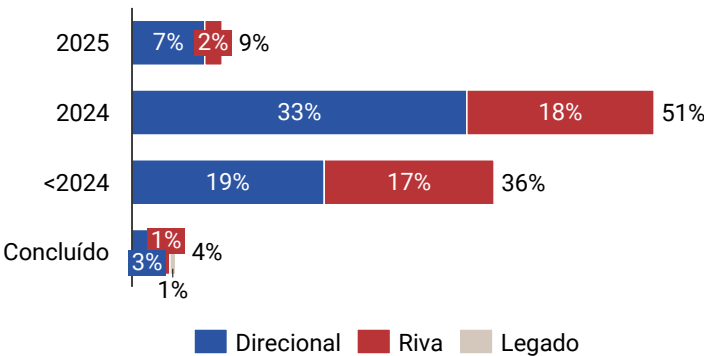
A tabela abaixo apresenta o Estoque a valor de mercado, com abertura por estágio de construção e por tipo de produto.

VGV 100%					VGV % Companhia				
Estoque a Valor de Mercado	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total	
Em andamento (R\$ milhões)	2.627	1.640	0	4.267	2.327	1.233	0	3.561	
% Total	59%	37%	0%	96%	63%	33%	0%	96%	
Concluído (R\$ milhões)	134	33	25	191	91	30	12	134	
% Total	3%	1%	1%	4%	2%	1%	0%	4%	
Total (R\$ milhões)	2.760	1.673	25	4.458	2.418	1.263	12	3.694	
% Total	62%	38%	1%	100%	65%	34%	0%	100%	
Total Unidades	10.208	3.507	86	13.801	10.208	3.507	86	13.801	
% Total Unidades	74%	25%	1%	100%	74%	25%	1%	100%	

Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre o Estoque e sua segmentação. Cabe destacar que cerca de **60% do VGV em Estoque está em projetos lançados a partir de 2024.**

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

Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)

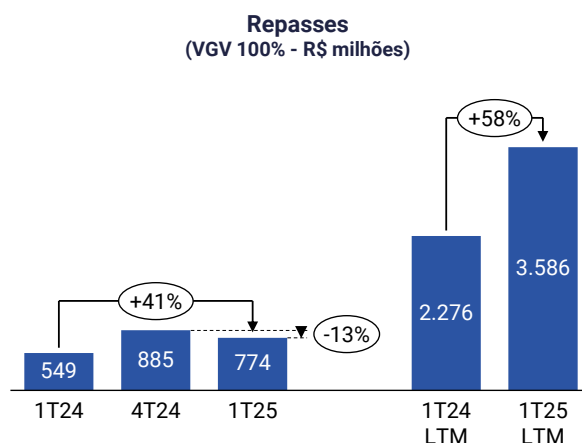




REPASSES

O VGV das unidades repassadas ao longo do 1T25 foi de R\$ 774 milhões, superando em 41% o valor registrado no mesmo período do ano anterior.

No período de 12 meses encerrado em março de 2025, o volume repassado somou R\$ 3,6 bilhões, o que representou um aumento de 58% sobre o total repassado no 1T24 LTM, quando o VGV dos repasses foi R\$ 2,3 bilhões.



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Ao longo do 1º trimestre de 2025, o Grupo Direcional realizou a entrega de 8 empreendimentos/etapas, correspondendo a 2.760 unidades, 38% das quais são de produtos sob a marca Direcional e 62% referem-se a empreendimentos da Riva.

BANCO DE TERRENOS

O *landbank* da Companhia totalizou um VGV de R\$ 48,1 bilhões (R\$ 43,1 bilhões % Companhia) no encerramento do 1T25, refletindo um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 214 mil unidades.

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, com 87% 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 2024	Aquisições 1T25	Lançamentos 1T25	Ajustes ¹	Terrenos 1T25	VGV % Cia. 1T25	Unidades
VGV Total	46.240	2.735	(901)	29	48.103	43.144	213.681

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

Aquisições de Terrenos

No primeiro trimestre de 2025, a Companhia adquiriu 13 terrenos, representando um potencial de construção de, aproximadamente, 8,7 mil unidades e VGV de R\$ 2,7 bilhões (R\$ 2,4 bilhões % Companhia). O custo médio de aquisição no trimestre foi de 14% do VGV, sendo que 95% do pagamento ocorrerá via permuta.

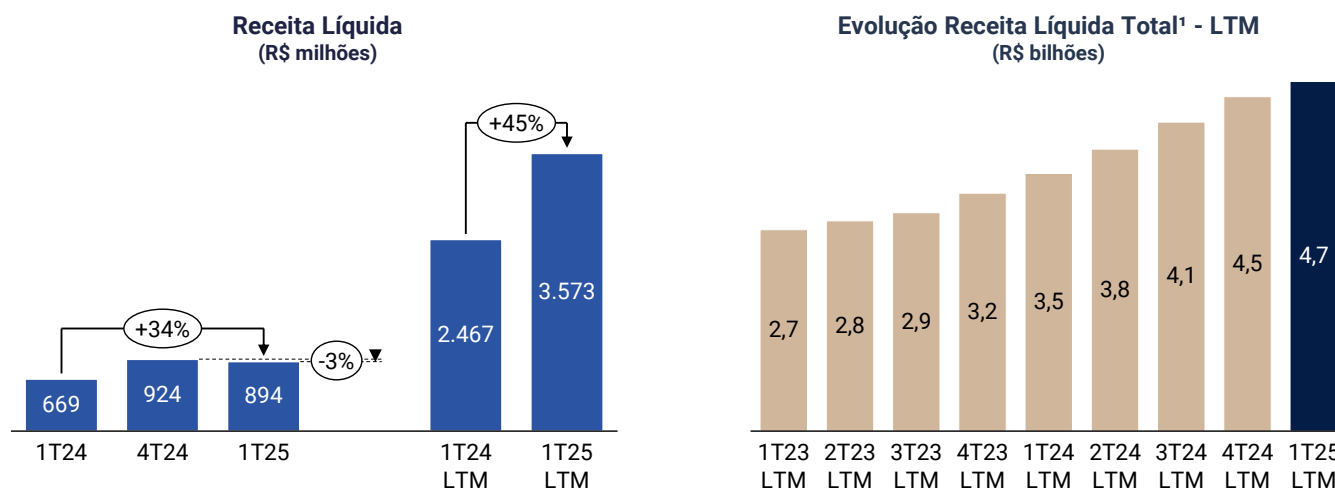


DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Líquida

A Receita Líquida do 1T25 foi de R\$ 894 milhões, valor 34% maior que o registrado no 1T24. Trata-se do maior nível dessa métrica para um 1º trimestre. Com isso, nos últimos doze meses encerrados em março, a Receita Líquida consolidada somou R\$ 3,6 bilhões, um crescimento de 45% em relação ao 1T24 LTM.

Considerando a Receita Líquida Total¹ – que inclui, além da receita contábil, também os valores reconhecidos em empresas controladas em conjunto ou não controladas (cujo impacto contábil se dá efetivamente no Resultado de Equivalência Patrimonial, e não diretamente na linha de receita) –, o montante registrado no 1T25 foi de R\$ 1,2 bilhão. No 1T25 LTM, a Receita Líquida Total¹ alcançou R\$ 4,7 bilhões, representando um crescimento de 36% em comparação ao 1T24 LTM.



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 %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita Líquida Total ¹	1.150,4	1.232,8	946,7	-6,7%	21,5%
Receita Líquida	894,1	924,2	669,4	-3,3%	33,6%
Receita Líquida de SPEs não Consolidadas	256,3	308,6	277,2	-16,9%	-7,6%

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

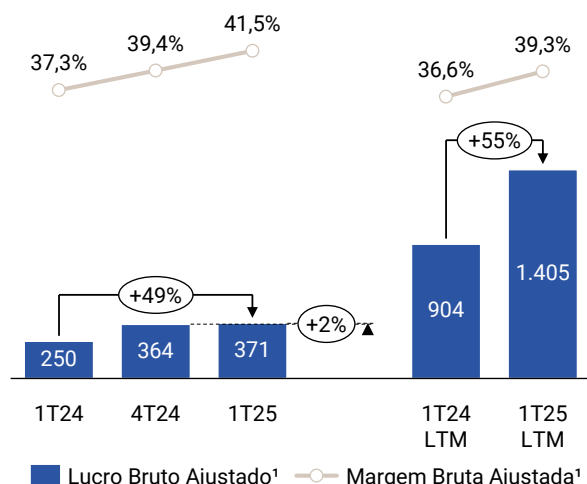
Lucro Bruto

No 1T25, o Lucro Bruto Ajustado¹ totalizou R\$ 371 milhões, representando 49% de crescimento em relação ao 1T24 e 2% frente ao 4T24. Com isso, a Margem Bruta Ajustada¹ do trimestre atingiu seu maior valor histórico, alcançando 41,5%, superando em 210 bps a margem registrada no trimestre anterior e em 420 bps o indicador do mesmo trimestre do ano anterior. O resultado endossa a eficiência operacional que a Companhia vem consistentemente apresentando ao longo do tempo, visando à rentabilidade e ao adequado patamar de remuneração do capital.

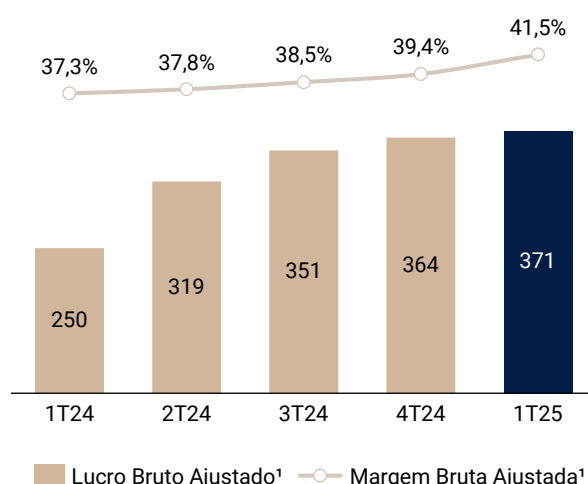
Levando em conta o 1T25 LTM, o Lucro Bruto Ajustado¹ atingiu R\$ 1,4 bilhão, crescendo 55% sobre o 1T24 LTM. Nesse cenário, a Margem Bruta Ajustada¹ foi de 39,3% no período, 270 bps acima da margem observada doze meses antes.



Lucro Bruto Ajustado¹
(R\$ milhões e %)



Evolução da Margem Bruta Ajustada¹
(R\$ milhões e %)



Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões, exceto %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Bruto	345,3	342,4	240,6	0,8%	43,5%
(+) Juros Capitalizados	25,9	21,8	9,3	19,0%	180,1%
Lucro Bruto Ajustado ¹	371,2	364,2	249,9	1,9%	48,6%
Margem Bruta Ajustada ¹	41,5%	39,4%	37,3%	2,1 p.p.	4,2 p.p.

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

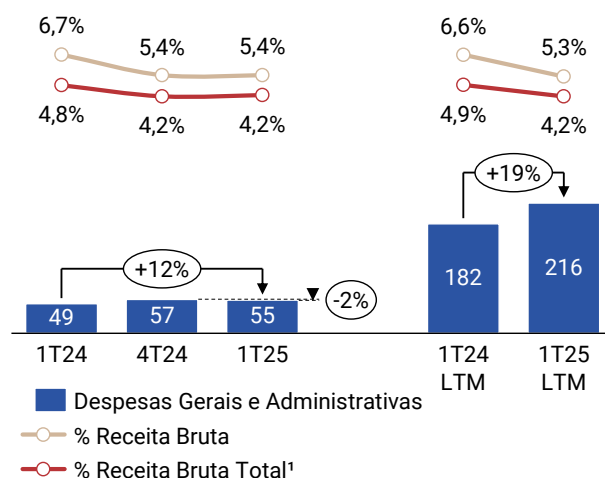
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 1T25, as Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 55 milhões, representando uma redução de 2% em relação ao 4T24 e um aumento de 12% sobre o 1T24. Comparativamente ao mesmo trimestre do ano anterior, a representatividade do G&A sobre a Receita Bruta mostrou uma considerável diluição de 130 *bps*, evidenciando o ganho de eficiência nessa linha no período. Em relação ao trimestre anterior, o indicador manteve-se em linha.

Considerando a Receita Bruta Total¹ – isto é, incluindo também a receita proveniente de projetos não consolidados no resultado da Companhia –, a representatividade do G&A alcançou 4,2% no trimestre, reduzindo 60 *bps* quando comparada ao 1T24 e permanecendo alinhada ao 4T24.

No 1T25 LTM, o G&A somou R\$ 216 milhões, 19% acima do reportado um ano antes. Vale ressaltar, entretanto, a queda na representatividade da linha sobre a Receita Bruta (130 *bps* em comparação ao 1T24 LTM) e também sobre a Receita Bruta Total¹ (diluição de 70 *bps* no período).

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



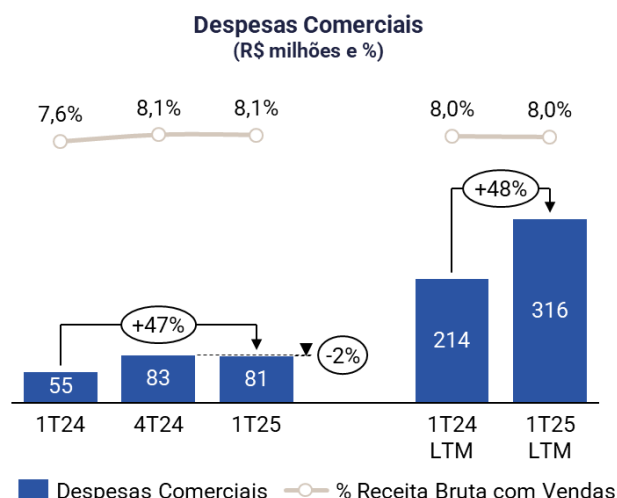
1 - Receita Bruta Total: ajuste incluindo a receita bruta de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).



Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais – compostas, principalmente, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas – somaram R\$ 81 milhões no 1T25, uma queda nominal de 2% na comparação com o 4T24 e um acréscimo de 47% sobre o 1T24, seguindo a expansão de vendas e receita. As despesas representaram 8,1% da Receita Bruta proveniente da venda de imóveis no trimestre.

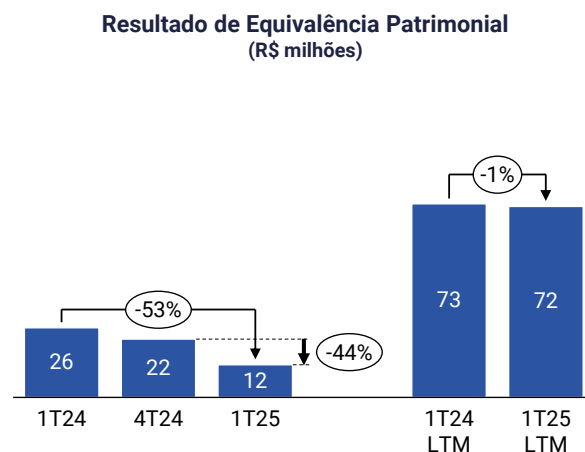
No 1T25 LTM, o valor da linha atingiu R\$ 316 milhões, representando um crescimento de 48% em relação ao 1T24 LTM. Como resultado, as Despesas Comerciais representaram 8,0% da Receita Bruta com vendas de imóveis no acumulado de doze meses, mantendo-se em linha com o patamar observado no 1T24 LTM.



Resultado de Equivalência Patrimonial

O Resultado de Equivalência Patrimonial reconhecido no 1T25 totalizou R\$ 12 milhões, representando uma redução tanto em relação ao trimestre anterior, quanto sobre o mesmo período de 2024, dada uma representatividade menor de vendas advindas de empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia (SPEs controladas em conjunto e não controladas). Vale lembrar que, contabilmente, 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.

Nos últimos 12 meses, entretanto, o Resultado de Equivalência Patrimonial manteve-se em linha com o apresentado um ano antes, totalizando R\$ 72 milhões.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

A linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais apresentou um resultado líquido negativo de R\$ 25 milhões no 1T25. É válido evidenciar que a linha foi impactada positivamente por um resultado não recorrente advindo de transações societárias no valor líquido de R\$ 7 milhões, fruto de receita de R\$ 14 milhões e de despesas decorrentes que somaram R\$ 7 milhões.

Além disso, outros impactos na rubrica derivaram, principalmente, de: (i) constituições e reversões de provisões, que resultaram em um efeito líquido negativo de R\$ 19 milhões; e (ii) despesas jurídicas recorrentes e afins, somando R\$ 11 milhões.

Ao se desconsiderar o efeito não recorrente com transações societárias, a linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais teria totalizado um valor negativo de R\$ 32 milhões no trimestre, o que seria correspondente a, aproximadamente, 3,5% da Receita Líquida.

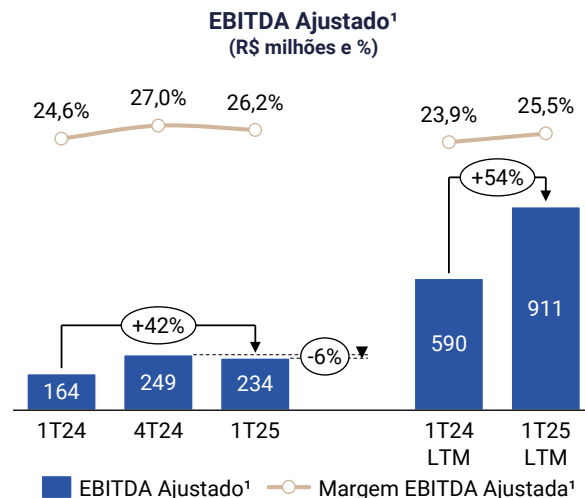


EBITDA

No 1T25, o EBITDA Ajustado¹ do Grupo Direcional foi de R\$ 234 milhões, um crescimento de 42% sobre o mesmo trimestre do ano anterior, com queda de 6% na comparação com o trimestre anterior. A Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 26,2% no período. Vale lembrar que o referido ajuste exclui os juros capitalizados na linha de Custos e os resultados não recorrentes alocados na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

O EBITDA Ajustado¹ do período de doze meses encerrado no 1T25 totalizou R\$ 911 milhões, representando um aumento de 54% em relação ao registrado no 1T24 LTM. A Margem EBITDA Ajustada¹ do período foi de 25,5%, um incremento de 160 bps sobre o 1T24 LTM.

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



Recomposição do EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Líquido	164,5	181,5	150,3	-9,3%	9,5%
(+) Depreciação e amortização	18,0	19,0	16,1	-5,3%	11,6%
(+) Imposto de renda e contribuição social	21,1	17,5	12,4	20,3%	69,9%
(+) Participação dos acionistas minoritários	26,9	22,6	18,7	19,1%	43,9%
(+/-) Resultado financeiro	(16,1)	6,8	(23,2)	-335,9%	-30,6%
EBITDA	214,5	247,5	174,4	-13,3%	23,0%
Margem EBITDA	24,0%	26,8%	26,0%	-3 p.p.	-2 p.p.
(+) Juros capitalizados na linha de Custos	25,9	21,8	9,3	19,0%	180,1%
(-) Ajuste resultado não recorrente	(6,6)	(20,0)	(19,2)	-67,1%	-65,6%
EBITDA Ajustado¹	233,8	249,3	164,5	-6,2%	42,2%
Margem EBITDA Ajustada¹	26,2%	27,0%	24,6%	-1 p.p.	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 primeiro trimestre de 2025, as receitas e despesas financeiras totalizaram um resultado líquido positivo de R\$ 16 milhões. A rubrica foi impactada, principalmente, por (i) resultado recorrente positivo de R\$ 15 milhões, oriundo de atualizações monetárias e juros contratuais, principalmente relacionados a contas a receber de clientes; (ii) resultado líquido positivo de R\$ 7 milhões, decorrente de despesas com juros e bancárias e de receitas provenientes de aplicações financeiras no período; e (iii) despesas relacionadas à venda de carteira, na ordem de, aproximadamente, R\$ 3 milhões.



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

O resultado destinado aos sócios minoritários em SPEs e SCPs foi de R\$ 27 milhões no 1T25, representando um aumento de 19% em relação ao 4T24 e de 44% em comparação ao 1T24. Nos últimos 12 meses, esse montante totalizou R\$ 98 milhões.

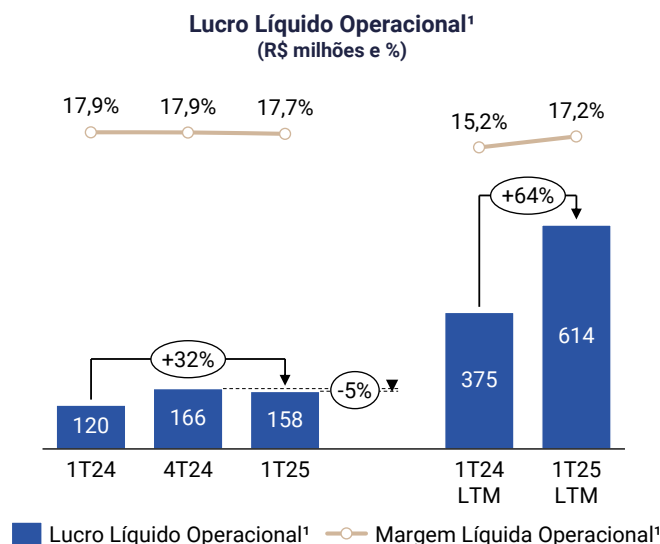
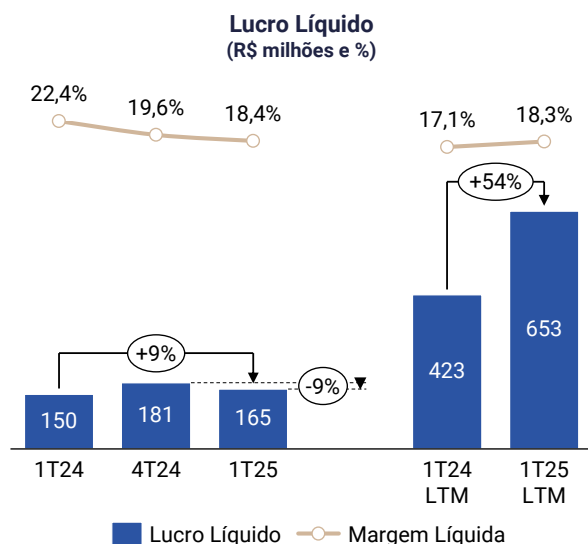
O desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar a expansão da Companhia no início do ciclo de crescimento, permitindo celeridade na entrada em praças estratégicas e, sobretudo, uma maior diluição das despesas com a aceleração dos lançamentos. Contudo, é importante ressaltar que a representatividade de projetos em que não há participação de sócios minoritários tem sido cada vez maior no *pipeline* da Companhia.

Lucro Líquido

No 1T25, o Grupo Direcional registrou um Lucro Líquido de R\$ 165 milhões, 9% acima do observado no 1º trimestre de 2024, com Margem Líquida de 18,4%. Esse foi o maior patamar de Lucro Líquido registrado em um 1º trimestre. No 1T25 LTM, o resultado reportado totalizou R\$ 653 milhões, uma expansão de 54% em relação ao 1T24 LTM. Esse expressivo atingimento conduziu a Margem Líquida do período para 18,3%, crescendo 120 *bps* contra o 1T24 LTM.

Excluindo o resultado não recorrente alocado na linha de “Outras Receitas e Despesas Operacionais” ocorrido no trimestre, o Lucro Líquido Operacional¹ da Companhia foi de R\$ 158 milhões. Nesse sentido, o indicador cresceu 32% em relação ao 1T24, ficando 5% abaixo do 4T24. A Margem Líquida Operacional¹ foi de 17,7% no trimestre e o ROE Anualizado Ajustado¹ foi de 30%.

Considerando o 1T25 LTM, o Lucro Líquido Operacional¹ totalizou R\$ 614 milhões, um crescimento de 64% sobre o 1T24 LTM, com uma Margem Líquida Operacional¹ de 17,2%, um aumento de 200 *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 %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Líquido	165	181	150	-9,3%	9,5%
(+/-) Resultado com <i>swap</i> de ações	0	0	-11	n/a	-100%
(+) Despesas não recorrentes com cessão de recebíveis	0	4	0	-100%	n/a
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes	-7	-20	-19	-67%	-66%
Lucro Líquido Operacional ¹	158	166	120	-4,6%	31,5%
Margem Líquida Operacional ¹	17,7%	17,9%	17,9%	0 p.p.	0 p.p.

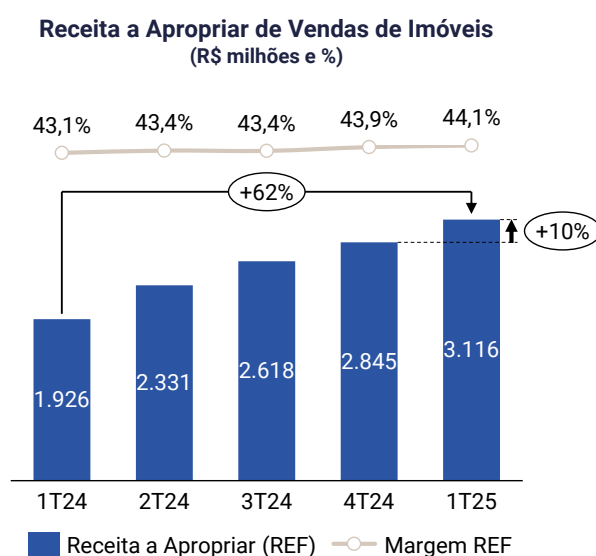
1 – Lucro Líquido e Margem Líquida Operacional: ajuste pelo resultado não recorrente alocado na rubrica “Outras Receitas e Despesas Operacionais”, despesas de cessão de recebíveis e resultado de *swap* de ações, conforme o caso.



Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis

No encerramento do 1T25, a Receita a Apropriar (REF) relativa ao segmento de vendas de imóveis totalizou R\$ 3,1 bilhões, representando uma expansão de 10% sobre o saldo do 4T24 e de 62% sobre o saldo do 1T24. O relevante incremento observado para esse indicador é fruto, sobretudo, da robusta performance de vendas registrada nos últimos períodos, e refletem o crescimento contratado para a linha de receita, cujo reconhecimento ocorrerá nos trimestres seguintes, conforme andamento das obras.

Dessa forma, a Margem REF do 1T25 alcançou expressivos 44,1%, traduzindo-se em um ganho de 20 *bps* em relação ao 4T24 e de 100 *bps* frente ao 1T24, endossando ainda mais a resiliência da rentabilidade do Grupo Direcional ao longo do tempo.



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 %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Vendas de Imóveis	3.116,2	2.845,4	1.926,3	9,5%	61,8%
Custo a Incorrer	-1.742,4	-1.597,1	-1.095,9	9,1%	59,0%
Resultado a Apropriar Incorporação	1.373,7	1.248,3	830,4	10,0%	65,4%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	44,1%	43,9%	43,1%	0,2 p.p.	1,0 p.p.



DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

O saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa, juntamente com as Aplicações Financeiras, totalizou R\$ 1,6 bilhão ao final de março de 2025, representando um aumento de 39% em relação ao 1T24 e ficando em linha com o 4T24. Desse modo, a Companhia segue mantendo a posição de caixa em níveis adequados ao conservadorismo de sua estrutura de capital, visando a equilibrar o crescimento operacional e a maximização de retorno aos acionistas.

Caixa e Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões, exceto %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	838,0	792,1	445,8	5,8%	88,0%
Aplicações Financeiras	791,5	823,1	730,5	-3,8%	8,3%
Total	1.629,5	1.615,2	1.176,4	0,9%	38,5%

Contas a Receber

O saldo contábil da rubrica de Contas a Receber¹ totalizou R\$ 2,1 bilhões ao final do primeiro trimestre de 2025. Vale lembrar que, objetivando otimizar a gestão de seu capital de giro, o Grupo Direcional realiza, de forma estratégica, operações de cessão de recebíveis imobiliários. Nesse sentido, esses recebíveis continuam compondo o Contas a Receber, de modo que a contrapartida ao recebimento de caixa é a criação de uma conta de natureza passiva, chamada Passivo de Cessão.

Considerando o saldo líquido de Contas a Receber, isto é, já devidamente deduzido o Passivo de Cessão, observa-se um montante de R\$ 1,4 bilhão. Com isso, levando em conta a Receita Líquida referente ao segmento de venda de imóveis, o indicador de Dias de Contas a Receber² resultante foi de 143 dias, em linha com o registrado um ano antes.

Contas a Receber ¹ (R\$ milhões, exceto %)	1T25 (a)	4T24 (a)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	2.065,7	1.818,5	1.190,1	13,6%	73,6%
Prestação de Serviços	16,4	15,6	14,1	4,9%	16,0%
Venda de Terreno	11,4	5,5	4,9	108,5%	134,5%
Total	2.093,5	1.839,5	1.209,1	13,8%	73,1%
Parcela Circulante	1.106,0	992,8	635,0	11,4%	74,2%
Parcela Não-Circulante	987,4	846,7	574,1	16,6%	72,0%
Contas a Receber (Venda de Imóveis)	2.065,7	1.818,5	1.190,1	13,6%	73,6%
Passivo de Cessão	671,1	694,3	168,9	-3,3%	297,3%
Contas a Receber líquido de Passivo de Cessão	1.394,6	1.124,2	1.021,2	24,1%	36,6%
Receita Líquida com Venda de Imóveis	878,6	906,0	653,7	-3,0%	34,4%
Dias de Contas a Receber ²	143	112	141	27,9%	1,6%

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. Diante disso, o saldo total de Contas a Receber da Companhia ao final do 1T25 era de R\$ 5,2 bilhões.

Desse valor, os recebíveis vinculados às parcelas de financiamento direto com o cliente – seja por meio de tabela direta (quando a Companhia financia integralmente o valor do imóvel à família compradora) ou via crédito pró-soluto (isto é, abrangendo



apenas a parte não financiada por instituições financeiras) – somaram aproximadamente R\$ 2,1 bilhões ao final do 1T25. O detalhamento dessa carteira gerencial, 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 %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Tabela Direta	1.396	1.274	702	10%	99%
<i>Pré-chaves</i>	438	431	243	2%	80%
<i>Pós-chaves</i>	958	842	458	14%	109%
Pró-Soluto	689	616	456	12%	51%
<i>Pré-chaves</i>	211	190	136	11%	55%
<i>Pós-chaves</i>	478	426	321	12%	49%
Carteira Total	2.086	1.890	1.158	10%	80%

Por fim, destaca-se que, ao término do 1T25, o saldo do Passivo de Cessão consolidado no balanço da Companhia era de R\$ 671 milhões. Desse montante, R\$ 441 milhões referem-se a cessão de recebíveis cujos créditos contam com a garantia do imóvel, sendo que, após a conclusão das obras e a formalização da alienação fiduciária, a Companhia não mantém qualquer coobrigação em relação aos créditos. Por sua vez, os recebíveis em caráter pró-soluto totalizaram R\$ 180 milhões no encerramento do 1T25.

Vale observar que, em determinadas operações, há investimentos realizados pela própria Companhia na forma de cotas subordinadas, contabilizadas no Ativo Não Circulante. Ao final do 1T25, o saldo das cotas subordinadas era de R\$ 103 milhões, resultando, portanto, em uma exposição líquida em Passivo de Cessão de R\$ 568 milhões. É muito importante ressaltar que essa subordinação se dá no âmbito de operações de cessão de recebíveis cujos créditos contam com garantia real, por meio de alienação fiduciária das unidades imobiliárias em favor do credor.

Endividamento

Ao final do 1T25, o saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos somava R\$ 1,9 bilhão, sendo 90% desse total classificado como obrigações de longo prazo (passivo não circulante). Cabe lembrar que, no início do trimestre, a Companhia realizou uma oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), captando um montante de R\$ 370,3 milhões, considerando o exercício de opção de lote adicional, dada a forte demanda observada. A emissão contou com *rating* brAAA pela S&P e foi realizada em 3 séries, cujos vencimentos se darão em 7 anos (1ª série) e 10 anos (2ª e 3ª séries). Com isso, o prazo médio ponderado de vencimento da dívida aumentou para 58 meses, o mais longo do setor.

Levando em conta os saldos de (i) Empréstimos e Financiamentos; (ii) Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras; e (iii) a posição dos contratos de *swaps* de juros a receber ou a pagar, o Grupo Direcional encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$ 257 milhões. Com isso, o índice de alavancagem, calculado pela razão entre Dívida Líquida¹ (ou Caixa Líquido) e Patrimônio Líquido, foi de 10,9% no encerramento do trimestre.

A Companhia segue focada em manter sua estrutura de capital em níveis bem equilibrados, de modo a permitir o crescimento sustentável das operações, prezando sempre por uma abordagem conservadora em relação à alavancagem financeira.

Abaixo, está a abertura do endividamento por modalidade e indexador ao final do 1T25, além do cronograma de amortização.



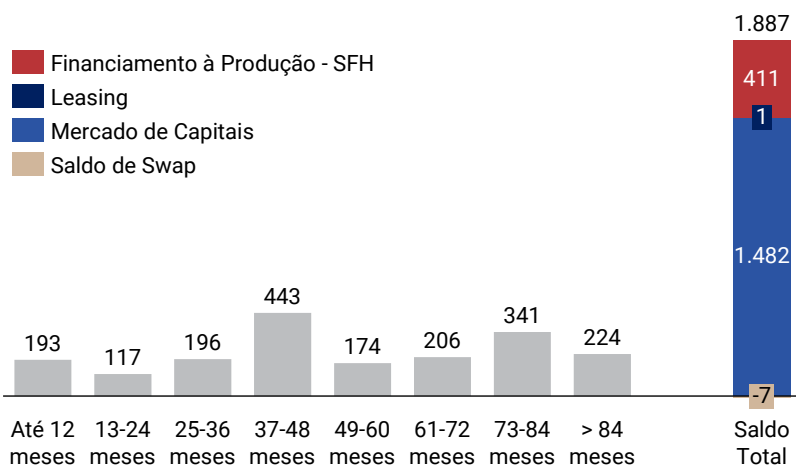
Endividamento (R\$ milhões, exceto %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.894,1	1.549,7	1.316,2	22,2%	43,9%
CRI	1.482,5	1.147,5	1.000,1	29,2%	48,2%
Debêntures	-	-	104,8	n/a	-100,0%
Financiamento à Produção	410,9	401,0	208,0	2,5%	97,5%
FINAME e Leasing	0,7	1,2	3,3	-39,8%	-77,6%
Caixa e Equivalentes	1.629,5	1.615,2	1.176,4	0,9%	38,5%
Dívida Líquida (Caixa Líquido) antes dos swaps	264,6	-65,5	139,8	-503,8%	89,2%
Posição de contratos de swaps	7,2	2,6	73,8	172,7%	-90,3%
Dívida Líquida (Caixa Líquido)¹	257,4	-68,2	66,1	-477,7%	289,6%
Dívida Líquida¹ / Patrimônio Líquido	10,9%	-3,1%	2,9%	14 p.p.	8 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.894,1	1.549,7	1.316,2	22,2%	43,9%
TR	410,9	401,0	208,0	2,5%	97,5%
IPCA ²	803,2	733,7	639,7	9,5%	25,6%
CDI	498,2	350,8	402,8	42,0%	23,7%
Prefixado ²	181,8	64,2	65,7	183,2%	176,6%

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.

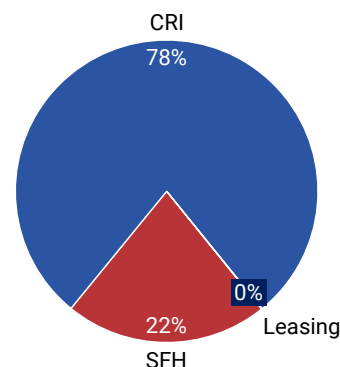
2 - Para os títulos indexados ao IPCA e prefixados, foram contratados instrumentos de swap de taxa de juros para trocar a indexação para CDI.

Cronograma de Amortização da Dívida
(R\$ milhões)

Financiamento à Produção - SFH
Leasing
Mercado de Capitais
Saldo de Swap



Breakdown Empréstimos e Financiamentos
(% do Saldo)



Geração de Caixa

No 1T25, houve geração de caixa operacional de R\$ 10 milhões. Entretanto, considerando efeitos não operacionais envolvendo, principalmente, a amortização de carteira de recebíveis cedidos em períodos anteriores, observou-se um consumo de caixa no montante de R\$ 15 milhões.

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.



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 31/03/2025: R\$ 31,43

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
173 milhões

Valor de Mercado:
R\$ 5,4 bilhões / US\$ 949 milhões

Free Float:
63%

Volume médio diário 1T25:
2,0 milhões de ações
R\$ 56,5 milhões
9.483 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Data: 13/05/2025 - Terça-feira
09:00 - Horário de Brasília
08:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Zoom
https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_ZdtOyixQR7qdeAgAT02w7w

YouTube
<https://www.youtube.com/live/PGKvfFD5P2s>

CONTATOS

Equipe de RI
(31) 3431-5509 | (31) 3431-5512
ri@direcional.com.br
ri.direcional.com.br

Site Institucional
www.direcional.com.br

Endereço
Rua dos Otoni, 177 - 14º andar
Belo Horizonte - MG
CEP: 30.150-270



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/03/2025	31/12/2024	Δ %
Ativo circulante	4.685.810	4.571.386	3%
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.629.522	1.615.181	1%
Contas a receber	1.106.026	992.821	11%
Estoques	1.598.745	1.643.111	-3%
Crédito com partes relacionadas	65.055	71.054	-8%
Tributos a recuperar	42.178	37.062	14%
Contas a receber por alienação de investimentos	36.303	5.833	522%
Outros créditos	207.981	206.324	1%
Ativo não circulante	5.926.440	5.496.020	8%
Aplicações financeiras	102.698	99.714	3%
Contas a receber	987.445	846.706	17%
Estoques	4.208.796	3.888.979	8%
Depósitos judiciais	22.544	21.555	5%
Tributos a recuperar	10.363	20.611	-50%
Contas a receber por alienação de investimentos	7.630	7.630	-
Outros créditos	156.592	143.513	9%
Investimentos	161.671	212.504	-24%
Imobilizado	230.724	220.762	5%
Intangível	37.977	34.046	12%
Total do ativo	10.612.250	10.067.406	5%

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/03/2025	31/12/2024	Δ %
Passivo circulante	1.225.680	1.508.358	-19%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	192.587	202.562	-5%
Passivo de cessão	169.511	169.847	-0%
Fornecedores	133.339	128.837	3%
Fornecedores - Risco Sacado	10.506	7.576	39%
Obrigações trabalhistas	82.388	68.360	21%
Obrigações tributárias	51.397	55.567	-8%
Financiamento por arrendamento	9.411	7.911	19%
Credores por imóveis compromissados	150.709	194.059	-22%
Adiantamento de clientes	58.843	66.546	-12%
Outras contas a pagar	188.664	184.636	2%
Dividendos a pagar	-	299.399	-
Provisão para garantia	22.386	21.964	2%
Débitos com partes relacionadas	155.939	101.094	54%
Passivo não circulante	7.019.860	6.335.297	11%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.701.507	1.347.099	26%
Passivo de cessão	501.570	524.452	-4%
Fornecedores	14.538	11.116	31%
Provisão para garantia	22.775	21.072	8%
Obrigações tributárias	42.832	28.523	50%
Financiamento por arrendamento	76.530	75.773	1%
Credores por imóveis compromissados	3.972.236	3.655.700	9%
Adiantamento de clientes	568.812	568.086	0%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	37.254	34.319	9%
Outras contas a pagar	81.806	69.157	18%
Patrimônio líquido	2.366.710	2.223.751	6%
Capital social	1.181.857	1.181.857	-
Gastos com emissões de ações	-21.994	-21.994	-
Ações em tesouraria	-4.065	-9.536	-57%
Reservas de capital	182.348	185.178	-2%
Ajuste de avaliação patrimonial	-33.268	-31.759	5%
Reservas de lucro	708.997	711.711	-0%
Lucro do período	164.516	-	-
	2.178.391	2.015.457	8%
Participação dos não controladores	188.319	208.294	-10%
Total do passivo e patrimônio líquido	10.612.250	10.067.406	5%



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidado (R\$ mil)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita operacional líquida	894.132	924.210	669.442	-3,3%	33,6%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-548.851	-581.814	-428.840	-5,7%	28,0%
Lucro bruto	345.281	342.396	240.602	0,8%	43,5%
Despesas gerais e administrativas	-55.133	-56.546	-49.130	-2,5%	12,2%
Despesas comerciais	-80.985	-83.000	-55.065	-2,4%	47,1%
Resultado com equivalência patrimonial	12.368	22.152	26.453	-44,2%	-53,2%
Outras receitas e despesas operacionais	-25.081	3.441	-4.648	-828,9%	439,7%
Receitas (despesas) operacionais	-148.832	-113.953	-82.390	30,6%	80,6%
Despesas financeiras	-61.290	-91.503	-40.249	-33,0%	52,3%
Receitas financeiras	77.401	84.674	63.457	-8,6%	22,0%
Resultado financeiro	16.111	-6.829	23.208	-335,9%	-30,6%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	212.561	221.614	181.420	-4,1%	17,2%
IR e CSLL - corrente e diferido	-21.109	-17.545	-12.423	20,3%	69,9%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	191.452	204.069	168.997	-6,2%	13,3%
Participantes em SCPs e SPEs	-26.936	-22.608	-18.713	19,1%	43,9%
Lucro líquido do período	164.515	181.461	150.284	-9,3%	9,5%
Margem Bruta	38,6%	37,0%	35,9%	1,6 p.p.	2,7 p.p.
Margem Bruta Ajustada¹	41,5%	39,4%	37,3%	2,1 p.p.	4,2 p.p.
Margem Líquida	18,4%	19,6%	22,4%	-1,2 p.p.	-4,0 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)	31/03/2025	31/03/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	212.561	181.420
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	18.020	16.148
Resultado de equivalência patrimonial	-12.368	-26.453
Receita de aplicações financeiras	-22.143	-15.109
Provisão para garantia	8.011	3.862
Juros sobre encargos e financiamentos	53.916	48.870
Hedge accounting - Valor justo	-620	-11.126
Resultado com derivativos	-2.791	-2.432
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	5.846	6.737
Resultado com permuta física	-10.921	-7.757
Alienação de investimentos	-13.543	-167.831
Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-8	-
Baixa de arrendamentos	-	-2.898
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	4.162	8.212
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.352	1.489
Despesas com cessão de recebíveis	3.364	-
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	94	-
Correção passivo de cessão	14.815	-
Amortização de mais valia	5.376	-
Provisão para perdas de contas a receber	19.480	4.928
Provisão para plano de opções de ações	3.952	1.324
Provisão para participação nos Lucros	4.589	5.063
Acréscimos (decréscimo) em ativos		
Contas a receber	-270.356	-236.233
Estoques	65.427	25.337
Créditos diversos	-15.729	2.872
Partes relacionadas	-26.034	-6.892
Depósitos judiciais	-989	-862
Tributos a recuperar	5.132	-7.040
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	2.836	5.172
Obrigações trabalhistas	9.439	6.814
Obrigações tributárias	5.857	1.527
Credores por imóveis compromissados	-46.649	-36.767
Adiantamento de clientes	3.944	38.459
Contas a pagar	28.392	-24.678
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-2.911	-4.682
Partes relacionadas	54.845	2.552
Garantia de obra	-5.886	-4.644
Outros Passivos	11.713	-1.260
Imposto de renda e contribuição social pagos	-15.043	-10.130
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	97.132	-206.008
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SCPs e SPEs)	-13.841	8.824
Dividendos recebidos	14.905	9.778
Alienação de investimentos	39.842	167.831
Aportes e Mútuos	16.024	13.009
Acréscimo do imobilizado	-16.023	-4.760
Acréscimo de intangível	-7.064	-9.166
Aplicações financeiras	50.763	-22.228
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	84.606	163.288
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Alienação de ações em tesouraria	1	1
Dividendos pagos	-299.399	-81.165
Ingresso de Cessão de recebíveis	-	2.520
Pagamento de Cessão de recebíveis	-51.094	-19.528
Recompra de Ações	-11.274	-
Amortização do financiamento por arrendamento	-2.235	-2.254
Juros pagos sobre arrendamento	-202	-
Ingressos de empréstimos	486.092	91.341
Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-15.053	-27
Amortizações dos empréstimos	-163.716	-108.758
Juros pagos	-30.493	-17.880
Dividendos pagos a sócios não controladores	-19.452	-15.101
Aumento (redução) de capital por não controladores	-28.968	5.425
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	-135.793	-145.426
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	45.945	-188.146
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	792.054	633.978
No final do período	837.999	445.832



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.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Direcional Engenharia S.A. ("Direcional", "Controladora" ou "Companhia"), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, é uma Companhia de capital aberto e tem suas ações negociadas na B3, sob a sigla DIRR3.

A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão. A Riva incorporada, subsidiária integral da Direcional, é responsável pela execução dos projetos de médio padrão. Para a execução dos empreendimentos, a Companhia opera por meio de controladas, controladas em conjunto e coligadas, sendo que a atuação está concentrada primordialmente nas regiões norte, nordeste, centro-oeste e sudeste. Durante os seus 44 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, a Companhia desenvolveu uma estrutura verticalizada e um processo construtivo padronizado e industrial, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos com destacada eficiência operacional.

A Companhia desenvolve suas atividades de incorporação e construção por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") e Sociedades de Propósito Específicas ("SPEs"), no curso normal dos negócios, como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro contábil. As SCPs e as SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico.

Essas informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, foram aprovadas e autorizadas para divulgação pelo Conselho de Administração em 12 de maio de 2025.

1.1. Continuidade operacional

A administração da Companhia avaliou a capacidade da continuidade de seus negócios para o próximo exercício, e, com base em seu plano de negócios e nas informações que são do seu atual conhecimento, está confortável quanto a sua posição financeira e operacional. A administração não possui conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. A Companhia está atenta aos cenários políticos internos, às políticas econômicas, às oscilações de taxa de juros, à inflação e eventuais conflitos externos. Dessa forma, essas informações financeiras, individuais e consolidadas, foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, contemplando os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações intermediárias, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado com aquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As práticas contábeis nestas informações financeiras intermediárias são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 10 de março 2025 e arquivadas na CVM. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	951	1.366	145.476	151.536
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	619.867	454.619	692.523	640.518
Total	620.818	455.985	837.999	792.054

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa referem-se às aplicações diretamente em CDB que acompanham o CDI, com resgate em D+0 e que não estão sujeitos à mudança relevante de valor.

3.2. Aplicações financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Aplicações em letra financeira do tesouro (Títulos públicos)	-	15.362	-	15.362
Fundos de investimentos exclusivos (i)	322.725	423.727	328.317	428.750
Fundos de investimentos não exclusivos (ii)	214.859	78.435	463.206	379.015
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (iii)	102.698	44.221	102.698	99.714
Total	640.282	561.745	894.221	922.841
Circulante	537.584	517.524	791.523	823.127
Não Circulante	102.698	44.221	102.698	99.714

(i) Os fundos de investimentos exclusivos da Companhia possuem aplicações em letras financeiras (LF) e letras financeiras do tesouro (LFT), sendo que, por este motivo, as parcelas dos fundos referentes à estas aplicações estão sendo apresentadas como aplicações financeiras;

(ii) Os fundos de investimentos não exclusivos possuem aplicações em letras financeiras (LF), letras financeiras do tesouro (LFT), operações compromissadas, debêntures, CDBs, e outros títulos de investimentos, sendo que, por este motivo, todo o saldo aplicado nestes fundos está sendo apresentado como Aplicações financeiras;

(iii) Cotas subordinadas de CRI. Vide maiores detalhes abaixo.

As aplicações financeiras da Companhia possuem rendimento atrelado ao certificado de depósito interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 94,00% e 102,4% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento de investimento. Em 31 de março de 2025, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses foi de 101,17% do CDI (101,26% em 31 de dezembro de 2024).

As cotas subordinadas adquiridas de CRI, conforme mencionado na nota 15.1, serão remuneradas com base no IPCA + 8,4586% a.a e IPCA+7,5953% a.a. Os vencimentos das cotas estão previstos para 2037 e 2036 respectivamente, podendo ser antecipado em caso de pré pagamento dos CRIs, obedecendo a ordem de pagamento dos cotistas seniores para os cotistas subordinados.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber - operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Unidades concluídas	3.343	3.394	533.597	406.704
Unidades não concluídas	-	-	1.677.470	1.540.726
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	11.431	5.482
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(66.877)	(54.627)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(78.508)	(74.346)
	3.343	3.394	2.077.113	1.823.939
Contas a receber por prestação de serviço				
Administração de obras	832	899	832	899
Intermediação imobiliária	32	-	2.279	1.871
Construção por empreitada	7.767	7.767	11.832	11.832
Outros serviços	1.296	885	1.415	986
	9.927	9.551	16.358	15.588
	13.270	12.945	2.093.471	1.839.527
Circulante	12.254	11.889	1.106.026	992.821
Não circulante	1.016	1.056	987.445	846.706

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente de caráter pró-soluto, que em 31 de dezembro de 2024 totalizam o montante de R\$395.012, sendo R\$203.551 referentes às unidades concluídas e R\$191.461 referentes às unidades não concluídas (R\$389.556 em 31 de dezembro de 2024, sendo R\$207.134 referentes às unidades concluídas e R\$182.422 referentes às unidades não concluídas). O valor é contabilizado em contrapartida de uma conta do grupo de "Outras receitas (despesas) operacionais" no resultado do exercício.

Vide abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2024	(-) Provisão	(+) Reversão por recebimentos e baixas	(+) Baixa por alienação de investimentos	31/03/2025
Movimentação da PECLD	(54.627)	(16.328)	4.078	-	(66.877)
	31/12/2023	(-) Provisão	(+) Reversão por recebimentos e baixas	(-) Baixa alienação de investimentos	31/12/2024
Movimentação da PECLD	(36.057)	(35.108)	16.530	8	(54.627)

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas informações financeiras intermediárias, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Na Nota 18 (a) são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas informações

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

financeiras intermediárias .

Ajuste a valor presente

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 5,76% a.a., que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela Companhia, descontado do IPCA. As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se ou taxa pré-fixada equivalente ao INCC. Após a averbação do Habite-se, elas são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e também há incidência de juros de 12% a.a. ou taxa pré-fixada equivalente.

Cessão de carteira de crédito

A Companhia celebra, através de suas controladas e coligadas, instrumentos de Cessão de Crédito imobiliário para melhor gestão de recursos de forma a antecipar recebíveis. Abaixo destacamos as operações realizadas:

Securitizadora	Data da Operação	Valor da cessão	Saldo a receber da cessão		Passivo de cessão	
			31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
True Securitizadora S.A (i)	12/12/2020	116.968	156	156	-	-
True Securitizadora S.A (ii)	13/12/2021	100.789	336	336	-	-
True Securitizadora S.A (iii)	19/12/2023	110.246	602	602	59.587	61.210
True Securitizadora S.A (iv)	14/06/2024	300.000	-	-	255.113	262.836
True Securitizadora S.A (v)	20/09/2024	100.614	-	-	65.231	70.087
True Securitizadora S.A (vi)	12/11/2024	79.879	-	-	55.643	56.181
Opea Securitizadora S.A (vii)	05/12/2024	245.674	-	-	185.722	190.645
			1.094	1.094	621.296	640.959

- (i) Em 12 de dezembro de 2020, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$116.968. Em 31 de março de 2025, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$156.
- (ii) Em 13 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$100.789. Em 31 de março de 2025, o saldo a receber era de R\$336.
- (iii) Em 19 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$110.246. Em 31 de março de 2025, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$602 e houve a constituição de um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (iv) Em 14 de junho de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$300.000, recebido integralmente em junho. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (v) Em 20 de setembro de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A.. O valor da cessão foi de R\$100.614, recebido integralmente em setembro. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (vi) Em 12 de novembro de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A.. O valor da cessão foi de R\$79.879, recebido integralmente em setembro. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (vii) Em 05 de dezembro de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à Opea Securitizadora S.A.. O valor da cessão foi de R\$245.674, recebido integralmente em dezembro. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.

“Aging list” do contas a receber

Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro 2024, as contas a receber de incorporação de imóveis apresentam os seguintes vencimentos (desconsiderando efeitos de AVP e PECLD):

Ativo circulante:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
A vencer		
até 3 meses	429.130	331.596
de 3 a 6 meses	251.273	232.291
de 6 a 9 meses	251.174	193.885
de 9 meses a 1 ano	146.251	212.362
	1.077.828	970.134
Vencidos		
até 1 mês	9.296	19.737
de 1 a 2 meses	6.620	5.096
de 2 a 3 meses	5.464	4.858
de 3 a 4 meses	16.084	3.778
de 4 a 6 meses	8.252	6.039
Acima de 6 meses	53.964	47.585
	99.680	87.093
	1.177.508	1.057.227

Ativo não circulante:

	31/03/2025	31/12/2024
A vencer		
Entre 1 e 2 anos	475.056	382.339
Entre 2 e 3 anos	207.954	191.628
Entre 3 e 4 anos	107.445	96.671
Após 4 anos	270.893	240.635
	1.061.348	911.273
PECLD (incluindo circulante e não circulante)	(66.877)	(54.627)
AVP (incluindo circulante e não circulante)	(78.508)	(74.346)
Total contas a receber (incluindo circulante e não circulante)	2.093.471	1.839.527

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.2. Contas a receber por alienação de investimentos

Abaixo a movimentação do saldo do contas a receber por alienação de quotas:

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2024	(+) Alienação de quotas	(-) Recebimentos	(+) Correção	31/03/2025
Lago da Pedra Participações S/A (i)	20/08/2021	90,00%	501	-	-	-	501
Contagem Mall S.A (iv)	10/12/2024	10,00%	5.833	-	(1.039)	8	4.802
Canário Engenharia Ltda.(v)	14/02/2025	20,00%	-	38.803	(38.803)	-	-
Direcional Engenharia S.A - SCP Pateo 6 (vi)	31/03/2025	100,00%	-	12.464	-	-	12.464
Total Controladora			6.334	51.267	(39.842)	8	17.767
Lago da Pedra Participações S/A (i)	20/08/2021	90,00%	501	-	-	-	501
Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra (iii)	21/06/2022	35,00%	5.297	-	-	-	5.297
Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	28/04/2022	25,00%	1.832	-	-	-	1.832
Contagem Mall S.A (iv)	10/12/2024	10,00%	5.833	-	(1.039)	8	4.802
Canário Engenharia Ltda.(v)	14/02/2025	20,00%	-	38.803	(38.803)	-	-
Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (vii)	31/03/2025	50,00%	-	31.501	-	-	31.501
Total Consolidado			13.463	70.304	(39.842)	8	43.933
			Controladora		Consolidado		
			31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024	
Circulante			17.266	5.833	36.303	5.833	
Não circulante			501	501	7.630	7.630	

- (i) Em 20 de agosto de 2021, a Companhia efetuou operação de venda da empresa Lago da Pedra Participações S.A. para um fundo imobiliário, vendendo 90% das quotas pelo valor de R\$55.051. O saldo a receber em 31 de março de 2025 é de R\$501.
- (ii) Em 28 de abril de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 25% das quotas Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda para a Balandria Desenvolvimento Imobiliário Ltda. pelo valor de R\$1.832, sendo esse o saldo a receber em 31 de março de 2025. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (iii)

Em 21 de junho de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 35% das quotas Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra para Ager Projeto 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$5.297, sendo esse o saldo a receber em 31 de março de 2025. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios.
- (iv)

Em 10 de dezembro de 2024, a Direcional vendeu 10% de sua participação do Contagem Mall S.A para Ferroeste Industrial Ltda e Bella Aliança Locações e Participações Ltda (5,00% para cada) pelo valor total de R\$6.175. Em 31 de março de 2025, o saldo a receber é de R\$4.802.
- (v)

Em 14 de fevereiro de 2025, a Direcional vendeu 20% referente a sua participação na Canário Engenharia Ltda. para a Lago da Pedra S.A. por R\$38.803. O valor foi integralmente recebido em 18 de fevereiro de 2025. O saldo do investimento na data da venda era de R\$23.719, portanto, a operação gerou um ganho de R\$15.084.
- (vi)

Em 31 de março de 2025, a Direcional realizou a venda de 100% das quotas da SCP Pateo 6 para a Riva, pelo valor de R\$12.464, sendo esse o saldo a receber em 31 de março de 2025.
- (vii)

Em 31 de março de 2025, a Riva realizou a venda de 50% das quotas da Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda para Eztec Empreendimentos e Participações Ltda. pelo valor de R\$31.501, sendo esse o saldo a receber em 31 de março de 2025. O saldo do investimento na data da venda era de R\$33.041, portanto, a operação gerou uma perda de R\$1.540.

4.3.Outros Créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Contas a receber por venda de imobilizado	16	16	72	258
Adiantamentos diversos	17.700	17.700	13.227	13.227
Créditos junto a cliente (i)	171.521	174.688	182.919	186.129
Derivativos a receber	30.450	25.320	30.450	25.320
Mútuos a receber	10.832	10.961	10.830	10.960
Despesas comerciais antecipadas	-	-	85.493	78.262
Débitos com cessão de recebíveis	2.138	2.138	2.379	2.386
Demais créditos	18.559	15.103	39.203	33.295
Total	251.216	245.926	364.573	349.837
Curto Prazo	150.205	142.177	207.981	206.324
Longo Prazo	101.011	103.749	156.592	143.513

- (i)

Refere-se, em sua maior parte, a contas a receber de clientes referente a taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas (R\$171.796 no Consolidado) e também a juros de obra (R\$7.197 no Consolidado). Em dezembro de 2024 a Companhia realizou cessão de direitos creditórios no monte de R\$53.421 referente a taxas de ITBI e Registro, para o qual reconheceu passivo de cessão conforme NE15.1.

Taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas

O saldo do Consolidado de ITBI e Registro apresentou os seguintes vencimentos:

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
A vencer		
até 3 meses	25.040	23.712
de 3 a 6 meses	21.683	22.319
de 6 a 9 meses	19.439	19.361
de 9 meses a 1 ano	17.717	17.487
Acima de 1 ano	78.861	80.988
	162.740	163.867
Vencidos		
até 1 mês	3.345	3.247
de 1 a 2 meses	.457	2.329
de 2 a 3 meses	2.156	1.893
de 3 a 4 meses	1.957	1.697
de 4 a 6 meses	3.441	2.934
Acima de 6 meses	22.075	20.293
	35.431	32.393
	198.171	196.260
PECLD	(26.375)	(21.473)
ITBI e registro líquido de PECLD	171.796	174.787

No período findo em 31 de março de 2025, foi reconhecido como PECLD o valor de R\$4.902 (R\$12.678 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024). O saldo acumulado de PECLD como redutor da conta do ativo é de R\$26.375 em 31 de março de 2025 (R\$21.473 em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Juros de obra

O saldo de Juros de obra apresentou os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
A vencer		
até 3 meses	5.414	5.875
de 3 a 6 meses	3.262	3.772
de 6 a 9 meses	2.678	3.022
de 9 meses a 1 ano	2.019	2.485
Acima de 1 ano	7.327	8.665
	20.700	23.819
Vencidos		
até 1 mês	2.925	2.843
de 1 a 2 meses	2.316	2.635
de 2 a 3 meses	2.030	2.532
de 3 a 4 meses	2.315	1.672
de 4 a 6 meses	4.502	3.771
Acima de 6 meses	32.420	29.096
	46.508	42.549
	67.208	66.368
PECLD	(60.011)	(55.631)
Juros de obra líquido de PECLD	7.197	10.737

No período findo em 31 de março de 2025, foi reconhecido como PECLD o valor de R\$4.308 (R\$20.946 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) sobre as parcelas de juros de obra. O saldo acumulado de PECLD como redutor da conta do ativo é de R\$60.011 em 31 de março de 2025 (R\$55.631 em 31 de dezembro de 2024).

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos	2.798	2.798	86.092	91.467
Imóveis em construção	-	-	857.757	852.800
Terrenos a incorporar	14.795	7.914	4.863.692	4.587.823
	17.593	10.712	5.807.541	5.532.090
Circulante	2.798	2.798	1.598.745	1.643.111
Não circulante	14.795	7.914	4.208.796	3.888.979

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de março de 2025, os saldos de estoques foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em março de 2025 é de R\$4.349 (R\$4.255 em dezembro de 2024).

	31/12/2024	(+) Ajuste a Valor recuperável	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável	31/03/2025
Consolidado	(4.255)	(110)	16	(4.349)

O Grupo segrega os saldos de terrenos a incorporar entre circulante e não circulante de acordo com a expectativa de lançamento dos empreendimentos, sendo que aqueles classificados como ativo circulante possuem expectativa de lançamento nos próximos doze meses.

Para os empréstimos destinados à construção dos empreendimentos imobiliários, as respectivas unidades habitacionais para as quais os recursos dos financiamentos são destinados estão hipotecadas em nome do agente financeiro credor. O valor total em 31 de março de 2025 é de R\$ 538.373 (R\$551.619 em 31 de dezembro de 2024). Para maiores detalhes, vide nota explicativa 9.1.

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos para financiar a construção dos empreendimentos imobiliários obtidos por meio de Financiamentos à Produção e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) (em conjunto, denominados empréstimos e financiamentos) e operações de cessão de créditos estão contabilizados nas rubricas de “Imóveis em construção” e “Imóveis concluídos” de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. No período findo em 31 de março de 2025, foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$28.540 referentes aos empréstimos e financiamentos (R\$76.589 em 31 de dezembro de 2024) e não houve juros capitalizados em operações de cessão de créditos. Em 31 de dezembro de 2024 houve baixa de R\$2.707 devido a venda de participações societárias e não houve baixa até março de 2025. Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$29.431 (R\$26.837 em 31 de dezembro de 2024) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 12,62% em março de 2025 (11,35% em 31 de dezembro de 2024). Em 31 de março 2025 e em 31 de dezembro de 2024 não havia financiamento à produção na controladora.

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	21	230	2.749	2.986
Conta corrente com empreendimentos (b)	793.454	792.405	62.306	68.068
Circulante	793.475	792.635	65.055	71.054
Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	690	-	54.832	55.581
Conta corrente com empreendimentos (b)	117.354	116.229	101.107	45.513
Circulante	118.044	116.229	155.939	101.094

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: a Companhia realiza operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos. Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios estão condicionados à liquidação das operações e não há incidência de juros.
- (b) Conta corrente com empreendimentos: tais operações são exclusivamente relacionadas aos aportes de recursos para a construção dos empreendimentos sobre os quais não incide remuneração.

Para ambos os casos acima, a Companhia classifica os saldos como ativo e passivo circulante de acordo com as projeções futuras que, dentre outras considerações, levam em conta o histórico de realização dos saldos em até 12 meses.

Resultado

- (i) A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o período findo em 31 de março 2025 foi pago o valor de R\$658 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pela mesma Companhia de controle da Direcional.

6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal

As tabelas abaixo demonstram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) proposta para o exercício de 2025 e (ii) realizada em 2024.

	2025			
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
(i) Proposta para o exercício de 2025				
Número de membros (*)	7	3	7	17
Remuneração fixa anual	1.900	200	5.100	7.200
Remuneração variável	3.600	-	3.900	7.500
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	9.800	9.800
	5.500	200	18.800	24.500
	2024			
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
(ii) Realizada no exercício de 2024				
Número de membros (*)	7	3	7	17
Remuneração fixa anual	1.870	157	5.060	7.087
Remuneração variável	872	-	2.790	3.662
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	4.811	4.811
	2.742	157	12.661	15.560

(*) O número de membros do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e da Diretoria Estatutária da Companhia foi calculado em linha com as disposições do Ofício-Circular CVM/SEP nº 02/2020.

A Companhia também remunera seus Administradores através de plano de opções de ações para os quais os detalhes estão descritos na Nota 23. A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego.

Notas Explicativas

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos

Abaixo é demonstrada a movimentação dos saldos mais relevantes de 31 de dezembro de 2024 para 31 de março 2025:

Empresas controladas	Participação	31/12/2024	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Dividendos distribuídos	Equivalência Patrimonial	(-) Amortização de Mais-Valia em investimentos	Alienação de participação societária	31/03/2025
Riva Incorporadora S/A	94,62%	696.076	-	(141.929)	79.621	-	-	633.768
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	45.335	-	-	(72)	-	-	45.263
Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	43.432	-	-	(16)	-	-	43.416
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	33.447	-	-	5.313	-	-	38.760
Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	24.254	-	(4.188)	6.655	-	-	26.721
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	27.407	-	-	(721)	-	-	26.686
Santa Cecília Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	20.857	-	-	4.905	-	-	25.762
Sao Sebastiao Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	950	24.000	-	(69)	-	-	24.881
Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	28.048	-	(3.525)	110	-	-	24.633
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.809	-	(219)	5.384	-	-	21.974
Imbau Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	16.861	-	-	4.577	-	-	21.438
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19.899	-	-	320	-	-	20.219
Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	19.228	-	-	58	-	-	19.286
Alcobaça Construções e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	18.982	-	-	(1)	-	-	18.981
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.894	-	-	(1)	-	-	16.893
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	99,90%	15.403	-	-	-	-	-	15.403
Monte Alegre Empreendimentos Ltda	99,90%	14.093	-	(1.308)	1.342	-	-	14.127
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13.993	-	-	106	-	-	14.099
Novo Lino Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	11.728	-	(400)	2.450	-	-	13.778
Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	34.437	(24.000)	-	3.286	-	-	13.723
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.515	-	-	3.170	-	-	13.685
Santa Margarida Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	13.564	-	-	-	-	-	13.564
Vista do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	13.109	-	(2.842)	2.252	-	-	12.519
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	7.059	(926)	-	6.333	-	-	12.466
Dream Participações Ltda	100,00%	6.490	-	-	5.484	-	-	11.974
Vila Formosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6.504	-	-	4.733	-	-	11.237
Juazeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	11.175	-	-	-	-	-	11.175
Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	9.093	-	-	1.859	-	-	10.952
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.862	-	-	(233)	-	-	10.629
Bella Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	8.853	-	(1.182)	2.829	-	-	10.500
Itaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	9.275	-	-	1.207	-	-	10.482
Munique Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.424	-	(1.147)	1.064	-	-	10.341
Lagoa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	8.542	-	-	1.598	-	-	10.140
Bela Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.315	-	-	5.777	-	-	10.092
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	9.384	-	-	(878)	-	-	8.506
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.846	-	-	(2.450)	-	-	8.396
CBR 095 Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	6.622	-	-	1.248	(17)	-	7.853
Guilherminas Empreendimentos Imobiliários LTDA	100,00%	6.553	-	-	1.134	-	-	7.687
Cabo Frio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.277	-	-	1.720	-	-	6.997
Bonfim Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.667	-	(1.728)	982	-	-	6.921
Nova Itabira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	6.935	-	-	(246)	-	-	6.689
Direcional Engenharia S.A – SCP Pateo 6	-	-	12.464	-	-	-	(12.464)	-
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	100%	-	(515)	-	1.978	-	-	1.463
		254.089	15.757	(41.861)	25.666	-	-	253.651
Total Controladas:		1.555.286	26.780	(200.329)	178.474	(17)	(12.464)	1.547.730

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas coligadas e controladas em conjunto	Participação	31/12/2024	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Dividendos distribuídos	Equivalência Patrimonial	(-) Amortização de Mais-Valia em investimentos	Alienação de participação societária	31/03/2025
Lago da Pedra Participações S/A	10,00%	22.954	(1.508)	(695)	798	-	-	21.549
Contagem Mall S.A. (i)	25,00%	22.121	-	-	-	-	-	22.121
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	22.115	-	(2.123)	2.310	-	-	22.302
Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	14.544	2.351	-	(129)	-	-	16.766
GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.	35,00%	10.310	(6.929)	(875)	(957)	-	-	1.549
Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários S.A. (i)	28,00%	6.948	-	-	-	-	-	6.948
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	4.173	-	-	945	-	-	5.118
Quata Empreendimentos e Participações Imobiliários SPE Ltda	15,00%	3.184	-	(2.500)	1.356	-	-	2.040
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	10,00%	2.006	-	(24)	83	-	-	2.065
Canário Engenharia Ltda (iii)	-	23.719	-	-	-	-	(23.719)	-
Outras coligadas e controladas em conjunto		12.105	6.429	(3.688)	(124)	(5.376)	-	9.346
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)		144.179	343	(9.905)	4.282	(5.376)	(23.719)	109.804
Total Controladora		1.699.465	27.123	(210.234)	182.756	(5.393)	(36.183)	1.657.534
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)		144.179	343	(9.905)	4.282	(5.376)	(23.719)	109.804
Coligadas e controladas em conjunto (em controladas)		68.325	13.498	(5.000)	8.086	-	(33.042)	51.867
Total Consolidado		212.504	13.841	(14.905)	12.368	(5.376)	(56.761)	161.671

- (i) SPE's que não auferiram resultado no exercício pois ainda se encontram em fase pré-operacional.
- (ii) A Companhia recebeu 51% da sociedade, através de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/01/2025.
- (iii) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade conforme Nota Explicativa 4.2.



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) [Abaixo a composição dos saldos das mais relevantes controladas, coligadas e controladas em conjunto em 31 março de 2025:](#)

Balanco Patrimonial - 31/03/2025							
Empresas Controladas	Participação	Ativo			Passivo		Resultado
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)
Riva Incorporadora S/A	94,62%	389.770	467.429	127.467	59.924	669.808	84.148
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	47.351	128	2.216	-	45.263	(72)
Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	28.171	23.233	4.078	860	(17)
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	60.478	19.986	18.999	22.666	38.799	5.318
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	59.745	48.032	30.543	50.486	26.748	6.661
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	27.044	57	(533)	921	26.713	(721)
Santa Cecilia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	19.892	5.870	-	-	25.762	4.905
Sao Sebastiao Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	35.119	24.841	35.079	-	24.881	(69)
Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	26.085	5.525	3.279	3.697	24.634	111
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	46.519	35.968	20.935	39.556	21.996	5.389
Imbau Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	19.054	21.448	19.014	51	21.437	4.576
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	8.425	12.138	323	-	20.240	321
Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	30.007	2.805	13.526	-	19.286	58
Alcobaca Construcoes E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	1	178.498	762	158.756	18.981	(1)
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12	18.139	1.240	-	16.911	-
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19	17.811	111	2.301	15.418	(1)
Monte Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	43.962	2.951	15.769	17.003	14.141	1.343
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	14.196	62	126	19	14.113	106
Novo Lino Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	32.967	11.832	16.854	14.153	13.792	2.453
Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	38.976	68.266	83.023	10.482	13.737	3.289
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	55.381	22.479	16.146	48.015	13.699	3.173
Santa Margarida Construções E Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	13.574	10	-	13.564	-
Vista Do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	26.269	12.840	7.143	19.448	12.518	2.252
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	24.925	2.381	10.827	4.013	12.466	6.333
Dream Participações Ltda	100,00%	1.827	18.489	8.342	-	11.974	5.484
Vila Formosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	59.394	44.533	44.605	48.085	11.237	4.733
Juazeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	13.559	-	2.069	315	11.175	-
Lagoa Da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	14.119	14.512	12.041	5.527	11.063	1.878
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.557	954	154	728	10.629	(233)
Bella Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	22.638	19.599	12.137	19.589	10.511	2.832
Itaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13.100	8.581	8.735	2.454	10.492	1.208
MunIQUE Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	68.651	56.671	41.358	73.612	10.352	1.066
Lagoa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	38.896	12.802	23.938	17.610	10.150	1.599
Bela Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	12.715	7.637	10.252	8	10.092	5.777
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	3.063	24.179	17.322	1.414	8.506	(878)
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	3.480	6.545	1.384	237	8.404	(2.453)
Cbr 095 Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	46.110	15.603	29.973	19.337	12.403	2.079
Guilherminas Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	28.748	6.813	10.755	17.119	7.687	1.134
Cabo Frio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.427	8.015	3.445	-	6.997	1.720
Bonfim Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	17.929	1.807	5.960	6.848	6.928	983
Nova Itabira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	104	7.442	850	-	6.696	(246)
Outras Controladas	-	2.524.104	4.030.071	1.494.939	4.181.183	878.053	171.019
TOTAL CONTROLADAS		3.887.618	5.305.484	2.174.351	4.849.635	2.169.116	327.257

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Ativo				Passivo	Resultado	
			Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)
Coligadas e/ou controladas em conjunto	Participação	Circulante	Circulante	Circulante	Circulante		
Lago Da Pedra Participacoes S/A	10,00%	171.851	523.454	140.430	339.387	215.488	7.979
Contagem Mall S.A.	26,60%	35.193	45.339	1.564	118	78.850	(1)
Arapua Empreendimentos Imobiliarios Ltda	40,00%	71.162	39.346	26.383	28.370	55.755	5.773
Caxias Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00%	46.910	6.733	7.706	12.406	33.531	(260)
Gtis Lx Participações S.A.	35,00%	15.200	13.383	24.156	-	4.427	(2.733)
Bom Sucesso Incorporação E Investimentos Imobiliarios S.A.	28,00%	207	27.992	3.385	-	24.814	-
Sobralia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	40,00%	39.162	3.309	17.767	11.910	12.794	2.360
Quata Empreendimentos E Participacoes Imobiliarios Spe Ltda	15,00%	13.907	53.790	38.277	15.817	13.603	9.042
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliarios Ltda	10,00%	24.553	6.219	5.073	5.048	20.651	839
Outras Controladas em conjunto	-	212.691	179.419	140.858	120.632	130.620	24.271
COLIGADAS E/OU CONTROLADAS EM CONJUNTO		630.836	898.984	405.599	533.688	590.533	47.270

Em 31 de março 2025 e em 31 de dezembro de 2024, 58,52% e 57,41%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado

Abaixo a movimentação dos saldos para os períodos:

Controladora

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8,33%	(c)	-	-
Custo									
Saldo em 31/12/2023	12.237	202.195	3.796	779	10.298	10.685	52.915	230	293.135
Adições/Remensurações	371	59.306	86	-	610	724	68.745	-	129.842
Saldo em 31/12/2024	12.608	261.501	3.882	779	10.908	11.409	121.660	230	422.977
Adições/Remensurações	14	15.384	1	4	343	795	3.342	-	19.883
Saldo em 31/03/2025	12.622	276.885	3.883	783	11.251	12.204	125.002	230	442.860
Depreciação									
Saldo em 31/12/2023	(11.986)	(171.582)	(3.104)	(779)	(7.249)	(7.093)	(34.276)	(225)	(236.294)
Depreciação do exercício	(48)	(20.913)	(284)	-	(1.221)	(1.101)	(6.311)	-	(29.878)
Saldo em 31/12/2024	(12.034)	(192.495)	(3.388)	(779)	(8.470)	(8.194)	(40.587)	(225)	(266.172)
Depreciação do período	(12)	(7.809)	(69)	-	(294)	(161)	(1.597)	-	(9.942)
Saldo em 31/03/2025	(12.046)	(200.304)	(3.457)	(779)	(8.764)	(8.355)	(42.184)	(225)	(276.114)
Valor contábil									
Em 31/12/2024	574	69.006	494	-	2.438	3.215	81.073	5	156.805
Em 31/03/2025	576	76.581	426	4	2.487	3.849	82.818	5	166.746

Notas Explicativas


**Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 31 de março de 2025**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)
Consolidado

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estande de vendas	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8%	(a)	(c)	-	
Custo										
Saldo em 31/12/2023	24.559	216.020	9.883	2.458	19.026	11.974	79.262	53.512	1.269	417.963
Adições/Remensurações	403	59.546	608	-	2.563	1.442	30.342	68.745	-	163.649
Baixas / venda SPE	(3.016)	(600)	(825)	(426)	(856)	(36)	(3.341)	-	(389)	(9.489)
Saldo em 31/12/2024	21.946	274.966	9.666	2.032	20.733	13.380	106.263	122.257	880	572.123
Adições/Remensurações	104	15.384	183	4	908	892	4.465	3.342	-	25.282
Saldo em 31/03/2025	22.050	290.350	9.849	2.036	21.641	14.272	110.728	125.599	880	597.405
Depreciação										
Saldo em 31/12/2023	(22.880)	(177.040)	(7.384)	(2.458)	(13.355)	(7.460)	(39.874)	(34.783)	(1.255)	(306.489)
Depreciação do exercício	(418)	(24.516)	(588)	-	(2.276)	(1.410)	(17.096)	(6.363)	(6)	(52.673)
Baixas/Reversão	2.912	-	795	426	747	5	2.527	-	389	7.801
Saldo em 31/12/2024	(20.386)	(201.556)	(7.177)	(2.032)	(14.884)	(8.865)	(54.443)	(41.146)	(872)	(351.361)
Depreciação do período	(84)	(7.809)	(146)	-	(589)	(259)	(4.822)	(1.610)	(1)	(15.320)
Saldo em 31/03/2025	(20.470)	(209.365)	(7.323)	(2.032)	(15.473)	(9.124)	(59.265)	(42.756)	(873)	(366.681)
Valor contábil										
Em 31/12/2024	1.560	73.410	2.489	0	5.849	4.515	51.820	81.111	8	220.762
Em 31/03/2025	1.580	80.985	2.526	4	6.168	5.148	51.463	82.843	7	230.724

(a) Os estandes de vendas são depreciados de acordo com o fluxo estimado de venda de cada empreendimento ou baixados por desativação do mesmo.

(b) Para a depreciação das formas de alumínio utilizadas no processo construtivo das unidades, a Companhia utiliza o método de depreciação por unidade produzida.

(c) Os ativos de direito de uso são depreciados de forma linear de acordo com o prazo de vigência de cada contrato de arrendamento.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(i) O ativo de direito de uso da Companhia é composto por imóveis e veículos. O ativo arrendado de maior relevância é a sede administrativa da Companhia.

Em 9 de janeiro de 2024, a Companhia renovou o contrato de locação do imóvel onde sua sede está estabelecida, renovando o prazo de locação pelos próximos 20 anos. Dessa forma, a Companhia realizou a remensuração do contrato de acordo com as novas condições, prazo e valores ao direito de uso do imóvel aplicando os critérios estabelecidos no IFRS16. Para mais informações, vide nota explicativa 9.2..

(ii) A Companhia e suas controladas possuem 3 contratos de arrendamento mercantil financeiro relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de março de 2025 é de R\$7.997 (R\$16.556 em 31 de dezembro de 2024). Não ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária.

9. Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos

9.1. Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.524.388	1.175.926	1.524.388	1.175.926
Financiamento à Produção (a)	-	-	410.878	400.994
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	45	339	728	1.207
Total da dívida	1.524.433	1.176.265	1.935.994	1.578.127
<u>Custo de emissão / estruturação</u>				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(41.900)	(28.466)	(41.900)	(28.466)
Total dos custos com emissão / estruturação	(41.900)	(28.466)	(41.900)	(28.466)
Total geral	1.482.533	1.147.799	1.894.094	1.549.661
Circulante	164.234	184.526	192.587	202.562
Não circulante	1.318.299	963.273	1.701.507	1.347.099

Notas Explicativas


Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Abaixo a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos em 31 de março de 2025:

	Controladora						
	31/12/2024	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	31/03/2025
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.175.926	370.270	40.354	(620)	(41.667)	(19.875)	1.524.388
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	339	-	4	-	(200)	(98)	45
Total da dívida	1.176.265	370.270	40.358	(620)	(41.867)	(19.973)	1.524.433
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(28.466)	(15.053)	1.619	-	-	-	(41.900)
Total geral	1.147.799	355.217	41.977	(620)	(41.867)	(19.973)	1.482.533

	Consolidado							
	31/12/2024	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	(+) Movimentações Societárias	31/03/2025
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.175.926	370.270	40.354	(620)	(41.667)	(19.875)	-	1.524.388
Debêntures (d)	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamento à Produção (a)	400.994	115.822	14.508	-	(121.696)	(10.463)	11.713	410.878
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	1.207	-	29	-	(353)	(155)	-	728
Total da dívida	1.578.127	486.092	54.891	(620)	(163.716)	(30.493)	11.713	1.935.994
Custo de emissão / estruturação								
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(28.466)	(15.053)	1.619	-	-	-	-	(41.900)
Total dos custos com emissão / estruturação	(28.466)	(15.053)	1.619	-	-	-	-	(41.900)
Total geral	1.549.661	471.039	56.510	(620)	(163.716)	(30.493)	11.713	1.894.094

Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2024:

							Controladora
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	31/12/2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.060.315	311.934	124.943	(67.529)	(172.371)	(81.366)	1.175.926
Debêntures (d)	102.694	-	10.615	-	(100.000)	(13.309)	-
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	3.486	-	176	-	(2.332)	(991)	339
Total da dívida	1.166.495	311.934	135.734	(67.529)	(274.703)	(95.666)	1.176.265
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(26.148)	(9.154)	6.777	-	59	-	(28.466)
Debêntures	(1.105)	(32)	1.137	-	-	-	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(27.253)	(9.186)	7.914	-	59	-	(28.466)
Total geral	1.139.242	302.748	143.648	(67.529)	(274.644)	(95.666)	1.147.799

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado							
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	(-) Baixa por venda de SPE	31/12/2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.060.315	311.934	124.943	(67.529)	(172.371)	(81.366)	-	1.175.926
Debêntures (d)	102.694	-	10.615	-	(100.000)	(13.309)	-	-
Financiamento à Produção (a)	182.960	635.594	28.517	-	(418.339)	(23.961)	(3.777)	400.994
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	4.328	1.898	316	-	(4.181)	(1.154)	-	1.207
Total da dívida	1.350.297	949.426	164.391	(67.529)	(694.891)	(119.790)	(3.777)	1.578.127
Custo de emissão / estruturação (*)								
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(26.148)	(9.154)	6.777	-	59	-	-	(28.466)
Debêntures	(1.105)	(32)	1.137	-	-	-	-	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(27.253)	(9.186)	7.914	-	59	-	-	(28.466)
Total geral	1.323.044	940.240	172.305	(67.529)	(694.832)	(119.790)	(3.777)	1.549.661

(*) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Debêntures. A nível consolidado, foi empenhado nos três meses de 2025 o montante de R\$15.053 (R\$9.186 no exercício de 2024), sendo em sua totalidade, empenhado na emissão do CRI 399^a em fevereiro de 2025. Houve ainda amortizações no montante de R\$1.618 neste mesmo período (R\$7.914 no exercício de 2024).

A Companhia classifica os juros pagos decorrentes de empréstimos e financiamentos como atividade de financiamentos na Demonstração de Fluxos de Caixa por entender que são custos para obtenção de recursos financeiros.

(a) [Financiamento à construção/produção](#)

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 10,01% ao ano, com correção pela TR ou poupança mais spread entre 3,00% e 4,91% ao ano. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

(b) [Leasing](#)

Essa modalidade de empréstimos tem por finalidade financiar investimentos em máquinas e equipamentos. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos são, conforme a operação, juros variáveis com margens sobre o CDI de 3,02% a 3,67% ao ano. Estas operações são garantidas pelas próprias máquinas e equipamentos adquiridos com os empréstimos.

(c) [Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI](#)

Consiste em títulos de crédito nominativo, de emissão exclusiva das Companhias securitizadoras, lastreados em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Vide abertura abaixo considerando o valor já líquido dos custos de estruturação:

Notas Explicativas


**Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 31 de março de 2025**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

31/03/2025								
Instrumento	Data de Contratação	Data de Vencimento	Valor Contrato	Taxa Contratual a.a.	Taxa SWAP a.a.	Saldo Devedor	Curto Prazo	Longo Prazo
193ª Série	07/2019	07/2025	250.000	104%CDI	-	42.593	42.593	-
371ª Série	04/2021	04/2028	200.000	IPCA + 4,8444%	CDI + 1,4522%	229.234	54.170	175.064
2E Série 001	07/2022	06/2032	300.000	IPCA + 6,4899%	CDI + 1,22%	299.800	42.447	257.353
241ª - 1ºS	11/2023	11/2028	74.638	CDI + 0,7%	-	76.258	2.964	73.294
241ª - 2ºS	11/2023	11/2028	112.059	106,5% CDI	-	115.410	4.695	110.715
241ª - 3ºS	11/2023	11/2028	63.303	11,8%	CDI + 0,93%	57.748	2.156	55.592
331ª - 1ºS	08/2024	07/2029	156.321	103% CDI	-	156.292	3.480	152.812
331ª - 2ºS	08/2024	07/2031	155.613	IPCA + 6,6747%	CDI + 0,5%	148.453	8.038	140.415
399ª - 1ºS	02/2025	02/2032	204.230	100% CDI	-	201.721	1.970	199.751
399ª - 2ºS	02/2025	02/2035	51.641	IPCA + 7,45% a.a.	98,46% CDI	47.099	713	46.386
399ª - 3ºS	02/2025	02/2035	114.399	14,3%	100,4% CDI	107.880	963	106.917
						1.482.488	164.189	1.318.299

(d) Debêntures

8ª Emissão: Em outubro de 2021, a Companhia realizou sua 8ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. O prazo de vencimento das Debêntures é de cinco anos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em outubro de 2026. Foram emitidas 100.000 (cem mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Em relação à remuneração aos investidores, incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as debêntures, que também não contam com garantia flutuante da Emissora. No entanto, esses títulos foram integralmente liquidados de maneira antecipada em outubro de 2024. A liquidação antecipada correspondeu a um total de R\$106.959 (cento e seis milhões novecentos e cinquenta e nova mil reais).

Garantias e fianças oferecidas em operações de coligadas

A Companhia avalizou através de fiança à sua coligada Lago da Pedra Participações S.A. (e controladas da Lago da Pedra) para as emissões de dívidas conforme demonstrado abaixo:

Data	Tipo da emissão	Série	Montante envolvido
mai/22	Financiamento à Produção	Contrato - 178770210273 - Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	44.000
ago/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771485346 - Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.000
dez/22	Financiamento à Produção	Contrato - 878771588743 - Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.304
mai/23	Financiamento à Produção	Contrato - 178770236277 - Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.001
jun/23	Debêntures	3ª (Terceira) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	51.000
jul/23	Financiamento à Produção	Contrato - 878771752916 - Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.972
jul/23	Financiamento à Produção	Contrato - 178770246002 - Canario Engenharia Ltda.	59.529
dez/23	Notas Comerciais	2ª (Segunda) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	100.000
fev/24	Financiamento à Produção	Contrato - 878771910877 - Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	40.102
abr/24	Financiamento à Produção	Contrato - 178770283523 - Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	93.000
abr/24	Financiamento à Produção	Contrato - 878771988722 - Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.576
mai/24	Financiamento à Produção	Contrato - 878772010193 - Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.801
ago/24	Financiamento à Produção	Contrato - 878772091742 - Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda	37.522
set/24	Debêntures	5ª (Quinta) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A.	250.000
set/24	Financiamento à Produção	Contrato - 878772129931 - Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	55.315
			836.122

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Análise das cláusulas contratuais restritivas (“covenants financeiros”)

Os contratos de CRIs estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado pelo meio da fórmula abaixo, considerando os valores das informações financeiras consolidadas da Direcional Engenharia S.A.. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 31 de março de 2025, a Companhia não descumpriu nenhuma cláusula restritiva.

Dívida líquida corporativa (Empréstimos e Financiamentos menos Caixa e aplicação)

Patrimônio líquido

< 0,5

Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

A parcela não circulante dos empréstimos e financiamentos, em 31 de março de 2025, possui os seguintes vencimentos:

Período	31/03/2025	
	Controladora	Consolidado
Abril de 2026 a Março de 2027	60.184	116.961
Abril de 2027 a Março de 2028	60.076	195.870
Abril de 2028 a Março de 2029	281.571	443.000
A partir de Abril de 2029	916.468	945.676
	1.318.299	1.701.507

9.2. Financiamentos por arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 20 anos, e o de veículos possui prazo de 1 ano. Os principais arrendamentos da Companhia são: a) o prédio onde ela estabelece sua sede, sendo que em 9 de janeiro de 2024 a Companhia renovou tal contrato de locação conforme detalhes na nota explicativa 8; b) imóveis para as sedes regionais e; c) os veículos que compõem sua frota.

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente de seus arrendamentos e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 6,55% a.a..

Notas Explicativas


**Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 31 de março de 2025**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Abaixo a composição da movimentação do arrendamento no período:

	31/03/2025	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2024	83.588	83.684
Adições / Remensurações	3.342	3.342
Pagamentos de principal	(2.235)	(2.235)
Pagamento de Juros	(202)	(202)
AVP (Juros apropriado)	1.351	1.352
Saldo em 31/03/2025	85.844	85.941
Curto Prazo	9.314	9.411
Longo Prazo	76.530	76.530
	31/12/2024	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2023	21.005	21.104
Adições / Remensurações	68.745	68.745
Pagamentos de principal	(8.803)	(8.811)
Pagamento de Juros	(584)	(600)
Baixa de arrendamentos	(2.898)	(2.898)
AVP (Juros apropriado)	6.123	6.144
Saldo em 31/12/2024	83.588	83.684
Curto Prazo	7.815	7.911
Longo Prazo	75.773	75.773

Abaixo a composição do saldo de arrendamento por período de vencimento das parcelas:

	31/03/2025	
	Controladora	Consolidado
Vencimento até 1 ano	9.314	9.411
Vencimento entre 1 e 2 anos	7.384	7.385
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.837	6.837
Vencimento acima de 3 anos	62.309	62.308
	85.844	85.941

Notas Explicativas


**Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 31 de março de 2025**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Na tabela abaixo demonstramos os efeitos da inflação projetada no saldo dos contratos de arrendamento:

Consolidado	Contraprestação (sem inflação futura)	Contraprestação (com inflação futura)	Inflação não incorporada nas Contratações
1º ano	9.411	9.846	435
2º ano	7.384	7.804	420
3º ano	6.837	7.248	411
4º ano	6.252	6.643	391
5º ano	5.799	6.175	376
6º ano	5.307	5.663	356
Acima 6 anos	44.951	45.912	961
	85.941	89.291	3.350

Efeitos no resultado do período de arrendamentos:

	Controladora	Consolidado
Depreciação do período	(1.597)	(1.610)
Ajuste a valor presente (juros apropriados)	(1.351)	(1.352)
Total em 31/03/2025	(2.948)	(2.962)

10. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Fornecedores de insumos e serviços de obra	399	2.038	123.310	118.368
Fornecedores de Marketing e Propaganda	237	179	6.315	7.551
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	14.501	11.394	17.332	15.718
Outros fornecedores	1.594	289	11.426	5.892
Total geral	16.731	13.900	158.383	147.529
Fornecedores	16.465	13.538	147.877	139.953
Fornecedores Convênio – Risco sacado (a)	266	362	10.506	7.576
Total geral	16.731	13.900	158.383	147.529
Circulante	15.297	13.780	143.845	136.413
Não circulante	1.434	120	14.538	11.116

(a) A Companhia mantém convênios firmados com bancos parceiros com o intuito de possibilitar o acesso à recursos para o fornecedor via antecipação de recebíveis, caso necessário. Caso os fornecedores optem pela antecipação, os direitos de recebimentos sobre os títulos antecipados passam a ser do banco, que passa a ser o credor da operação e a Companhia efetua a liquidação do título na mesma data originalmente acordada com seu fornecedor. O banco paga uma comissão pela intermediação e confirmação dos títulos a pagar, entretanto a Companhia optou por converter essa comissão em alongamento no prazo de pagamento. Em março de 2025, o prazo médio de alongamento dos fornecedores foi de 18 dias (19 dias em dezembro de 2024).

Notas Explicativas


**Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 31 de março de 2025**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Salários e retiradas a pagar	4.128	4.002	12.109	10.603
Encargos trabalhistas e previdenciários	2.462	2.279	10.112	9.361
Provisões trabalhistas	33.029	25.725	57.505	44.490
Outros	1.729	2.858	2.662	3.906
	41.348	34.864	82.388	68.360

12. Obrigações tributárias

Os saldos abaixo são compostos pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é a realização do contas a receber, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC no qual o recebimento do contas a receber está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

Impostos correntes	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
PIS	125	95	181	181
COFINS	706	555	968	964
Regime especial de tributação	-	-	8.435	9.346
IRPJ	-	-	2.156	1.298
CSLL	-	-	1.323	755
Outros	1.035	1.019	6.159	5.940
	1.866	1.669	19.222	18.484
Impostos diferidos				
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
PIS	7	7	7.483	6.541
COFINS	34	34	34.648	30.289
IRPJ	24	24	25.480	22.284
CSLL	12	12	13.342	11.666
AVP	-	-	(3.267)	(2.993)
Outros	-	-	(2.679)	(2.181)
	77	77	75.007	65.606
	1.943	1.746	94.229	84.090
Circulante	1.943	1.746	51.397	55.567
Não circulante	-	-	42.832	28.523

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Credores por imóveis compromissados

Demonstra as contas a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Esses contratos são corrigidos pelas variações dos preços de venda das unidades dos respectivos empreendimentos.

	Consolidado	
31/12/2024	3.849.759	
(+) Aquisições	309.660	
(-) Pagamentos	(46.649)	
(+) Revisões	52.579	
(-) Cancelamento de contrato	(42.404)	
31/03/2025	4.122.945	

	Consolidado	
31/12/2023	2.814.917	
(+) Aquisições	1.302.293	
(-) Pagamentos	(198.145)	
(+) Revisões	33.387	
(-) Cancelamento de contrato	(55.164)	
(-) Venda de SPE	(47.529)	
31/12/2024	3.849.759	

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Circulante	150.709	194.059
Não Circulante	3.972.236	3.655.700

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Aging list:		
Até 1 ano	150.709	252.981
Entre 1 e 2 anos	1.777.961	1.494.959
Entre 2 e 3 anos	778.295	750.857
Entre 3 e 4 anos	402.127	384.063
Após 4 anos	1.013.853	966.899
	4.122.945	3.849.759

Notas Explicativas


Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Adiantamento de clientes

Consolidado	31/12/2024	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Venda SPE	(-) Baixas/ cancelamento	31/03/2025
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	539.193	-	(10.921)	-	-	528.272
Adiantamento por recebimento (ii)	95.439	17.327	(13.383)	-	-	99.383
Total adiantamentos	634.632	17.327	(24.304)	-	-	627.655
Circulante	66.546					58.843
Não circulante	568.086					568.812

Consolidado	31/12/2023	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Venda SPE	(-) Baixas/ cancelamento	31/12/2024
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	391.061	259.265	(55.497)	(18.622)	(37.014)	539.193
Adiantamento por recebimento (ii)	56.630	134.463	(94.395)	(1.259)	-	95.439
Total adiantamentos	447.691	393.728	(149.892)	(19.881)	(37.014)	634.632
Circulante	69.264					66.546
Não circulante	378.427					568.086

(i) Compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrentes das aquisições de terrenos por meio de permuta que consiste na troca do terreno por unidades a construir;

(ii) Adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias.

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Débitos com clientes (a)	115.949	116.093	83.404	82.160
Débitos com parceiros (b)	-	-	11.082	11.081
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (c)	14.831	28	87.897	70.841
Passivo a descoberto (d)	81.724	65.106	1.204	244
Derivativos a pagar	23.270	22.687	23.270	22.687
Cessão de recebíveis (e)	11.670	11.674	4.359	5.615
Outros	21.107	23.280	59.254	61.165
Total	268.551	238.868	270.470	253.793
Circulante	255.872	238.840	188.664	184.636
Não circulante	12.679	28	81.806	69.157

a) Refere-se a débitos de ITBI e Registro de unidades vendidas a pagar. A Companhia negocia as taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas para o cliente e fica responsável por pagar essas taxas. Em alguns casos, algumas SPE's pagam as taxas e são posteriormente reembolsadas pela Companhia. Em 31 de março de 2025, o saldo junto a SPE's (partes relacionadas) era de R\$36.548 (R\$30.226 em 2024).

b) Em 20 de abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em quatro terrenos localizados no Distrito Federal, em troca de R\$44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração. Em dezembro 2012, foi viabilizado o projeto de um dos terrenos envolvidos, sendo que o montante de R\$10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído. Em abril de 2014 foi capitalizado R\$7.000 na SPE

Notas Explicativas


Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela construção e vendas do segundo empreendimento a ser construído. A primeira etapa do projeto foi lançada em agosto de 2023, e em outubro/2023 foi capitalizado R\$15.839.

- c) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar pela aquisição de participação societária em empresas em que a Companhia mantém investimentos. Abaixo demonstramos a movimentação do saldo:

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2024	(+) Aquisição de quotas	(-) Pagamentos	(+) Correção	31/03/2025
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	01/10/2008	30,00%	28	-	-	-	28
Pateo Cambuci Lote 06 Empreendimentos e Participações Ltda (iii)	13/01/2025	50,00%	-	17.840	(3.037)	-	14.803
Total Controladora			28	17.840	(3.037)	-	14.831
Circulante			-				2.152
Não circulante			28				12.679

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2024	(+) Aquisição de quotas	(-) Pagamentos	(+) Correção	31/03/2025
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	01/10/2008	30,00%	28	-	-	-	28
BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda. (i)	05/05/2021	100,00%	66.258	-	-	1.268	67.526
Diorama Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	27/07/2022	100,00%	4.550	-	-	-	4.550
Emccamp Incorporação SC 20 SPE Ltda	20/12/2024	50,00%	5	-	(5)	-	-
Pateo Cambuci Lote 06 Empreendimentos e Participações Ltda (iii)	13/01/2025	50,00%	-	17.840	(3.037)	-	14.803
Jardim Santo Antonio Incorporação Imobiliária LTDA	31/03/2025	50,00%	-	990	-	-	990
Total Consolidado			70.841	18.830	(3.042)	1.268	87.897
Circulante			15.829				16.250
Não Circulante			55.012				71.647

Aging list:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Até 1 ano	2.152	-	16.250	15.829
Entre 1 e 2 anos	3190	28	11.615	12.956
Entre 2 e 3 anos	3163	-	11.587	8.434
Entre 3 e 4 anos	3163	-	11.587	8.406
Após 4 anos	3163	-	36.858	25.216
	14.831	28	87.897	70.841

- (i) Em 05 de maio de 2021, a Riva adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 31 de março de 2025 era de R\$67.526. O valor será pago ao longo de 10 anos em parcelas mensais que variam conforme o VGV do empreendimento.
- (ii) Em 27 de julho de 2022, a Riva adquiriu 100% das quotas da Diorama Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$4.550, sendo esse o saldo em 31 de dezembro 2024. Não há incidência de juros na operação.
- (iii) Em janeiro de 2025, a Direcional adquiriu 50% da Pateo Cambuci Lote 06 Empreendimentos e Participações Ltda pelo valor de R\$17.840. O saldo em 31 de março de 2025 é de R\$14.803 e será pago em linha com fluxo de recebimentos de clientes do empreendimento.
- d) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

Notas Explicativas


**Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 31 de março de 2025**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladas	Controladora	
	31/03/2025	31/12/2024
Scp Meu Orgulho	7.884	571
Direcional Construtora Valparaíso Ltda	6.004	6.798
Barreirinha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	5.244	5.017
Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.060	4.924
Jacui Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.957	-
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.950	3.544
Scp Parque Carioca	2.198	2.120
Cerejeiras Empreendimento Imobiliário Ltda	1.996	1.934
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.972	1.868
Colina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1.948	687
QRTZ5 Incorporações de Imóveis SPE Ltda	1.908	1.542
Genebra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.802	1.547
Scp Parque Paranoá	1.679	1.352
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltd	1.570	1.367
Direcional Corretora De Imóveis	1.569	2.102
Itajuba Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.378	1.234
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.299	992
Nova Olimpia Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.290	1.473
Nova Estoril Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.251	1.031
Outros investimentos	27.765	25.003
	81.724	65.106
Coligadas e controladas em conjunto	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	244
Direcional SPL Jordão Empreendimentos Imobiliários	788	-
Emccamp Incorporacao SC 20 SPE Ltda	416	-
	1.204	244

- e) Crédito de Cessão de Recebíveis: Referem-se aos valores recebidos pela Companhia e que ainda não foram repassados para as SPE's envolvidas na operação.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15.1. Passivo de Cessão

Abaixo a movimentação do saldo em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024:

Cessão de recebíveis	31/12/2024	(+) Cessão de Recebíveis	(-) Pagamentos / (-) Devoluções	(+) Despesas com cessão	(+) Movimentações societárias	(+) Correção	31/03/2025
Controladora	53.341	-	(5.524)	19	-	1.949	49.785
Consolidado	694.299	-	(51.094)	3.364	9.697	14.815	671.081

Cessão de recebíveis	31/12/2023	(+) Cessão de Recebíveis	(-) Pagamentos / (-) Devoluções	(+) Despesas com cessão	(-) Venda de SPE / (+) Aquisição	(+) Correção	31/12/2024
Controladora	-	53.421	-	-	-	(80)	53.341
Consolidado	187.186	672.374	(215.664)	10.130	1.100	39.173	694.299

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	49.785	53.341	671.081	694.299
Circulante	30.866	30.167	169.511	169.847
Não circulante	18.919	23.174	501.570	524.452

A Companhia e suas controladas realizaram Cessão de Recebíveis Imobiliários, conforme descrito na nota 4, para a qual não realizou o desreconhecimento do contas a receber por ainda participar dos riscos envolvidos na operação e ter obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período de vigência, tais como recomposição de fundo de reserva, obrigações de reembolso compulsório em casos de distratos ou vencimentos antecipados, e também aquisição de séries subordinadas de CRI conforme nota 3.2..

Desde a data da cessão, o cessionário usufrui de seus benefícios e já possui o direito de receber os valores de acordo com o fluxo acordado. A Companhia não retém nenhum benefício do contas a receber objeto da cessão.

Os recebíveis ora cedidos referentes a tabela direta ainda não estão performados, não sendo possível transferir todos os riscos para a cessionária. Dessa forma, a Companhia está exposta a um risco em caso de uma eventual inadimplência ou distrato da unidade, sendo obrigada a ressarcir a cessionária do respectivo valor. Esse risco se extingue no momento em que as unidades forem alienadas a favor do cessionário.

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas em 31 de março de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Abaixo detalhamento dos contratos ativos para os quais a Companhia possui saldo de passivo de cessão:

Securitizadora	Data da Operação	Tipo da cessão	Valor do contas a receber Cedido	(-) Desconto / Deságio	Valor da Cessão	Fundo de Reserva	Fundo de Despesas	Despesas Adicionais	Valor Líquido da Cessão	Valor Líquido da Cessão - Controladora e Controladas	Valor Líquido da Cessão - Controladas em conjunto	Duration	Passivo de Cessão - Controladas	Passivo de Cessão - Controladas em conjunto
True Securitizadora S.A.	19/12/2023	Pro soluto	128.580	(12.420)	116.160	(3.850)	(1.840)	(224)	110.246	87.031	23.215	74 meses	59.587	16.640
True Securitizadora S.A.	14/06/2024	Tabela Direta	316.911	(16.911)	300.000	-	(300)	(8.773)	290.927	277.459	13.468	80 meses	255.113	12.029
True Securitizadora S.A.	20/09/2024	Pro soluto	112.294	(11.680)	100.614	(3.128)	(361)	(1.136)	95.989	81.964	14.025	60 meses	65.231	14.957
True Securitizadora S.A.	12/11/2024	Pro soluto	84.062	(4.183)	79.879	-	-	(5.000)	74.879	59.204	15.675	60 meses	55.643	11.075
Opea Securitizadora S.A.	05/12/2024	Tabela Direta	248.043	(2.369)	245.674	-	-	(3.941)	241.733	200.326	41.407	60 meses	185.722	37.161
Banco Daycoval S.A.	28/12/2024	ITBI e Taxas de clientes	53.790	(369)	53.421	-	-	-	53.421	53.421	-	36 meses	49.785	-
Total			943.680	(47.932)	895.748	(6.978)	(2.501)	(19.074)	867.195	759.405	107.790	-	671.081	91.862

Notas Explicativas

16. Provisões

16.1. Provisão para garantia

	Controladora	Consolidado
Saldo 31/12/2023	775	40.562
(+) Provisões	1.716	32.245
(-) Reversões/baixas	(1.307)	(10.057)
(-) Baixas por venda de SPE's	-	(979)
(-) Pagamentos	(694)	(18.735)
Saldo 31/12/2024	490	43.036
(+) Provisões	244	8.014
(-) Reversões	-	(3)
(-) Pagamentos	(276)	(5.886)
Saldo 31/03/2025	458	45.161

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Circulante	458	490	22.386	21.964
Não circulante	-	-	22.775	21.072
	458	490	45.161	43.036

A Companhia constitui provisões para gastos com as garantias durante o período de construção, apenas para unidades já comercializadas, de forma que eventuais custos incorridos com manutenção, após a entrega das chaves das unidades imobiliárias, serão deduzidos da provisão constituída.

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação em 0,99% e para as obras de serviços em 0,97% em 31 de março de 2025 (0,99% e 0,97% em 31 de dezembro de 2024, respectivamente).

Notas Explicativas

16.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

	Controladora			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	30	657	9.920	10.607
Provisões	-	709	10.584	11.293
Reversões	(26)	(199)	(3.689)	(3.914)
Pagamentos	(4)	(286)	(2.520)	(2.810)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-	881	14.295	15.176
Provisões	-	276	1.672	1.948
Reversões	-	(274)	(6.747)	(7.021)
Pagamentos	-	(22)	(187)	(209)
Saldo em 31 de março de 2025	-	861	9.033	9.894

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	35	3.083	24.539	27.657
Provisões	69	3.312	38.542	41.923
Reversões	(32)	(1.441)	(11.236)	(12.709)
Pagamentos	(69)	(2.712)	(19.771)	(22.552)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	3	2.242	32.074	34.319
Provisões	1	1.737	8.887	10.625
Reversões	-	(318)	(4.461)	(4.779)
Pagamentos	-	(396)	(2.515)	(2.911)
Saldo em 31 de março de 2025	4	3.265	33.985	37.254

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. No entanto, é fundamental ressaltar que esses casos ainda estão em fase de análise do acervo probatório e teses jurídicas, o que os mantém sob a classificação de perdas possíveis. Devido à natureza dinâmica do sistema judiciário, não podemos determinar um cronograma definitivo para a resolução dessas demandas, pois isso está sujeito à velocidade e às decisões do poder judiciário. Em 31 de março 2025, os valores consolidados são: trabalhista R\$36.882 (referem-se principalmente a ações de funcionários de empreiteiros pleiteando responsabilidade solidária da Companhia), tributário R\$16.217 (questionamento de ISS para liberação do habite-se e cobrança indevida de IPTU retroativo) e cível R\$422.204 (referem-se principalmente a ações de vício construtivo em empreendimentos do PMCMV – Faixa1 e atrasos na entrega de empreendimentos). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

Notas Explicativas

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

Em 31 de março de 2025, o capital social da Companhia era de R\$ 1.181.857 dividido em 173.500.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal. Os gastos com emissões de ações totalizam o montante de R\$ 21.994.

O capital autorizado na data da divulgação destas informações financeiras intermediárias é de R\$2.000.000.

17.2. Ações em tesouraria

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro 2024, foram cedidas 568.356 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanescendo um saldo de 1.625.982 ações do Programa.

Em dezembro de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o cancelamento do Programa de Recompra de Ações, inicialmente aprovado em abril de 2023. Na mesma ocasião, foi deliberada a aprovação de um novo Programa de Recompra de Ações, com o objetivo de otimizar a gestão dos recursos disponíveis e potencializar a geração de valor para os acionistas. Durante esse exercício, foram recompradas 270.000 ações a valor de mercado que totalizou R\$7.248, resultando em 172.991.862 ações em circulação e 508.138 ações em tesouraria.

Já durante o período encerrado em 31 de março de 2025, foram cedidas 483.327 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanescendo um saldo de 1.932.259 ações do Programa. Ainda neste período, também foram recompradas 137.500 ações, a valor de mercado, que totalizou R\$4.026, resultando em 173.337.689 ações em circulação e 162.311 ações em tesouraria.

	Quantidade de Ações	Ações em tesouraria	Total
31 de dezembro de 2021	149.196.408	803.592	150.000.000
Ações em tesouraria vendidas/cedidas	337.784	(337.784)	-
Recompra de ações	(549.000)	549.000	-
31 de dezembro de 2022	148.985.192	1.014.808	150.000.000
Ações em tesouraria vendidas/cedidas	208.314	(208.314)	-
Emissão de ações	23.500.000	-	23.500.000
31 de dezembro de 2023	172.693.506	806.494	173.500.000
Ações em tesouraria vendidas/cedidas	568.356	(568.356)	-
Recompra de ações	(270.000)	270.000	-
31 de dezembro de 2024	172.991.862	508.138	173.500.000
Ações em tesouraria vendidas/cedidas	483.327	(483.327)	-
Recompra de ações	(137.500)	137.500	-
31 de março de 2025	173.337.689	162.311	173.500.000

17.3. Reservas de capital

17.3.1. Reserva de capital por outorga de opções de compra de ações

Conforme divulgado na Nota 23, a Companhia reconhece na referida rubrica os serviços recebidos em 34 de 51

Notas Explicativas

contrapartida da outorga de opções de compra de ações concomitantemente ao período das opções de ações.

17.4. Reserva de lucro

17.4.1. Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

17.4.2. Reserva de retenção de lucros

Constituída principalmente para a manutenção da capacidade de investimentos da Companhia e a execução de obras em curso. Adicionalmente, a Assembleia Geral Ordinária deliberará a respeito da destinação do montante excedente de reservas de lucros em relação ao total do capital social, nos termos descritos no artigo 199 da Lei das Sociedades Anônimas (Lei nº 11.638/2007).

17.4.3. Dividendos distribuídos

O Conselho de Administração deliberou, em atas de reuniões realizadas em setembro e dezembro de 2024, sobre dividendos intermediários referentes ao lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, com pagamento realizado em janeiro de 2025, conforme abaixo:

Data da posição acionária	Data Ex. Dividendos	Data de pagamento	Tipo	Valor por ação (R\$)	Posição Acionária	Valor distribuído (R\$ mil)
17/09/2024	18/09/2024	16/01/2025	Dividendos intermediários	0,46	173.260.455	79.700
20/12/2024	06/01/2025	16/01/2025	Dividendos intermediários	1,27	172.991.862	219.699

Notas Explicativas

17.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para os períodos findos em 31 de março podem ser assim demonstrados:

	31/03/2025	31/03/2024
Lucro líquido do exercício	164.516	150.284
Média ponderada do número de ações	173.353.747	172.924.024
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,95	0,87
Efeito diluidor das opções de compra de ações	1.697.691	1.679.980
Média ponderada do número de ações (diluída)	175.051.439	174.373.486
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,94	0,86

17.6. Participações de não controladores

No período findo em 31 de março de 2025, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$27.459 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$26.936, além disso foram pagos R\$19.452 referente a dividendos aos não controladores.

No período findo em março de 2025, houve aquisições de participações junto aos acionistas não controladores que resultaram em uma redução de R\$1.509 no patrimônio líquido da controladora.

17.7. Ajuste de avaliação patrimonial

O ajuste de avaliação patrimonial refere-se a transações envolvendo compra e venda de participação de sócios não controladores em coligadas e controladas. Em 31 de março de 2025 o saldo era de R\$33.268 (R\$31.759 em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas

18. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Receita bruta de vendas	-	2.544	995.525	719.929
Receita bruta de serviços	4.852	6.951	18.830	18.563
Receita bruta total	4.852	9.495	1.014.355	738.492
Ajuste a valor presente	-	-	(3.778)	(8.994)
Impostos incidentes sobre vendas	(634)	(1.586)	(18.759)	(14.376)
Vendas canceladas	(13)	(275)	(97.686)	(45.680)
Receita operacional líquida	4.205	7.634	894.132	669.442

Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem no Programa de Integração Social - (PIS) e na Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) sendo 1,65% e 7,6% para as receitas auferidas sob o regime da não cumulatividade, 0,65% e 3% para as receitas auferidas sob o regime da cumulatividade, 0,37% e 1,71% para as receitas auferidas sob o regime especial de tributação aplicado às construtoras e incorporadoras, e 0,09% e 0,44% para as receitas vinculadas ao Minha Casa Minha Vida (MCMV) para unidades cuja renda bruta familiar mensal do cliente seja igual ou inferior a R\$2.850,00 (dois mil, oitocentos e cinquenta reais).

A Companhia reconheceu também, como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção, o montante de R\$10.921 em 31 de março 2025 (R\$7.757 em 31 de março de 2024) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

a) Resultado a apropriar

Os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas informações financeiras, estão demonstrados a seguir:

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	3.116.160
Empreendimentos em Construção	
a) Receita de Vendas Contratadas	8.116.946
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	5.000.786
Receitas de Vendas Apropriadas	5.340.165
Distratos - Receitas estornadas	(339.379)
II) Receitas de Indenizações por distratos	1.750
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	1.742.425
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	4.723.568
b) Custo de Construção Incorrido	2.981.143
Encargos Financeiros Apropriados	83.410
c) Distratos - Custo de Construção	(188.244)
Distratos - Encargos Financeiros	(4.177)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%)	63,10%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	1.546.655
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.378.542
b) Custo de Construção Incorrido	831.887
Encargos Financeiros Apropriados	25.870
Unidades Vendidas	27.658

b) Resultado apropriado

31/03/2025		31/03/2024	
Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas

Notas Explicativas

Resultado apropriado de

Controladora				
Serviços	4.205	(368)	7.634	(3.034)
Total Controladora	4.205	(368)	7.634	(3.034)
Controladas				
Serviços	11.845	(8.165)	10.066	(6.819)
Terreno	6.195	-	-	-
Incorporação - imóveis concluídos	67.352	(47.243)	43.323	(32.843)
Incorporação - imóveis em construção	804.535	(493.075)	608.419	(386.144)
Total Controladas	889.927	(548.483)	661.808	(425.806)
Total Consolidado	894.132	(548.851)	669.442	(428.840)

19. Custos, despesas e outras receitas e despesas operacionais

19.1. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(576)	(1.823)	(399.366)	(342.890)
Despesas com pessoal	(23.980)	(27.871)	(125.297)	(89.555)
Juros capitalizados ao estoque	-	-	(25.946)	(9.264)
Depreciação e amortização	(6.941)	(6.264)	(18.020)	(16.148)
Serviços de terceiros	(3.893)	(2.632)	(8.293)	(10.386)
Energia elétrica, água e telefone	(347)	(476)	(1.424)	(1.577)
Despesas gerais com vendas	(1.432)	(1.666)	(25.708)	(19.657)
Comissão de vendas	-	-	(38.485)	(25.527)
Provisão para plano de opções de ações	(3.952)	(1.325)	(3.952)	(1.325)
Provisão para garantia de obra	(244)	(384)	(6.869)	(3.862)
Provisão para PLR	(4.589)	(5.063)	(4.589)	(5.063)
Outros custos e despesas	(2.264)	(3.000)	(27.020)	(7.781)
	(48.218)	(50.504)	(684.969)	(533.035)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(174)	(1.541)	(540.492)	(420.528)
Custos de serviços prestados	(194)	(1.493)	(8.359)	(8.312)
Despesas comerciais	3.009	(3.416)	(80.985)	(55.065)
Despesas gerais e administrativas	(50.859)	(44.054)	(55.133)	(49.130)
	(48.218)	(50.504)	(684.969)	(533.035)

Notas Explicativas

19.2. Outras receitas e (despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) operacionais	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Despesas de projetos descontinuados e encerrados	-	-	-	(93)
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	-	(139)	(2.476)	(1.200)
Provisão para perdas - Contas a receber (i)	-	-	(10.466)	(4.952)
Provisão para perdas - Demais Créditos (i)	(4.902)	(4.241)	(9.014)	(6.344)
Amortização de mais valia	(5.393)	(389)	-	(1.579)
Resultado com alienação de participação societária	15.084	58.009	13.543	58.009
Contingências e despesas jurídicas	4.092	(3.165)	(11.235)	(8.051)
Obrigações Societárias com Sócios e Parceiros (ii)	(16)	(21.960)	(1.589)	(23.644)
Baixa - Arrendamentos IFRS16	-	2.898	-	2.898
Outros	(4.282)	(658)	(3.844)	(19.692)
Total	4.583	30.355	(25.081)	(4.648)

(i) Provisão para perda para o contas a receber de pro-soluto, juros de obra e financiamentos de taxas junto a clientes.

(ii) Obrigações decorrentes de contratos de construção de empreendimentos e obrigações com sócios.

20. Resultado financeiro

Os saldos abaixo representam os rendimentos líquidos da Companhia oriundos das aplicações e cobrança de juros decorrentes de contratos, além disso, apresenta também os custos financeiros decorrentes de algumas linhas de créditos utilizados pela Companhia e os custos financeiros de manutenção de conta junto às instituições financeiras, bem como outras receitas e despesas financeiras.

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Rendimento de aplicações financeiras	26.037	21.223	38.055	26.592
Ganho <i>hedge accounting</i>	12.227	11.201	12.227	11.201
Atualização monetária e juros contratuais	8.094	9.635	14.920	11.163
Receita com derivativos	12.198	14.449	12.198	14.449
Descontos obtidos	-	-	1	52
	58.556	56.508	77.401	63.457
Despesas financeiras				
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Despesas com juros	(14.829)	(17.414)	(29.496)	(19.392)
PIS/COFINS sobre aplicações financeiras	(1.588)	(2.949)	(1.973)	(3.043)
Despesas bancárias	(432)	(182)	(1.780)	(2.217)
Despesa com venda de carteira	(19)	-	(3.364)	(1.260)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(9.171)	(75)	(9.171)	(75)
Juros sobre arrendamento	(1.557)	(1.475)	(1.559)	(1.492)
Despesas com derivativos	(9.407)	(12.017)	(9.407)	(12.017)
Descontos concedidos	(361)	(445)	(4.540)	(753)
	(37.364)	(34.557)	(61.290)	(40.249)
Resultado financeiro, líquido	21.192	21.951	16.111	23.208

21. Imposto de renda e contribuição social

Controladora		Consolidado	
31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024

Notas Explicativas

Lucro antes do IRPJ e CSLL	164.518	150.284	212.561	181.420
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	55.936	51.096	72.271	61.683
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	14.100	3.030	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(182.756)	(140.848)	-	-
Base de tributação	(4.138)	12.466	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	4	-	18.729	6.954
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	2	-	5.663	2.064
Despesa com imposto diferido	-	-	705	301
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	-	-	-	(4.240)
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto diferido	-	-	-	(21)
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	767.776	524.939
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	11.629	7.228
Despesa com imposto diferido	-	-	3.112	2.851
Despesa com IRPJ e CSLL do período	2	-	21.109	12.423
Alíquota efetiva	0,00%	0,00%	9,93%	6,85%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social em 31 de março de 2025 e 2024 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

A Companhia (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e imposto de renda, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização através de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de *holding*.

22. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

Notas Explicativas

Os instrumentos financeiros usualmente contratados pela Direcional e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas de “Caixa e equivalentes de caixa” e “Aplicações financeiras” e os financiamentos para construção dos empreendimentos imobiliários e para a aquisição de máquinas e equipamentos.

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, substancialmente à taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras contratadas em reais, juros sobre empréstimos contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação atrelados à TR, juros sobre empréstimos para aquisição de máquinas e equipamentos contratados junto ao BNDES (FINAME) atrelados à TJLP e TJ462 e juros de empréstimos de Capital de Giro, Leasing e CRI atrelados ao CDI e ao IPCA.

Para gerenciar parte do risco de taxas de juros, a Companhia contrata diferentes swaps que objetivam trocar a variação do IPCA pelo CDI, com base no valor notional referente aos CRIs indexados ao índice de preços. Esses instrumentos derivativos visam unicamente dar proteção às obrigações de dívida objeto do *hedge*.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, buscando manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades. A seguir estão as exposições contratuais de passivos financeiros:

	Consolidado				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de março 2025					
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 9)	197.673	292.141	340.571	1.878.461	2.708.846
Fornecedores (Nota 10)	133.339	14.538	-	-	147.877
Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 10)	10.506	-	-	-	10.506
Arrendamentos (Nota 9.2)	9.683	8.141	8.031	119.290	145.145
Partes relacionadas (Nota 6.1)	139.445	-	-	-	139.445
Credores por imóveis compromissados (Nota 13)	150.709	1.777.961	778.295	1.415.980	4.122.945
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	99.383	-	-	-	99.383

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas, possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito.

Risco de crédito

Em 31 de março de 2025, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. A maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, e as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a Companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas.

A empresa possui investimentos em Fundos, CDBs, LF e LFTs em bancos de primeira linha e com rating a partir de AA+ (avaliado pelas três maiores agências).

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos.

Notas Explicativas

A hierarquia dos ativos e passivos a valor justo da Companhia e suas controladas está divulgada abaixo:

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Ativos financeiros					
Custo amortizado		823.611	650.183	3.161.938	2.834.917
Caixa e bancos	3.1	951	1.366	145.476	151.536
Equivalente de caixa	3.1	619.867	454.619	692.523	640.518
Contas a receber	4.1	13.270	12.945	2.093.471	1.839.527
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	17.767	6334	43.933	13.463
Crédito junto a clientes	4.3	171.521	174.688	182.919	186.129
Outras contas a receber	-	235	231	3.616	3.744
Valor justo pelo resultado (*)		670.732	587.065	924.671	948.161
Aplicações financeiras	3.2	640.282	561.745	894.221	922.841
Derivativos a receber	4.3	30.450	25.320	30.450	25.320
Total dos ativos financeiros		1.494.343	1.237.248	4.086.609	3.783.078
Passivos financeiros					
Custo amortizado		1.935.644	1.570.137	3.249.350	2.841.815
Adiantamento por recebimento	14	-	-	99.383	95.439
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	1.482.533	1.147.799	1.894.094	1.549.661
Fornecedores	10	16.731	13.900	158.383	147.529
Partes relacionadas	6.1	118.044	116.229	155.939	101.094
Outras contas a pagar	15	268.551	238.868	270.470	253.793
Passivo de cessão	15.1	49.785	53.341	671.081	694.299
Valor justo por meio de resultado		23.270	22.687	4.146.215	3.872.446
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	4.122.945	3.849.759
Derivativos a pagar	15	23.270	22.687	23.270	22.687
Passivos financeiros		1.958.914	1.592.824	7.395.565	6.714.261

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas informações financeiras pelo valor justo pelo resultado com mensuração de Nível 2 na hierarquia de valor justo.

Notas Explicativas

Em 31 de março de 2025 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Controladora			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	823.611	823.611	-	3.161.938	3.161.938	-
Caixa e bancos	951	951	-	145.476	145.476	-
Equivalente de caixa	619.867	619.867	-	692.523	692.523	-
Contas a receber	13.270	13.270	-	2.093.471	2.093.471	-
Contas a receber por alienação de investimentos	17.767	17.767	-	43.933	43.933	-
Crédito junto a clientes	171.521	171.521	-	182.919	182.919	-
Outras contas a receber	235	235	-	3.616	3.616	-
Valor justo por meio de resultado	670.732	670.732	-	924.671	924.671	-
Aplicações financeiras	640.282	640.282	-	894.221	894.221	-
Derivativos a receber	30.450	30.450	-	30.450	30.450	-
Total dos ativos financeiros	1.494.343	1.494.343	-	4.086.609	4.086.609	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.935.644	1.989.826	(54.182)	3.249.350	3.305.898	(56.548)
Adiantamento por recebimento	-	-	-	99.383	99.383	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.482.533	1.536.715	(54.182)	1.894.094	1.950.642	(56.548)
Fornecedores	16.731	16.731	-	158.383	158.383	-
Partes relacionadas	118.044	118.044	-	155.939	155.939	-
Outras contas a pagar	268.551	268.551	-	270.470	270.470	-
Passivo de cessão	49.785	49.785	-	671.081	671.081	-
Valor justo por meio de resultado	23.270	23.270	-	4.146.215	4.146.215	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	4.122.945	4.122.945	-
Derivativos a pagar	23.270	23.270	-	23.270	23.270	-
Passivos financeiros	1.958.914	2.013.096	(54.182)	7.395.565	7.452.113	(56.548)

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2024 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Controladora			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	650.183	650.183	-	2.839.796	2.839.796	-
Caixa e bancos	1.366	1.366	-	151.536	151.536	-
Equivalente de caixa	454.619	454.619	-	640.518	640.518	-
Contas a receber	12.945	12.945	-	1.839.527	1.839.527	-
Contas a receber por alienação de investimentos	6.334	6.334	-	13.463	13.463	-
Crédito junto a clientes	174.688	174.688	-	191.008	191.008	-
Outras contas a receber	231	231	-	3.744	3.744	-
Valor justo por meio de resultado	587.065	587.065	-	948.161	948.161	-
Aplicações financeiras	561.745	561.745	-	922.841	922.841	-
Derivativos a receber	25.320	25.320	-	25.320	25.320	-
Total dos ativos financeiros	1.237.248	1.237.248	-	3.787.957	3.787.957	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	1.570.137	1.635.246	(65.109)	2.841.815	2.908.013	(66.198)
Adiantamento por recebimento	-	-	-	95.439	95.439	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.147.799	1.212.908	(65.109)	1.549.661	1.615.859	(66.198)
Fornecedores	13.900	13.900	-	147.529	147.529	-
Partes relacionadas	116.229	116.229	-	101.094	101.094	-
Outras contas a pagar	238.868	238.868	-	253.793	253.793	-
Passivo de cessão	53.341	53.341	-	694.299	694.299	-
Valor justo por meio de resultado	22.687	22.687	-	3.872.446	3.872.446	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	3.849.759	3.849.759	-
Derivativos a pagar	22.687	22.687	-	22.687	22.687	-
Passivos financeiros	1.592.824	1.657.933	(65.109)	6.714.261	6.780.459	(66.198)

A Administração entende que os instrumentos financeiros não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos. Abaixo a posição no fechamento da operação:

SWAP de valor Justo com Hedge	Valor Nocial	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Empréstimos e Financiamentos: Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	200.000	IPCA	231.707	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA	231.707	31.707
	Ponta Passiva	CDI -1,45%	(201.257)	(1.257)
Posição Líquida SWAP			30.450	30.450
(+/-) Hedge accounting de valor justo			23.418	23.418

SWAP de valor Justo com Hedge	Valor Nocial	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Empréstimos e Financiamentos: Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	300.000	IPCA+6,4899%	309.106	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA+6,4899%	309.106	9.106

44 de 51

Notas Explicativas

	Ponta Passiva	CDI + 1,22%	(311.425)	(11.425)
Posição líquida <i>SWAP</i> (+/-) Hedge accounting de valor justo			(2.319) 33.563	(2.319) 33.563
Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	65.905	11,80%	59.538	
Operação de <i>SWAP</i> :	Ponta ativa Ponta Passiva	11,80% CDI + 0,93%	59.538 (66.267)	(6.367) (362)
Posição líquida <i>SWAP</i> (+/-) Hedge accounting de valor justo			(6.729) 6.367	(6.729) 6.367
Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	155.652	IPCA+6,67%	152.023	
Operação de <i>SWAP</i> :	Ponta ativa Ponta Passiva	IPCA+6,67% CDI + 0,5%	152.023 (162.949)	(159.281) 148.356
Posição líquida <i>SWAP</i> (+/-) Hedge accounting de valor justo			(10.926) 11.688	(10.925) 11.688
Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	51.641	IPCA+7,45%	51.889	
Operação de <i>SWAP</i> :	Ponta ativa Ponta Passiva	IPCA+7,45% 98,46% CDI	51.889 (52.255)	248 (614)
Posição líquida <i>SWAP</i> (+/-) Hedge accounting de valor justo			(366) 777	(366) 777
Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	114.399	PRE 14,25%	112.856	
Operação de <i>SWAP</i> :	Ponta ativa Ponta Passiva	PRE 14,25% 98,46% CDI	112.856 (115.787)	(1.543) (1.388)

Notas Explicativas

Posição líquida <i>SWAP</i>	(2.931)	(2.931)
(+/-) Hedge accounting de valor justo	3.003	3.003

Em 31 de março de 2025 a posição dos contratos de *SWAP* é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor notional	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP (a) (i)	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	231.707	201.257	30.450	23.418
SWAP (a) (ii)	jul/22	IPCA+6,4899% / CDI + 1,22%	jun/32	300.000	309.106	311.425	(2.319)	33.563
SWAP (a) (iii)	abr/24	Pré-fixada 11,80% / CDI + 0,93%	nov/28	65.905	59.538	66.267	(6.729)	6.367
SWAP (a) (iv)	ago/24	IPCA+6,67% / CDI + 0,5%	jan/28	155.652	152.023	162.948	(10.925)	11.688
SWAP (a) (v)	fev/25	IPCA+7,45% / 98,46% CDI	fev/35	51.641	51.889	52.255	(366)	777
SWAP (a) (vi)	fev/25	PRE 14,25% / 98,46% CDI	fev/35	114.399	112.856	115.787	(2.931)	3.003

(a) Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo: Em 30 de junho 2024, a Companhia mantinha contrato de *SWAP* de taxa de juros com o (i) valor notional de R\$200.000, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de *IPCA*+4,8444% a.a. e pague uma taxa de *CDI*+1,4522% a.a. sobre o valor Notional, e, (ii) com o valor notional de R\$300.000, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de *IPCA*+6,4899% a.a. e pague uma taxa de *CDI*+1,2200% a.a. sobre o valor Notional, (iii) com o valor notional de R\$65.905, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de Pré-fixada de 11,80% a.a. e pague uma taxa de *CDI*+0,93% a.a. sobre o valor Notional, (iv) com o valor notional de R\$155.652, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de *IPCA*+6,67% a.a. e pague uma taxa de *CDI*+0,5% a.a. sobre o valor Notional, (v) com o valor notional de R\$51.641, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de *IPCA*+7,45% a.a. e pague uma taxa de 98,46% do *CDI* a.a. sobre o valor Notional, e (vi) com o valor notional de R\$114.399, que prevê que a Companhia receba taxas de juros de 14,25% a.a. e pague uma taxa de 98,46% do *CDI* a.a. sobre o valor Notional.

Os *Swaps* estão sendo usados como *hedge* de exposição no valor justo do empréstimo. Há uma relação econômica entre o item protegido e os instrumentos de *hedge*, uma vez que os termos de *swap* de taxa de juros correspondem aos termos do empréstimo (ou seja, montante, notional, prazo e pagamento). A Companhia estabeleceu o índice de cobertura de 100% para as relações de *hedge* considerando que o risco do *swap* é idêntico ao componente de risco protegido. Para testar a efetividade do *hedge*, a Companhia usa o método do derivativo hipotético e compara as alterações no valor justo do instrumento de *hedge* com as alterações no valor justo do item protegido. A inefetividades do *hedge* pode surgir de: 1) Curva de taxa de juros diferente aplicada para descontar item protegido e o instrumento de *hedge*; 2) Diferenças temporais nos fluxos de caixa dos itens protegidos e dos instrumentos de *hedge*; 3) Diferença no Risco de Crédito das contrapartes e os movimentos do valor justo do instrumento de *hedge* e item protegido.

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada período. A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados a *spread* fixo e acrescidos da Taxa *CDI*, ou da *TR*, ou da *Poupança*, ou do *IPCA*, sendo que para esse último, temos *swaps* de taxas atrelados ao *CDI*.

Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2025, considerando-o como cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, à expectativa que o mercado Financeiro possui para o *CDI*, para o *IPCA*, para *Poupança* e para o *INCC*, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais)	Saldo Líquido em 31/03/2025	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(362.056)	(2.118)	(3.177)	(4.236)	(5.295)	(6.354)
CDI	1.059.401	74.953	112.429	149.905	187.382	224.858
IPCA	(1.300.411)	(35.631)	(53.447)	(71.263)	(89.078)	(106.894)
POUP	(48.822)	(1.506)	(2.259)	(3.012)	(3.765)	(4.518)
INCC	(1.529.155)	(57.649)	(86.474)	(115.298)	(144.123)	(172.947)
Total	(2.181.043)					

Notas Explicativas

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,59%	0,88%	1,17%	1,46%	1,76%
CDI	7,08%	10,61%	14,15%	17,69%	21,23%
IPCA	2,74%	4,11%	5,48%	6,85%	8,22%
POUP	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%
INCC	3,77%	5,66%	7,54%	9,43%	11,31%

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente seu risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos em andamento. No modelo de gestão, a Companhia calcula as perdas potenciais em simulações de condições desfavoráveis para cada empreendimento individual e para o conjunto dos projetos como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em carteira, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do conjunto de empreendimentos como um todo. Essa projeção auxilia na definição da estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à seleção de empreendimentos.

Gerenciamento de risco de demanda

Por meio do conhecimento de mercado e com a contribuição de parceiros locais, a Direcional consegue identificar a demanda por novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Os lançamentos são definidos em função do potencial que cada região apresenta para absorver determinada quantidade de imóveis e responder às variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados confiáveis disponíveis para análise de potencial de mercado. Desse modo, acredita reduzir o risco de demanda de seus lançamentos.

Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais é desenvolvido basicamente por meio do acompanhamento permanente do desenvolvimento dos empreendimentos no tocante à execução do cronograma físico-financeiro das obras, em relação ao planejamento inicial da auditoria financeira e contábil, realizada por empresa independente de auditoria, da análise criteriosa de riscos jurídicos e do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

Gestão do capital social

O risco de gestão do capital advém da escolha da Companhia em adotar uma estrutura de financiamentos para suas operações. A Companhia administra sua estrutura de capital, a qual consiste em uma relação entre a dívida financeira e o capital próprio (patrimônio líquido, lucros acumulados e reservas de lucros), baseada em políticas internas e *benchmarks*. Os indicadores chaves relacionados a esse objetivo são: WACC (Custo Médio Ponderado do Capital), Dívida Líquida/EBITDA e Dívida Líquida/Patrimônio Líquido. A Dívida Total é formada pelos Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota Explicativa nº 9). A Companhia pode alterar sua estrutura de capital, conforme condições econômico-financeiras, visando aperfeiçoar sua alavancagem financeira e sua gestão de dívida.

A Companhia inclui dentro da estrutura de Dívida Líquida: empréstimos, financiamentos e debêntures,

Notas Explicativas

incluindo a posição líquida de derivativos, menos caixa e equivalente de caixa e aplicações financeiras conforme tabela abaixo:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.894.094	1.549.661
(-) Caixa e equivalente de caixa	(837.999)	(792.054)
(-) Aplicações financeiras	(791.523)	(823.127)
(-) Derivativos	(7.180)	(2.633)
Dívida Líquida	257.392	(68.153)
Patrimônio Líquido	2.366.710	2.223.751
Dívida Líquida sobre o patrimônio líquido	10,88%	(3,06%)
Transações com sócios:		
	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Pagamento de dividendos	299.399	358.379
Recompra de ações	11.274	-

Notas Explicativas

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativa nº 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 31 de março de 2025 no montante de R\$22.544 (31 de dezembro de 2024 - R\$21.555) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

23. Plano de opção de compra de ações e de incentivo atrelado a ações da Companhia remuneração em opções de compra de ações

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching")

Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 15 de maio de 2015 e 20 de março de 2017 foram aprovados os regulamentos dos Programas 1º e 2º de incentivo atrelado a ações da Direcional Engenharia S.A. ("Programa 1 e Programa 2, respectivamente").

Os Programas estabelecem as regras e condições para outorga do direito de compra de ações e concessão de ações de incentivo a administradores e empregados da Companhia e/ou das Sociedades de Propósito Específico em que a Companhia tenha participação ("beneficiários"), previamente selecionados pelo Conselho de Administração, com objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar os seus interesses com os da Companhia e de seus acionistas.

Para participar do Programa de *Matching* os beneficiários deverão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia, em quantidade e prazo definidos individualmente pelo Conselho de Administração. Para cada ação ordinária da Companhia adquirida pelos beneficiários no âmbito do Programa 1, a Companhia outorgará aos beneficiários duas ações ordinárias da Companhia. Já no âmbito do Programa 2, a Companhia outorgará aos beneficiários cinco ações ordinárias da Companhia, sendo que a entrega será realizada em lotes de 25% do total de ações ao longo de quatro anos. Para que o Beneficiário faça jus ao recebimento das ações de incentivo ao final de cada Período de Carência ele não poderá ter alienado ou transferido, total ou parcialmente, as ações detidas no âmbito do Programa.

Nos casos de desligamento por iniciativa do Beneficiário dos Programas ou desligamento por iniciativa da Companhia por justa causa durante um determinado Período de Carência, o Beneficiário deixará de fazer jus a todas as ações que lhe foram outorgadas em razão dos programas, exceto àquelas que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de Períodos de carência anteriores. Nos casos de desligamento por iniciativa da Companhia sem justa causa ou de aposentadoria ao longo de um determinado período de carência, o beneficiário fará jus (i) ao lote de ações que lhe seria transferido ao término do respectivo período de carência de forma proporcional ao número de meses em que o beneficiário manteve a sua relação com a Companhia ao longo do respectivo período de carência; e (ii) a todas as ações que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de períodos de carência anteriores. O beneficiário do novo plano, entretanto, não fará jus às ações que lhe seriam transferidas em razão do término dos períodos de carência que se iniciariam após o seu desligamento. Nos casos de desligamento por morte ou aposentadoria por invalidez, o beneficiário aposentado ou seus herdeiros legais, conforme o caso, receberão, independentemente do término dos respectivos períodos de carência, todas as ações aos quais teriam direito em razão dos Programas de *Matching*.

Notas Explicativas

Durante o ano de 2025, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$6.782, correspondente a 483.327 ações (R\$6.578, correspondente a 568.356 ações, em 2024). As quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e período, aprovados pelo Conselho de Administração, estão apresentadas a seguir:

Programa	Ano de Outorga	Prazo para Transferência das Ações	Início	Ações Outorgadas (a)	Outorgas Ativadas	Outorgas Não Ativadas (b)	Outorgas Canceladas (c)	Ações Transferidas (d)	Outorgas Vigentes
1º Matching	2015	4 anos	2017	506.000	444.800	61.200	127.557	317.243	-
1º Matching	2017	4 anos	2018	450.000	363.944	86.056	47.060	316.884	-
2º Matching	2017	4 anos	2018	1.760.000	1.760.000	-	100.000	1.660.000	-
2º Matching	2018	4 anos	2019	360.000	360.000	-	-	360.000	-
2º Matching	2018	4 anos	2020	170.923	170.923	-	13.787	157.136	-
1º Matching	2019	1 anos	2020	13.628	13.628	-	1.286	12.342	-
2º Matching	2019	3 anos	2020	58.985	58.985	-	4.559	54.426	-
1º Matching	2019	3 anos	2020	9.662	9.662	-	804	8.858	-
2º Matching	2019	3 anos	2020	52.888	52.780	108	4.620	48.160	-
1º Matching	2020	4 anos	2020	60.000	60.000	-	-	60.000	-
2º Matching	2020	4 anos	2020	340.000	340.000	-	-	340.000	-
1º Matching	2020	4 anos	2020	8.105	8.105	-	106	7.999	-
2º Matching	2020	4 anos	2020	55.947	55.947	-	-	55.947	-
1º Matching	2020	4 anos	2021	378.000	367.600	10.400	43.400	324.200	-
2º Matching	2021	4 anos	2021	26.804	26.804	-	2.339	24.465	-
2º Matching	2021	4 anos	2021	26.853	26.703	150	-	26.703	-
2º Matching	2022	4 anos	-	13.107	13.107	-	1.238	11.869	-
2º Matching	2022	4 anos	-	13.071	13.071	-	-	13.071	-
2º Matching	2022	4 anos	-	81.410	81.410	-	1.744	47.556	32.110
2º Matching	2022	4 anos	-	10.146	10.146	-	-	10.146	-
1º Matching	2023	4 anos	-	1.308.000	1.268.528	39.472	11.625	631.639	625.264
1º Matching	2023	4 anos	-	37.783	37.783	-	310	21.433	16.040
1º Matching	2023	4 anos	-	2.539	2.539	-	-	2.539	-
1º Matching	2024	4 anos	-	95.346	95.346	-	340	25.466	69.540
1º Matching	2024	4 anos	-	505.301	505.300	-	-	-	505.301
1º Matching	2024	4 anos	-	25.751	25.751	-	100	7.433	18.218
1º Matching	2025	4 anos	-	606.000	589.948	16.052	-	-	589.948
1º Matching	2025	4 anos	-	100.988	100.988	-	162	24.996	75.830
Total				7.077.237	6.863.798	213.438	361.037	4.570.511	1.932.251

Notas Explicativas

24. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março de 2025, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	6.457.886
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	329.522
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	987.618
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	346.433
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos no imóvel comercial locado, eventos tais como incêndio, queda de raio e explosão de qualquer natureza e alagamento, tumultos, grevbe e lock out, vendaval até fumaça.	89.314
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	70.000
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	25.000

25. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Atividade de financiamento	3.342	73.095	31.882	149.681
Financiamento do Direito de Uso	3.342	65.847	3.342	65.847
Capitalização de juros	-	-	28.540	76.586
Aquisição de Ações em tesouraria	-	7.248	-	7.248
Atividades de investimento	3.350	68.745	3.350	68.745
Correção venda de participação societária	8	-	8	-
Aquisição de imobilizado - arrendamentos	3.342	68.745	3.342	68.745

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Administradores e Acionistas
Direcional Engenharia S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 12 de maio de 2025

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP000160/F-5

Guilherme Campos e Silva
Contador CRC 1SP218254/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº80/22**

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 31 de março de 2025.

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.
Belo Horizonte, 12 de maio de 2025.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº80/22

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 31 de março de 2025.

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.
Belo Horizonte, 12 de maio de 2025.