

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 30/09/2025	9
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	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 30/09/2025	19
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	20
Demonstração de Valor Adicionado	21

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

Notas Explicativas	49
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	109
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	111
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	112

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	520.500.000
Preferenciais	0
Total	520.500.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	538.328
Preferenciais	0
Total	538.328
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	5.020.069	4.020.857
1.01	Ativo Circulante	2.867.054	1.953.141
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.141.903	455.985
1.01.02	Aplicações Financeiras	509.792	517.524
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	509.792	517.524
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	509.792	517.524
1.01.03	Contas a Receber	13.290	11.889
1.01.03.01	Clientes	13.290	11.889
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	3.269	3.394
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	10.021	8.495
1.01.04	Estoques	4.247	2.798
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	4.247	2.798
1.01.06	Tributos a Recuperar	24.947	24.300
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	24.947	24.300
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.172.875	940.645
1.01.08.03	Outros	1.172.875	940.645
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	1.004.576	792.635
1.01.08.03.02	Outros créditos	163.847	142.177
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	4.452	5.833
1.02	Ativo Não Circulante	2.153.015	2.067.716
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	283.907	183.125
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	133.925	44.221
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	133.925	44.221
1.02.01.04	Contas a Receber	12.217	1.557
1.02.01.04.01	Clientes	959	1.056
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de investimentos	11.258	501
1.02.01.05	Estoques	15.868	7.914
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	15.868	7.914
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	121.897	129.433
1.02.01.10.03	Créditos diversos	107.807	103.749
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	13.671	12.919
1.02.01.10.05	Tributos a recuperar	419	12.765
1.02.02	Investimentos	1.655.633	1.699.465
1.02.02.01	Participações Societárias	1.655.633	1.699.465
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.582.573	1.555.286
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	73.060	144.179
1.02.03	Imobilizado	180.682	156.805
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	97.392	75.732
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	83.290	81.073
1.02.04	Intangível	32.793	28.321
1.02.04.01	Intangíveis	32.793	28.321

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	5.020.069	4.020.857
2.01	Passivo Circulante	807.971	927.856
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	42.507	34.864
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	42.507	34.864
2.01.02	Fornecedores	14.921	13.780
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	14.921	13.780
2.01.02.01.01	Fornecedores	14.792	13.418
2.01.02.01.02	Fornecedores Risco Sacado	129	362
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.440	1.746
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.264	1.617
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	2.264	1.617
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	176	129
2.01.03.03.01	Obrigações Tributárias	176	129
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	221.853	192.341
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	211.833	184.526
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	211.833	184.526
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	10.020	7.815
2.01.05	Outras Obrigações	525.846	684.635
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	104.900	116.229
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	104.900	116.229
2.01.05.02	Outros	420.946	568.406
2.01.05.02.04	Contas a pagar	394.316	238.840
2.01.05.02.07	Dividendos propostos	0	299.399
2.01.05.02.08	Passivo de cessão	26.630	30.167
2.01.06	Provisões	404	490
2.01.06.02	Outras Provisões	404	490
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	404	490
2.02	Passivo Não Circulante	1.766.405	1.077.544
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.733.328	1.039.046
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.656.010	963.273
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.656.010	963.273
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	77.318	75.773
2.02.02	Outras Obrigações	23.891	23.322
2.02.02.02	Outros	23.891	23.322
2.02.02.02.03	Contas a pagar	12.680	28
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	1.448	120
2.02.02.02.07	Passivo de cessão	9.763	23.174
2.02.04	Provisões	9.186	15.176
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.186	15.176
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	611	881
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	8.575	14.295
2.03	Patrimônio Líquido	2.445.693	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 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.02	Reservas de Capital	177.815	175.642
2.03.02.04	Opções Outorgadas	8.167	7.488
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-8.042	-9.536
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	362.661	711.711
2.03.04.01	Reserva Legal	100.945	100.945
2.03.04.02	Reserva Estatutária	261.716	610.766
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	577.910	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	167.444	-31.759

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.890	17.604	4.285	16.316
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.656	-2.113	-820	-5.260
3.03	Resultado Bruto	6.234	15.491	3.465	11.056
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	203.274	492.135	129.101	388.234
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.504	-4.856	-2.469	-7.821
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-62.941	-169.217	-47.493	-140.292
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	127.343	187.180	2.894	167.907
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-102.073	-171.022	-7.186	-123.973
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	242.449	650.050	183.355	492.413
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	209.508	507.626	132.566	399.290
3.06	Resultado Financeiro	20.146	70.293	27.898	57.627
3.06.01	Receitas Financeiras	79.697	215.605	62.966	181.399
3.06.02	Despesas Financeiras	-59.551	-145.312	-35.068	-123.772
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	229.654	577.919	160.464	456.917
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2	-9	0	0
3.08.01	Corrente	-2	-9	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	229.652	577.910	160.464	456.917
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	229.652	577.910	160.464	456.917
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,44	1,11	0,93	2,64
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,44	1,1	0,92	2,62

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	229.652	577.910	160.464	456.917
4.03	Resultado Abrangente do Período	229.652	577.910	160.464	456.917

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 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	174.579	-169.137
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	63.314	-3.051
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	577.919	456.917
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	21.075	18.289
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-650.050	-492.413
6.01.01.04	Provisão para garantia	763	1.149
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	145.011	93.359
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	-3.511	3.876
6.01.01.07	Hedge accounting - Valor justo	13.199	-25.580
6.01.01.08	Provisão para perdas do contas a receber	14.195	9.262
6.01.01.09	Receita de aplicação financeira	-43.319	-10.462
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	11.506	5.113
6.01.01.11	Baixa de arrendamentos	0	-2.898
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	14.107	17.707
6.01.01.13	Despesas com cessão de recebíveis	49	0
6.01.01.14	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	5.068	4.202
6.01.01.15	Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-80	0
6.01.01.16	Alienação de Investimentos	-51.121	-83.761
6.01.01.17	Resultado com Derivativos	146	2.189
6.01.01.18	Correção Passivo de cessão	2.912	0
6.01.01.19	Amortização de mais valia	5.445	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	111.274	-165.677
6.01.02.01	Contas a receber	-1.304	-1.257
6.01.02.02	Estoques	-9.403	-2.813
6.01.02.03	Créditos diversos	-946	100.774
6.01.02.04	Partes relacionadas - Ativo	23.391	-284.465
6.01.02.05	Tributos a recuperar	11.699	-6.809
6.01.02.07	Fornecedores	-27.237	-10.269
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	-6.464	-4.443
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	694	2.616
6.01.02.12	Contas a pagar	136.253	25.247
6.01.02.13	Depósitos judiciais	-752	-802
6.01.02.15	Partes Relacionadas - Passivo	-11.329	20.233
6.01.02.16	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-2.479	-2.156
6.01.02.17	Garantia de obra	-849	-1.533
6.01.03	Outros	-9	-409
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-9	-409
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	443.988	583.374
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	-245.001	-13.564
6.02.02	Acréscimo do imobilizado	-23.594	-11.090
6.02.03	Acréscimo de intangível	-14.917	-14.902
6.02.04	Dividendos recebidos	789.256	314.532
6.02.05	Aplicações Financeiras	-38.653	100.580

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 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.02.06	Venda de participações societárias	172.098	156.852
6.02.07	Aportes e Mutuos	-195.201	50.966
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	67.351	-206.187
6.03.03	Dividendos pagos	-646.063	-358.370
6.03.04	Ingressos dos empréstimos	770.270	311.934
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-83.563	-85.281
6.03.06	Juros pagos	-93.189	-58.683
6.03.08	Aumento / Redução de capital por não controladores	199.203	1
6.03.09	Recompra de ações	-18.960	0
6.03.10	Pagamento de cessão de recebíveis	-19.909	0
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	-934	-286
6.03.12	Amortização do financiamento por arrendamento	-7.813	-6.330
6.03.13	Alienação de ações em tesouraria	-7	0
6.03.14	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-31.684	-9.172
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	685.918	208.050
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	455.985	443.360
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.141.903	651.410

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	201.376	-349.050	0	0	-147.674
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	11.506	0	0	0	11.506
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	2.379	-2.386	0	0	-7
5.04.06	Dividendos	0	0	-346.664	0	0	-346.664
5.04.08	Ganho na mudança de participação em controlada	0	203.757	0	0	0	203.757
5.04.09	Recompra de ações	0	-11.712	0	0	0	-11.712
5.04.10	Outras mudanças de participação em controlada	0	-4.554	0	0	0	-4.554
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	577.910	0	577.910
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	577.910	0	577.910
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	345.259	362.661	577.910	0	2.445.693

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	3.996	1.126	-356.916	0	-351.794
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	5.121	0	0	0	5.121
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-1.126	1.126	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-356.916	0	-356.916
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	1	0	0	0	1
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	456.917	0	456.917
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	456.917	0	456.917
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	148.728	649.936	100.001	0	2.058.528

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	36.435	63.799
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	20.277	19.865
7.01.02	Outras Receitas	31.026	53.221
7.01.02.01	Outras receitas e (despesas) operacionais	31.026	53.221
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-14.868	-9.287
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-28.360	-26.630
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-919	-4.089
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-17.663	-11.706
7.02.04	Outros	-9.778	-10.835
7.03	Valor Adicionado Bruto	8.075	37.169
7.04	Retenções	-21.075	-18.289
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-21.075	-18.289
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-13.000	18.880
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	865.655	673.812
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	650.050	492.413
7.06.02	Receitas Financeiras	215.605	181.399
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	852.655	692.692
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	852.655	692.692
7.08.01	Pessoal	114.485	102.057
7.08.01.01	Remuneração Direta	84.175	84.767
7.08.01.02	Benefícios	21.716	10.205
7.08.01.03	F.G.T.S.	8.594	7.085
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	22.067	9.946
7.08.02.01	Federais	20.197	9.102
7.08.02.02	Estaduais	43	0
7.08.02.03	Municipais	1.827	844
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	138.193	123.772
7.08.03.01	Juros	136.095	113.128
7.08.03.03	Outras	2.098	10.644
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	577.910	456.917
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	577.910	456.917

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	12.415.734	10.067.406
1.01	Ativo Circulante	5.613.159	4.571.386
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.575.523	792.054
1.01.02	Aplicações Financeiras	873.983	823.127
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	873.983	823.127
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	873.983	823.127
1.01.03	Contas a Receber	1.348.006	992.821
1.01.03.01	Clientes	1.348.006	992.821
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	1.297.206	973.044
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	46.217	15.120
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	4.583	4.657
1.01.04	Estoques	1.442.734	1.643.111
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	419.170	698.844
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	99.933	91.467
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	923.631	852.800
1.01.06	Tributos a Recuperar	38.964	37.062
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	38.964	37.062
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	333.949	283.211
1.01.08.03	Outros	333.949	283.211
1.01.08.03.01	Créditos diversos	250.272	206.324
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	80.933	71.054
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	2.744	5.833
1.02	Ativo Não Circulante	6.802.575	5.496.020
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	6.390.857	5.028.708
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	168.215	99.714
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	168.215	99.714
1.02.01.04	Contas a Receber	1.277.738	854.336
1.02.01.04.01	Clientes	1.271.939	846.706
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	5.799	7.630
1.02.01.05	Estoques	4.761.035	3.888.979
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	4.761.035	3.888.979
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	183.869	185.679
1.02.01.10.03	Créditos diversos	150.924	143.513
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	23.484	21.555
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	9.461	20.611
1.02.02	Investimentos	105.527	212.504
1.02.02.01	Participações Societárias	105.527	212.504
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	105.527	212.504
1.02.03	Imobilizado	266.560	220.762
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	183.270	139.651
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	83.290	81.111
1.02.04	Intangível	39.631	34.046
1.02.04.01	Intangíveis	39.631	34.046

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	12.415.734	10.067.406
2.01	Passivo Circulante	1.427.396	1.508.358
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	103.684	68.360
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	103.684	68.360
2.01.02	Fornecedores	186.160	136.413
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	186.160	136.413
2.01.02.01.01	Fornecedores	170.298	128.837
2.01.02.01.02	Fornecedores - Risco Sacado	15.862	7.576
2.01.03	Obrigações Fiscais	58.012	55.567
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	58.012	55.567
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	35.613	34.213
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	4.431	2.053
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	17.968	19.301
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	248.284	210.473
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	238.164	202.562
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	238.164	202.562
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	10.120	7.911
2.01.05	Outras Obrigações	807.768	1.015.581
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	182.317	101.094
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	182.317	101.094
2.01.05.02	Outros	625.451	914.487
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	96.239	66.546
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	127.395	194.059
2.01.05.02.06	Contas a pagar	203.389	184.636
2.01.05.02.07	Passivo de Cessão	198.428	169.847
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	0	299.399
2.01.06	Provisões	23.488	21.964
2.01.06.02	Outras Provisões	23.488	21.964
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	23.488	21.964
2.02	Passivo Não Circulante	8.268.156	6.335.297
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.418.791	1.422.872
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.341.473	1.347.099
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.341.473	1.347.099
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	77.318	75.773
2.02.02	Outras Obrigações	5.724.859	4.828.511
2.02.02.02	Outros	5.724.859	4.828.511
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	4.287.585	3.655.700
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	632.661	568.086
2.02.02.02.05	Contas a pagar	81.805	69.157
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	13.970	11.116
2.02.02.02.07	Passivo de Cessão	708.838	524.452
2.02.03	Tributos Diferidos	59.310	28.523
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	59.310	28.523
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	59.310	28.523
2.02.04	Provisões	65.196	55.391

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	39.713	34.319
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	4	3
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.660	2.242
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	36.049	32.074
2.02.04.02	Outras Provisões	25.483	21.072
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	25.483	21.072
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.720.182	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	177.815	175.642
2.03.02.04	Opções Outorgadas	8.167	7.488
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-8.042	-9.536
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	362.661	711.711
2.03.04.01	Reserva Legal	100.945	100.945
2.03.04.02	Reserva Estatutária	261.716	610.766
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	577.910	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	167.444	-31.759
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	274.489	208.294

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.157.823	3.117.165	910.598	2.424.260
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-694.023	-1.893.856	-577.881	-1.548.313
3.03	Resultado Bruto	463.800	1.223.309	332.717	875.947
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-180.722	-518.769	-145.700	-349.411
3.04.01	Despesas com Vendas	-113.940	-291.785	-80.402	-206.706
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-68.636	-184.403	-52.276	-153.761
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	144.754	248.454	27.564	221.789
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-159.073	-334.487	-59.086	-275.109
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	16.173	43.452	18.500	64.376
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	283.078	704.540	187.017	526.536
3.06	Resultado Financeiro	27.296	61.576	17.434	44.148
3.06.01	Receitas Financeiras	119.310	294.872	76.764	209.434
3.06.02	Despesas Financeiras	-92.014	-233.296	-59.330	-165.286
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	310.374	766.116	204.451	570.684
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-27.400	-71.047	-19.761	-47.085
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	282.974	695.069	184.690	523.599
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	282.974	695.069	184.690	523.599
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	229.652	577.910	160.464	456.917
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	53.322	117.159	24.226	66.682
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,44	1,11	0,93	2,64
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,44	1,1	0,92	2,62

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	282.974	695.069	184.690	523.599
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	282.974	695.069	184.690	523.599
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	229.652	577.910	160.464	456.917
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	53.322	117.159	24.226	66.682

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 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	268.780	76.960
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.064.209	744.730
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	766.116	570.684
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	58.052	51.036
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-43.452	-64.376
6.01.01.04	Provisão para garantia	24.403	15.149
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	195.788	154.375
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	19.847	16.144
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-38.385	-45.350
6.01.01.08	Resultado com derivativos	106	2.189
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	29.064	26.693
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	11.506	5.113
6.01.01.11	Provisão para perdas de contas a receber	69.053	38.539
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	14.162	17.764
6.01.01.13	Despesa com cessão de recebíveis	10.224	4.721
6.01.01.14	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	5.072	4.208
6.01.01.15	Outros	13.416	-1
6.01.01.16	Hedge accounting - Valor justo	13.964	-25.580
6.01.01.17	Resultado das vendas de participações societárias	-49.637	-28.644
6.01.01.18	Receita de aplicações financeiras	-75.355	-18.214
6.01.01.19	Baixa de arrendamentos	0	-2.898
6.01.01.20	Correção passivo de cessão	40.265	23.178
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-743.904	-634.529
6.01.02.01	Contas a Receber	-852.413	-666.252
6.01.02.02	Estoques	143.599	148.917
6.01.02.03	Créditos diversos	-41.528	2.704
6.01.02.04	Partes relacionadas - Ativo	44.250	-32.559
6.01.02.05	Tributos a recuperar	9.248	-7.302
6.01.02.06	Outros Passivos	21.410	0
6.01.02.07	Fornecedores	12.421	34.832
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	21.162	12.863
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	17.617	11.810
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-173.639	-145.994
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	8.913	41.861
6.01.02.12	Contas a Pagar	-1.317	-13.740
6.01.02.13	Partes Relacionadas - Passivo	81.223	13.279
6.01.02.14	Depósitos judiciais	-1.929	-3.608
6.01.02.15	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-14.453	-16.660
6.01.02.16	Garantia de obra	-18.468	-14.680
6.01.03	Outros	-51.525	-33.241
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-51.525	-33.241
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	80.313	-18.043
6.02.01	Acréscimo do imobilizado	-51.286	-30.404

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 30/09/2025	01/01/2024 à 30/09/2024
6.02.02	Acréscimo de intangível	-18.119	-32.825
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's)	-33.348	-83.608
6.02.04	Aplicações Financeiras	-44.002	-31.035
6.02.05	Dividendos Recebidos	39.953	14.120
6.02.06	Venda de participações societárias	199.491	124.271
6.02.07	Aportes e Mútuos	-12.376	21.438
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	434.376	165.274
6.03.02	Dividendos pagos	-646.063	-358.370
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	1.474.078	722.901
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-494.323	-366.319
6.03.05	Juros Pagos	-133.105	-74.944
6.03.06	Aumento/redução de capital por não controladores	222.456	3.076
6.03.07	Dividendos pagos a sócios não controladores	-74.217	-40.009
6.03.09	Recompra de Ações	-18.960	0
6.03.10	Ingresso de cessão de recebíveis	313.636	359.423
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	-934	-297
6.03.12	Amortização do financiamento por arrendamento	-7.813	-6.330
6.03.13	Alienação de ações em tesouraria	-7	0
6.03.14	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-39.517	-9.172
6.03.16	Pagamento de cessão de recebíveis	-160.855	-64.685
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	783.469	224.191
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	792.054	633.978
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.575.523	858.169

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	201.376	-349.050	0	0	-147.674	-50.964	-198.638
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	11.506	0	0	0	11.506	0	11.506
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	2.379	-2.386	0	0	-7	0	-7
5.04.06	Dividendos	0	0	-346.664	0	0	-346.664	-74.217	-420.881
5.04.08	Ganho na mudança de participação em controlada	0	203.757	0	0	0	203.757	12.725	216.482
5.04.09	Recompra de ações	0	-11.712	0	0	0	-11.712	0	-11.712
5.04.10	Outras mudanças de participação em controlada	0	-4.554	0	0	0	-4.554	0	-4.554
5.04.11	Aumento de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	10.528	10.528
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	577.910	0	577.910	117.159	695.069
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	577.910	0	577.910	117.159	695.069
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	345.259	362.661	577.910	0	2.445.693	274.489	2.720.182

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	3.996	1.126	-356.916	0	-351.794	-36.934	-388.728
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	5.121	0	0	0	5.121	0	5.121
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-1.126	1.126	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-356.916	0	-356.916	-40.009	-396.925
5.04.08	Transação 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	3.075	3.075
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	456.917	0	456.917	66.682	523.599
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	456.917	0	456.917	66.682	523.599
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	148.728	649.936	100.001	0	2.058.528	186.929	2.245.457

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	3.099.040	2.438.686
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.185.073	2.492.006
7.01.02	Outras Receitas	-15.415	-14.718
7.01.02.01	Outras receitas e (despesas) operacionais	-15.415	-14.718
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-70.618	-38.602
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.751.793	-1.464.466
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-1.411.890	-1.224.554
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-38.803	-30.514
7.02.04	Outros	-301.100	-209.398
7.02.04.01	Amortização de mais valia	-21.066	0
7.02.04.02	Outros	-280.034	-209.398
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.347.247	974.220
7.04	Retenções	-58.052	-51.036
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-58.052	-51.036
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.289.195	923.184
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	338.324	273.810
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	43.452	64.376
7.06.02	Receitas Financeiras	294.872	209.434
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.627.519	1.196.994
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.627.519	1.196.994
7.08.01	Pessoal	394.815	305.909
7.08.01.01	Remuneração Direta	288.772	249.239
7.08.01.02	Benefícios	80.953	38.735
7.08.01.03	F.G.T.S.	25.090	17.935
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	231.762	158.531
7.08.02.01	Federais	204.875	141.851
7.08.02.02	Estaduais	95	2
7.08.02.03	Municipais	26.792	16.678
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	305.873	208.955
7.08.03.01	Juros	275.672	188.607
7.08.03.02	Aluguéis	3.916	1.999
7.08.03.03	Outras	26.285	18.349
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	695.069	523.599
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	577.910	456.917
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	117.159	66.682



Belo Horizonte, 12 de novembro 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 3º trimestre de 2025 (3T25). 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 3T25

- ✓ **MAIOR MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DA HISTÓRIA: 42,1% NO 3T25, CRESCENDO 40 BPS SOBRE O 2T25 E 350 BPS SOBRE O 3T24**
- ✓ **RECEITA LÍQUIDA DE R\$ 1,2 BILHÃO NO 3T25, 27% ACIMA DO 3T24 E 9% ACIMA DO ANTIGO RECORDE (2T25)**
- ✓ **MARGEM REF ATINGE 45,2%, INCREMENTO DE 30 BPS SOBRE O 2T25 E DE 180 BPS SOBRE O 3T24**
- ✓ **LUCRO LÍQUIDO DE R\$ 230 MILHÕES NO TRIMESTRE, CRESCENDO 25% EM RELAÇÃO AO 2T25 E 43% EM RELAÇÃO AO 3T24**
- ✓ **ROE ANUALIZADO² DE 35% NO 3T25, MAIS UM RECORDE PARA O INDICADOR**

OUTROS DESTAQUES

- Receita Líquida de R\$ 3,1 bilhões no acumulado do ano até setembro (9M25), um crescimento de 29% em comparação ao 9M24.
- Receita Líquida Total³ atinge R\$ 1,5 bilhão no 3T25 e R\$ 5,2 bilhões nos últimos 12 meses (3T25 LTM).
- No 3T25, Lucro Líquido Operacional² (100%) de R\$ 258 milhões, crescendo 17% sobre o 2T25 e 43% sobre o 3T24, com Margem Líquida Operacional² de 22,3%.
- Índice de alavancagem (Dívida Líquida/PL) de 3,8% no final do 3T25.
- Receita a Apropriar (REF) encerrou o trimestre em R\$ 3,7 bilhões.
- Geração de Caixa de R\$ 113 milhões no 3T25 e de R\$ 493 milhões no 9M25.

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

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

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



ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	3
PRINCIPAIS INDICADORES.....	5
LANÇAMENTOS.....	6
VENDAS CONTRATADAS.....	7
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO).....	8
Distratos.....	9
ESTOQUE.....	9
REPASSES.....	10
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES.....	10
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
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO - RIVA.....	25
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA - RIVA.....	26
GLOSSÁRIO.....	27



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Temos o grande prazer de compartilhar com nossos acionistas os resultados do 3º trimestre de 2025 (3T25), expressão concreta de todo o trabalho e esforço que diariamente dedicamos ao nosso negócio, a fim de levarmos o nome do Grupo Direcional cada vez mais longe. Continuamos caminhando a passos firmes em direção aos objetivos que traçamos para o ano, preservando o mesmo entusiasmo e o mesmo empenho que orientaram o início desta jornada.

Alinhado às expectativas que tínhamos para a demanda nos segmentos de habitação popular e de médio padrão, vimos a ampliação do mercado endereçável e o aumento do poder de compra das famílias serem refletidos em mais um trimestre de fortes alcances nas principais métricas operacionais. Nessa linha, vale destacarmos a imediata disponibilidade de produtos em estoque e em *pipeline* enquadráveis na Faixa 4 do Minha Casa, Minha Vida – principalmente no portfólio da Riva. Seguimos enxergando excelentes possibilidades à nossa frente.

Lançamos o maior volume trimestral de nossa história, totalizando R\$ 2,2 bilhões (R\$ 2,0 bilhões % Companhia), com Vendas Brutas de R\$ 1,9 bilhão (R\$ 1,6 bilhão % Companhia) e Vendas Líquidas de R\$ 1,6 bilhão (1,4 bilhão % Companhia), traduzindo-se em uma VSO de 24% no 3T25. Vale ressaltar a destacada performance da Riva no período, que contribuiu de maneira relevante para os resultados do Grupo Direcional e registrou recordes em todas essas métricas no trimestre. Igualmente importante foi a evolução da participação da Companhia nos projetos, tanto em termos de lançamentos, quanto de vendas, atingindo respectivamente, 94% e 87%.

No acumulado até setembro de 2025 (9M25), os Lançamentos alcançaram R\$ 5,0 bilhões (R\$ 4,2 bilhões % Companhia) e as Vendas Líquidas foram de R\$ 4,6 bilhões (R\$ 3,8 bilhões % Companhia), sinalizando que estamos no caminho certo para entregarmos, mais uma vez, nosso melhor ano.

Assim como nos indicadores operacionais, alcançamos números expressivos também no que se refere ao resultado financeiro, com recordes absolutos nas principais linhas. A Receita Líquida atingiu R\$ 1,2 bilhão, crescendo 27% em relação ao 3T24 e 9% em relação ao 2T25. Com isso, no 9M25, observamos um total de R\$ 3,1 bilhões em receita, 29% acima do que havíamos registrado um ano antes.

Considerando a receita reconhecida em SPEs que não são consolidadas em nosso balanço (por serem controladas em conjunto com parceiros ou não controladas por nós), a Receita Líquida Total¹ alcançou R\$ 1,5 bilhão no trimestre e R\$ 4,0 bilhões no acumulado do ano até setembro. Apesar de não haver a consolidação contábil da receita dessas SPEs, o resultado líquido dos projetos é reconhecido na linha de Resultado com Equivalência Patrimonial, de acordo com a nossa participação em cada empresa.

A Margem Bruta Ajustada² também alcançou seu maior patamar histórico, chegando a expressivos 42,1% no 3T25, 40 *bps* acima do antigo recorde, que havia sido atingido no trimestre anterior, e 350 *bps* acima do mesmo trimestre do ano anterior. A resiliência da rentabilidade que temos entregado a cada trimestre reflete a diligência e a disciplina que norteiam nosso jeito de conduzir o negócio, numa busca contínua por eficiência operacional e ganhos de produtividade.

Não por acaso, a nossa margem referente ao resultado a apropriar por venda de imóveis (Margem REF) foi de significativos 45,2%. Ao todo, a receita a apropriar somou o montante de R\$ 3,7 bilhões ao final do 3T25, valor já contratado e a ser reconhecido ao longo dos próximos trimestres, de acordo com a evolução física das obras.

No 3T25, vimos o Lucro Líquido antes de minoritários alcançar R\$ 283 milhões, totalizando R\$ 695 milhões no 9M25. Cabe evidenciar que, no decorrer do trimestre, realizamos a venda de participação em uma SPE, com a finalidade de capturar valor para nosso acionista, sobretudo por meio da geração de caixa. A operação de venda de participação impactou de maneira não recorrente o resultado do período, conforme descrito no tópico de Outras Receitas e Despesas Operacionais. Com isso, o Lucro Líquido Operacional³ antes dos minoritários atingiu R\$ 258 milhões, com Margem Líquida Operacional³ de 22,3%, mais um marco histórico para o Grupo Direcional.

O Lucro Líquido (% Direcional) atingiu R\$ 230 milhões no trimestre, com uma Margem Líquida de 19,8%, e R\$ 578 milhões nos primeiros nove meses de 2025, com Margem Líquida de 18,5%. Desse modo, o Lucro Líquido Operacional³ (% Direcional) chegou a R\$ 205 milhões no trimestre, representando um crescimento de 11% sobre o 2T25 e de 31% sobre o 3T24. A Margem Líquida Operacional³ (% Direcional) do período, portanto, foi de 17,7%, um incremento de 50 *bps* em relação ao trimestre anterior e de 60 *bps* na comparação com o mesmo trimestre do ano anterior. Assim, o ROE Anualizado Ajustado³ também atingiu seu maior



nível, chegando a 35% no 3T25. No acumulado do ano até setembro, o Lucro Líquido Operacional³ (% Direcional) totalizou R\$ 546 milhões e a Margem Líquida Operacional³ (% Direcional) foi de 17,5%.

A geração de caixa do trimestre foi de R\$ 113 milhões, perfazendo um total gerado de R\$ 493 milhões no ano até o encerramento de setembro. Assim, finalizamos o período com uma dívida líquida⁴ de R\$ 104 milhões, representando um índice de alavancagem (dado pela Dívida Líquida/Patrimônio Líquido) de 3,8%. A contínua atenção à solidez da estrutura de capital nos permite atuar de modo a promover o crescimento saudável das operações, ao mesmo tempo em que mantemos continuamente o olhar voltado para a maximização de retorno de capital para nossos acionistas. Importante mencionar que no 3T25 tivemos resultados não operacionais que, de maneira líquida, impactaram positivamente a geração de caixa do trimestre em R\$ 67 milhões. Desta forma, a geração de caixa operacional, desconsiderando tais eventos totalizou o valor de R\$ 46 milhões, conforme detalhado na tabela a seguir:

Recomposição Geração de Caixa Operacional (R\$ milhões)		3T25
(a)	Originações e Amortizações Cessão de Recebíveis (líquido) ⁵	-16,9
(b)	Monetização de Ativos - SPEs (líquido)	128,6
(c)	Custo de Estruturação CRI	-24,0
(d)	Delta bloqueio CEF	-20,7
(e) = (a)+(b)+(c)+(d) Subtotal		67,0
(f)	Geração de Caixa contábil	112,8
(g) = (f)-(e) Geração de Caixa "Operacional"		45,7

A sustentabilidade do negócio também passa pelas iniciativas voltadas à agenda ESG, através das quais mostramos um pouco mais a nossa visão e os valores que nos impulsionam a alcançar resultados cada vez melhores. Nesse contexto, publicamos no decorrer do trimestre, o nosso 4º Relatório Anual de Sustentabilidade, elaborado em conformidade com as diretrizes da *Global Reporting Initiative* (GRI) e os requisitos setoriais do *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB), reafirmando nosso compromisso com a transparência e a integridade na comunicação com todos os *stakeholders* da Companhia. Convidamos você a conhecer um pouco mais da nossa atuação, acessando o relatório [aqui](#).

Antes de concluir a nossa mensagem, gostaríamos de agradecer imensamente a cada um dos inúmeros colaboradores que fazem parte do Grupo Direcional. Dedicação e profissionalismo são características que nos unem ao redor do mesmo propósito e continuarão a nos levar cada vez mais longe.

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" 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.

5 - Considera também os repasses ocorridos por meio de operações true sale, que totalizaram R\$ 13,0 milhões no trimestre.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

Comentário do Desempenho

3T25

DIRR
B3 LISTED NM

DIRECIONAL

PRINCIPAIS INDICADORES

	3T25 (a)	2T25 (b)	3T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M25 (d)	9M24 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros (R\$ milhões, exceto %)								
Receita Líquida	1.157,8	1.065,2	910,6	8,7%	27,1%	3.117,2	2.424,3	28,6%
Lucro Bruto	463,8	414,2	332,7	12,0%	39,4%	1.223,3	875,9	39,7%
Margem Bruta	40,1%	38,9%	36,5%	1 p.p.	4 p.p.	39,2%	36,1%	3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹	487,1	443,9	350,9	9,7%	38,8%	1.302,2	919,6	41,6%
Margem Bruta Ajustada ¹	42,1%	41,7%	38,5%	0 p.p.	4 p.p.	41,8%	37,9%	4 p.p.
Lucro Líquido (% Direcional)	229,7	183,7	160,5	25,0%	43,1%	577,9	456,9	26,5%
Margem Líquida (% Direcional)	19,8%	17,2%	17,6%	3 p.p.	2 p.p.	18,5%	18,8%	0 p.p.
Lucro Líquido Operacional ²	204,7	183,7	155,8	11,4%	31,4%	546,4	411,0	32,9%
Margem Líquida Operacional ²	17,7%	17,2%	17,1%	0 p.p.	1 p.p.	17,5%	17,0%	1 p.p.
Lançamentos³ (R\$ milhões, exceto unidades e %)								
GVV Lançado (GVV 100%)	2.151,6	1.903,9	1.393,3	13,0%	54,4%	4.956,6	3.650,5	35,8%
Direcional	962,7	1.062,0	978,2	-9,3%	-1,6%	2.696,1	2.177,7	23,8%
Riva	1.188,9	841,9	415,1	41,2%	186,4%	2.260,5	1.472,8	53,5%
GVV Lançado (% Companhia)	2.017,6	1.393,0	1.308,7	44,8%	54,2%	4.213,0	3.158,9	33,4%
Direcional	888,8	880,2	893,6	1,0%	-0,5%	2.409,9	1.939,1	24,3%
Riva	1.128,8	512,8	415,1	120,1%	171,9%	1.803,1	1.219,8	47,8%
Unidades Lançadas	6.449	5.096	4.638	26,6%	39,0%	14.969	11.063	35,3%
Direcional	3.811	3.661	3.421	4,1%	11,4%	10.369	7.682	35,0%
Riva	2.638	1.435	1.217	83,8%	116,8%	4.600	3.381	36,1%
Vendas³ (R\$ milhões, exceto unidades e %)								
GVV Líquido Contratado (GVV 100%)	1.641,8	1.677,3	1.494,1	-2,1%	9,9%	4.645,6	4.420,5	5,1%
Direcional	818,5	996,5	938,1	-17,9%	-12,7%	2.658,8	2.662,4	-0,1%
Riva	823,3	680,8	555,9	20,9%	48,1%	1.986,8	1.758,1	13,0%
GVV Líquido Contratado (% Companhia)	1.435,3	1.296,4	1.237,5	10,7%	16,0%	3.831,4	3.501,8	9,4%
Direcional	716,2	852,8	789,9	-16,0%	-9,3%	2.256,2	2.164,7	4,2%
Riva	719,0	443,6	447,6	62,1%	60,6%	1.575,3	1.337,1	17,8%
Unidades Contratadas	4.857	5.176	4.984	-6,2%	-2,5%	14.363	14.565	-1,4%
Direcional	3.048	3.781	3.623	-19,4%	-15,9%	10.089	10.318	-2,2%
Riva	1.809	1.395	1.361	29,7%	32,9%	4.274	4.247	0,6%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV 100%	24%	26%	25%	-2 p.p.	-1 p.p.	48%	50%	-2 p.p.
Direcional	21%	26%	25%	-5 p.p.	-4 p.p.	46%	49%	-3 p.p.
Riva	27%	27%	25%	0 p.p.	2 p.p.	50%	52%	-2 p.p.
Outros Indicadores (R\$ milhões, exceto %)								
ROE Anualizado Ajustado ²	35%	34%	30%	33%	29%	25%	24%	20%
Dívida Líquida (Caixa Líquido) ⁴	104,1	-137,5	257,4	-68,2	91,3	-153,0	66,1	-72,1
Patrimônio Líquido	2.720,2	2.470,7	2.366,7	2.223,8	2.245,5	2.438,6	2.271,2	2.110,6
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	3,8%	-5,6%	10,9%	-3,1%	4,1%	-6,3%	2,9%	-3,4%
Geração de Caixa ⁵	112,8	394,9	-14,9	159,5	32,9	219,0	-57,0	-15,5
Estoque (GVV 100%)	5.296,3	4.716,0	4.457,9	4.787,1	4.491,8	4.591,7	4.777,6	5.146,3
Landbank (GVV 100%)	51.251,9	49.901,3	46.253,3	46.239,9	43.238,9	39.678,3	37.282,6	36.301,4

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

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

3 - Desconsiderando o projeto vendido no âmbito do Programa Pode Entrar, no 3T24.

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.

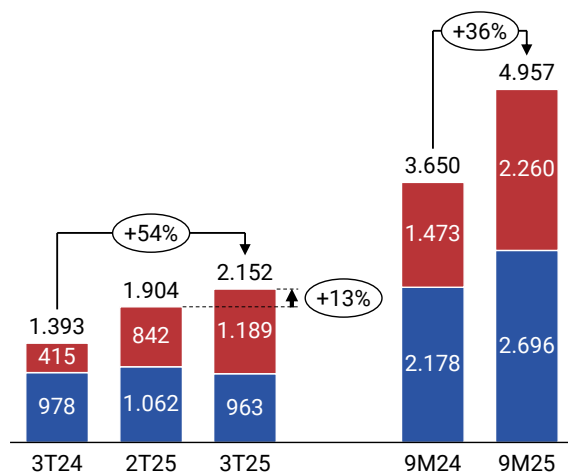


LANÇAMENTOS

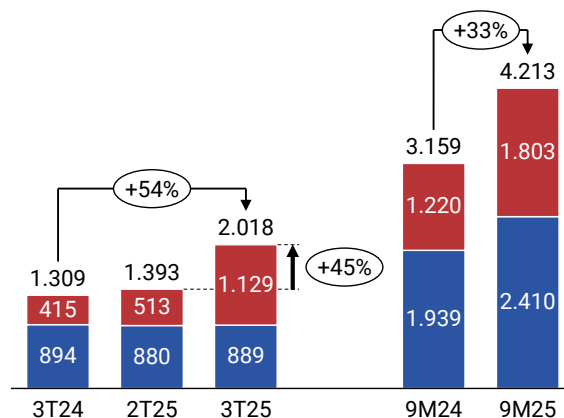
O Grupo Direcional lançou um VGV de R\$ 2,2 bilhões (R\$ 2,0 bilhões % Companhia) no 3º trimestre de 2025, correspondendo a um crescimento de 54% sobre o 3T24 e de 13% em relação ao 2T25. Desse modo, o volume foi o maior já lançado em um único trimestre pela Companhia. Vale destacar o significativo aumento de participação da Companhia no VGV lançado, que atingiu 94%. Nesse sentido, levando em conta o volume lançado no % Companhia, o crescimento foi de 54% em relação ao 3T24 e de 45% na comparação com o 2T25.

Nos 9 primeiros meses de 2025 (9M25), os Lançamentos totalizaram R\$ 5,0 bilhões (R\$ 4,2 bilhões % Companhia), o que configurou um aumento de 36% quando comparado ao 9M24. No período de 12 meses encerrados no 3T25 (3T25 LTM), o VGV lançado somou R\$ 6,8 bilhões (R\$ 5,6 bilhões % Companhia), 40% de incremento em relação ao 3T24 LTM.

Lançamentos¹ - VGV 100%
(R\$ milhões)



Lançamentos¹ - % Companhia
(R\$ milhões)



■ Riva ■ Direcional

Lançamentos ¹ (R\$ milhões, exceto unidades e %)	3T25 (a)	2T25 (b)	3T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M25 (d)	9M24 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado (VGV 100%)	2.151,6	1.903,9	1.393,3	13,0%	54,4%	4.956,6	3.650,5	35,8%
Direcional	962,7	1.062,0	978,2	-9,3%	-1,6%	2.696,1	2.177,7	23,8%
Riva	1.188,9	841,9	415,1	41,2%	186,4%	2.260,5	1.472,8	53,5%
VGV Lançado (% Companhia)	2.017,6	1.393,0	1.308,7	44,8%	54,2%	4.213,0	3.158,9	33,4%
Direcional	888,8	880,2	893,6	1,0%	-0,5%	2.409,9	1.939,1	24,3%
Riva	1.128,8	512,8	415,1	120,1%	171,9%	1.803,1	1.219,8	47,8%
Unidades Lançadas	6.449	5.096	4.638	26,6%	39,0%	14.969	11.063	35,3%
Direcional	3.811	3.661	3.421	4,1%	11,4%	10.369	7.682	35,0%
Riva	2.638	1.435	1.217	83,8%	116,8%	4.600	3.381	36,1%
% Companhia Médio	93,8%	73,2%	93,9%	21 p.p.	0 p.p.	85,0%	86,5%	-2 p.p.

1 - Desconsiderando o projeto vendido no âmbito do Programa Pode Entrar, no 3T24.



VENDAS CONTRATADAS

No 3T25, as Vendas Brutas alcançaram R\$ 1,9 bilhão (R\$ 1,6 bilhão % Companhia), tendo o mês de setembro sido o melhor mês da história da Companhia, com um total de R\$ 832 milhões (R\$ 721 milhões % Companhia), evidenciando a resiliência da demanda que vem sendo observada ao longo de todo o ano. Desse modo, as Vendas Líquidas foram de R\$ 1,6 bilhão no trimestre (R\$ 1,4 bilhão % Companhia), crescimento de 10% comparado ao 3T24¹.

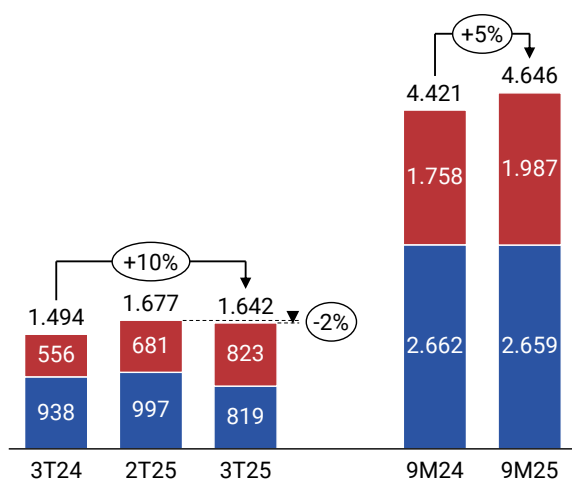
Assim como ocorreu em relação aos Lançamentos, vale destacar a evolução da participação da Companhia no VGV líquido contratado no trimestre, que chegou a 87%. Observando-se, portanto, as Vendas Líquidas no % Companhia, houve crescimento de 16% em relação ao 3T24 e de 11% em relação ao 2T25.

Analisando o *mix* de vendas, os produtos da marca Direcional representaram 50% do VGV líquido contratado no 3T25, e consequentemente os produtos da Riva responderam pelos 50% restantes. Com isso, ressalta-se a destacada performance da Riva no período, que registrou seu melhor desempenho trimestral da história, crescendo 48% sobre o 3T24 e 21% sobre o 2T25. Já as vendas referentes a produtos da Direcional foram impactadas pela incidência de lançamentos tardios no trimestre – aproximadamente 45% dos lançamentos foram realizados nas últimas semanas de setembro.

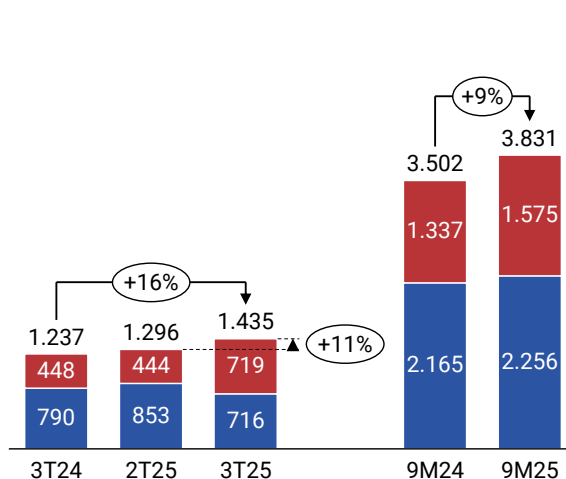
As Vendas Líquidas do 9M25 somaram R\$ 4,6 bilhões (R\$ 3,8 bilhões % Companhia), enquanto no 3T25 LTM, o total líquido vendido foi de R\$ 6,2 bilhões (R\$ 5,1 bilhões % Companhia).

É sempre importante evidenciar que parte das vendas do trimestre 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. Com isso, do VGV líquido contratado no 3T25, 89% são referentes a projetos que contribuem com a linha de Receita Líquida da Companhia, enquanto 11% irão impactar o resultado por meio da linha de Equivalência Patrimonial, considerando o percentual detido pelo Grupo Direcional em cada uma dessas SPEs.

Vendas Líquidas¹ - VGV 100%
(R\$ milhões)



Vendas Líquidas¹ - % Companhia
(R\$ milhões)



■ Riva ■ Direcional



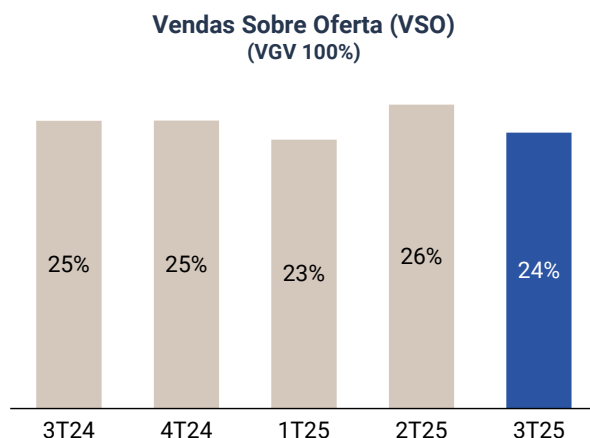
Vendas Líquidas Contratadas ¹ (R\$ milhões, exceto unidades e %)	3T25 (a)	2T25 (b)	3T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M25 (d)	9M24 (e)	Δ % (d/e)
VGVLíquido Contratado (VGVL100%)	1.641,8	1.677,3	1.494,1	-2,1%	9,9%	4.645,6	4.420,5	5,1%
Direcional	818,5	996,5	938,1	-17,9%	-12,7%	2.658,8	2.662,4	-0,1%
Riva	823,3	680,8	555,9	20,9%	48,1%	1.986,8	1.758,1	13,0%
VGVLíquido Contratado (% Companhia)	1.435,3	1.296,4	1.237,5	10,7%	16,0%	3.831,4	3.501,8	9,4%
Direcional	716,2	852,8	789,9	-16,0%	-9,3%	2.256,2	2.164,7	4,2%
Riva	719,0	443,6	447,6	62,1%	60,6%	1.575,3	1.337,1	17,8%
Unidades Contratadas	4.857	5.176	4.984	-6,2%	-2,5%	14.363	14.565	-1,4%
Direcional	3.048	3.781	3.623	-19,4%	-15,9%	10.089	10.318	-2,2%
Riva	1.809	1.395	1.361	29,7%	32,9%	4.274	4.247	0,6%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGVL100%	24%	26%	25%	-2 p.p.	-1 p.p.	48%	50%	-2 p.p.
Direcional	21%	26%	25%	-5 p.p.	-4 p.p.	46%	49%	-3 p.p.
Riva	27%	27%	25%	0 p.p.	2 p.p.	50%	52%	-2 p.p.

1 - Desconsiderando o projeto vendido no âmbito do Programa Pode Entrar, no 3T24.

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No 3T25, a Velocidade de Vendas consolidada – dada pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta) – foi de 24%, influenciada positivamente pelo desempenho de vendas da Riva, conforme mencionado anteriormente, tendo a VSO do segmento atingido 27% no período.

Já a VSO dos projetos da Direcional foi de 21% no trimestre, impactada pela já comentada concentração de lançamentos nas últimas semanas de setembro. Vale comentar que, a VSO de Estoque desse segmento foi de 25% no período, em linha com o que tem sido observado.





Distratos

No 3T25, o VGV distratado foi de R\$ 267 milhões (R\$ 207 milhões % Companhia), resultando em um índice de vendas canceladas sobre vendas brutas de 14,0%.

Já no acumulado de nove meses em 2025, os distratos alcançaram R\$ 642 milhões (R\$ 495 milhões % Companhia), correspondendo a um índice de cancelamento de 12,1% sobre o VGV bruto contratado no período.

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

Distratos ¹ (R\$ milhões, exceto %)	3T25 (a)	2T25 (b)	3T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M25 (d)	9M24 (e)	Δ % (d/e)
Distratos (VGV 100%)	-266,5	-233,0	-183,9	14,4%	44,9%	-641,6	-397,6	61,4%
Vendas Brutas (VGV 100%)	1.908,3	1.910,3	1.678,0	-0,1%	13,7%	5.287,3	4.818,1	9,7%
% Distratos / Vendas Brutas	14,0%	12,2%	11,0%	1,8 p.p.	3,0 p.p.	12,1%	8,3%	3,9 p.p.
Distratos (% Companhia)	-207,0	-176,7	-146,5	17,1%	41,3%	-494,9	-315,4	56,9%
Vendas Brutas (% Companhia)	1.642,2	1.473,1	1.384,0	11,5%	18,7%	4.326,3	3.817,2	13,3%
% Distratos / Vendas Brutas	12,6%	12,0%	10,6%	0,6 p.p.	2,0 p.p.	11,4%	8,3%	3,2 p.p.

1 - No VGV distratado, desconsideram-se as transferências de crédito de clientes da unidade originalmente adquirida para outra unidade de nosso estoque.

ESTOQUE

O Grupo Direcional encerrou o trimestre com um VGV em Estoque de R\$ 5,3 bilhões (R\$ 4,5 bilhões % Companhia), o que correspondeu a um total de 15,3 mil unidades. Cerca de 3% do VGV total em Estoque é referente a unidades concluídas.

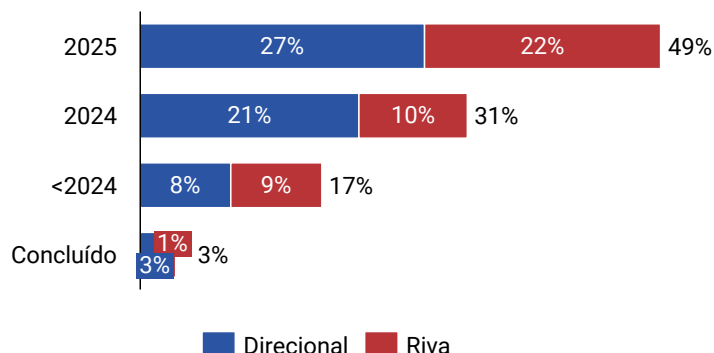
A tabela a seguir apresenta o Estoque a valor de mercado, com abertura por estágio de construção e por tipo de produto.

Estoque a Valor de Mercado	VGV Total			VGV % Companhia		
	Direcional	Riva	Total	Direcional	Riva	Total
Em andamento (R\$ milhões)	2.952	2.168	5.120	2.661	1.718	4.379
% Total	56%	41%	97%	59%	38%	97%
Concluído (R\$ milhões)	144	32	176	98	20	118
% Total	3%	1%	3%	2%	0%	3%
Total (R\$ milhões)	3.096	2.200	5.296	2.759	1.738	4.497
% Total	58%	42%	100%	61%	39%	100%
Total Unidades	10.923	4.361	15.284	10.923	4.361	15.284
% Total Unidades	71%	29%	100%	71%	29%	100%

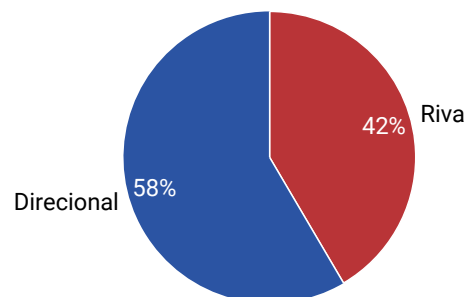
Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre o Estoque e sua segmentação. Cabe destacar que cerca de **80% do VGV em Estoque está em projetos lançados a partir de 2024.**



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



Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)

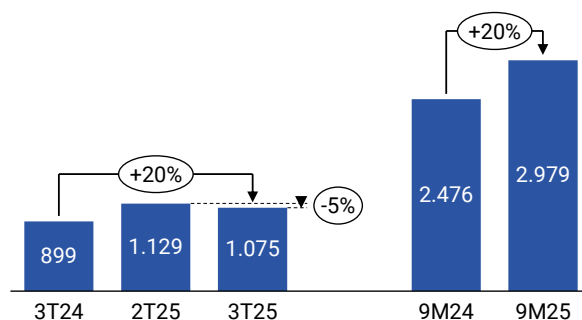


REPASSES

No 3T25, o VGV das unidades repassadas somou R\$ 1,1 bilhão, marcando um crescimento de 20% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Por sua vez, o VGV repassado ao longo dos nove primeiros meses do ano totalizou R\$ 3,0 bilhões, alcançando também 20% de crescimento frente ao montante repassado durante o 9M24. O desempenho endossa o aumento do ritmo de repasses, em conformidade com a expansão operacional da Companhia.

Repasse
(VGV 100% - R\$ milhões)



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

A Companhia concluiu a entrega de 9 empreendimentos/etapas no terceiro trimestre de 2025, totalizando 3.569 unidades. Desse total, 82% correspondem a projetos lançados sob a marca Direcional, voltada ao segmento de habitação popular, enquanto os 18% restantes referem-se a produtos Riva.

No 9M25, um total de 27 empreendimentos/etapas foram entregues pela Companhia, perfazendo ao todo 9.515 unidades. Desse total, 69% referem-se ao segmento Direcional e 31% ao segmento Riva.



BANCO DE TERRENOS

Ao final do 3T25, o banco de terrenos do Grupo Direcional totalizou um VGV de R\$ 51,3 bilhões (R\$ 46,2 bilhões % Companhia), correspondendo a um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 220 mil unidades.

O custo médio de aquisição do *landbank* é de 11% do VGV potencial, com 86% sendo pagos via 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)	Terrenos 2024	Aquisições 9M25	Lançamentos 9M25	Ajustes ¹	Terrenos 9M25	VGV % Cia. 9M25	Unidades
Direcional	33.172	5.171	(2.696)	411	36.058	32.900	181.099
Riva	13.068	3.468	(2.260)	919	15.194	13.309	39.168
PSV Total	46.240	8.638	(4.957)	1.330	51.252	46.209	220.267

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

Aquisições de Terrenos

Foram adquiridos 12 terrenos ao longo do 3T25, correspondendo a um potencial construtivo de aproximadamente 8,4 mil unidades e um VGV de R\$ 2,7 bilhões (R\$ 2,7 bilhões % Companhia). O custo médio de aquisição no trimestre foi de 10% do VGV, com 71% do pagamento a ocorrer por meio de permuta.

Desse modo, as aquisições do acumulado do ano até setembro totalizaram um VGV potencial de R\$ 8,6 bilhões (R\$ 7,9 bilhões % Companhia), a um custo médio de aquisição de 12%, sendo que 83% do pagamento se dará via permuta.



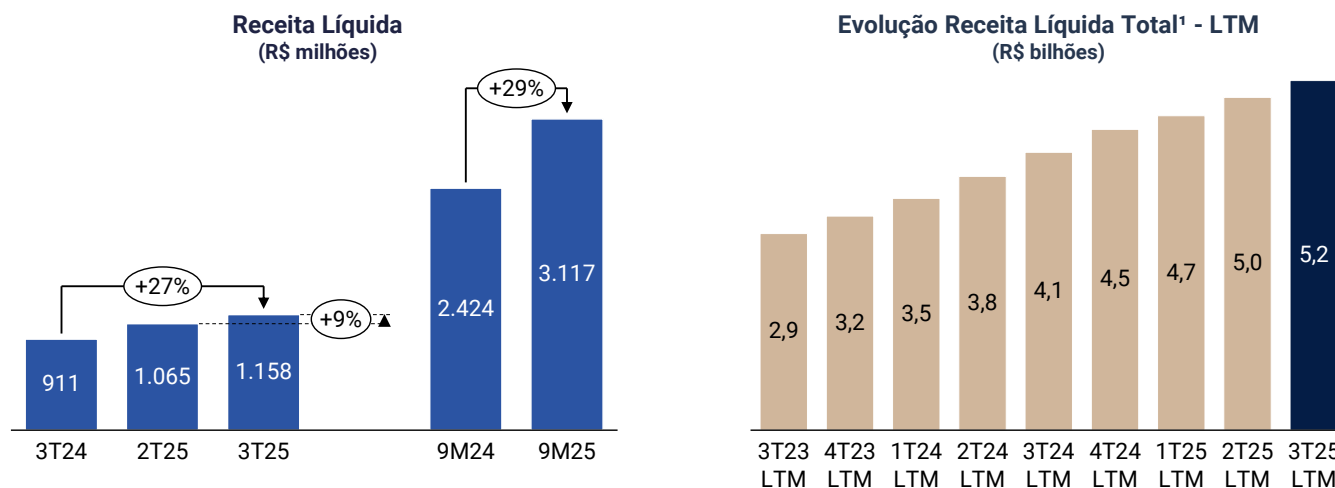
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Líquida

A Receita Líquida do Grupo Direcional totalizou R\$ 1,2 bilhão no 3T25, superando em 27% o montante observado no 3T24 e em 9% o recorde anterior, que havia sido registrado no 2T25. No acumulado do ano até setembro, a Receita Líquida foi de R\$ 3,1 bilhões, um crescimento de 29% sobre o 9M24.

Considerando a Receita Líquida Total¹ – que adiciona à receita contábil também a receita apropriada nas SPEs controladas em conjunto ou não controladas – o montante somou R\$ 1,5 bilhão no trimestre, 4% acima do 2T25 e 25% acima do 3T24. No 9M25, a Receita Líquida Total¹ atingiu R\$ 4,0 bilhões, superando em 23% o valor registrado no 9M24. Nos últimos 12 meses (3T25 LTM), o indicador alcançou R\$ 5,2 bilhões.

Vale lembrar que o impacto contábil dos valores referentes a essas SPEs não consolidadas se dá efetivamente no Resultado de Equivalência Patrimonial, e não diretamente na linha de Receita Líquida.



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 %)	3T25 (a)	2T25 (b)	3T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M25 (d)	9M24 (e)	Δ % (d/e)
Receita Líquida Total¹	1.455,9	1.406,1	1.163,9	3,5%	25,1%	4.012,4	3.245,3	23,6%
Receita Líquida	1.157,8	1.065,2	910,6	8,7%	27,1%	3.117,2	2.424,3	28,6%
Receita Líquida de SPEs não Consolidadas	298,0	340,9	253,3	-12,6%	17,7%	895,2	821,1	9,0%

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

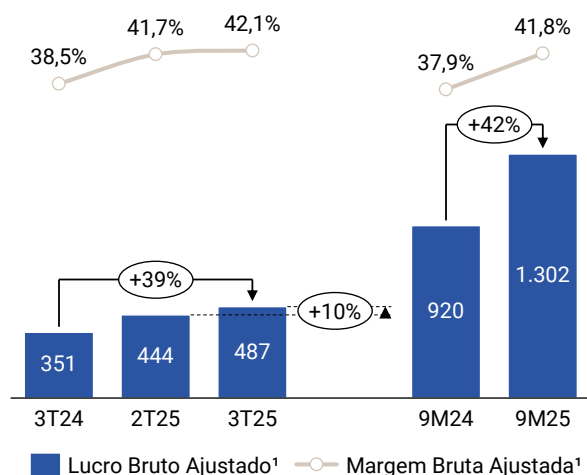
Lucro Bruto

No 3T25, o Lucro Bruto Ajustado¹ somou R\$ 487 milhões, crescendo 10% frente ao trimestre anterior e 39% frente ao 3º trimestre de 2024. A reconhecida eficiência operacional e o notável ganho de produtividade que a Companhia vem demonstrando trimestre após trimestre impulsionaram, mais uma vez, a Margem Bruta Ajustada¹ a um novo recorde histórico, alcançando 42,1%, 40 bps acima do 2T25 e 350 bps acima do 3T24.

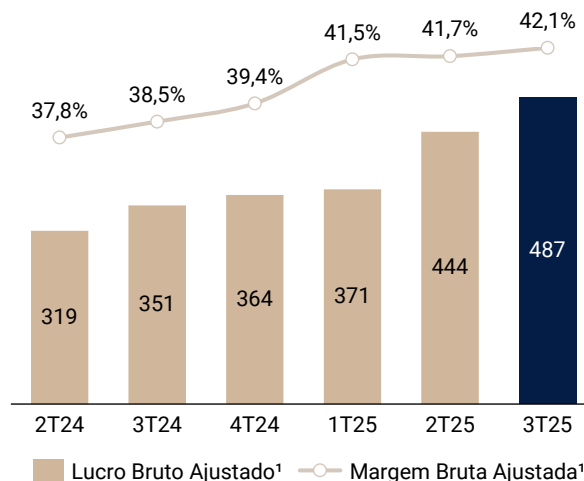
Por sua vez, no 9M25, o Lucro Bruto Ajustado¹ atingiu R\$ 1,3 bilhão, superando em 42% o 9M24. A Margem Bruta Ajustada¹ do período foi de 41,8%, representando uma expansão de 380 bps na comparação anual.



Lucro Bruto Ajustado¹
(R\$ milhões e %)



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



Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões, exceto %)	3T25 (a)	2T25 (b)	3T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M25 (d)	9M24 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Bruto	463,8	414,2	332,7	12,0%	39,4%	1.223,3	875,9	39,7%
(+) Juros Capitalizados	23,3	29,6	18,2	-21,4%	28,1%	78,9	43,7	80,6%
Lucro Bruto Ajustado¹	487,1	443,9	350,9	9,7%	38,8%	1.302,2	919,6	41,6%
Margem Bruta Ajustada¹	42,1%	41,7%	38,5%	0,4 p.p.	3,5 p.p.	41,8%	37,9%	3,8 p.p.

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

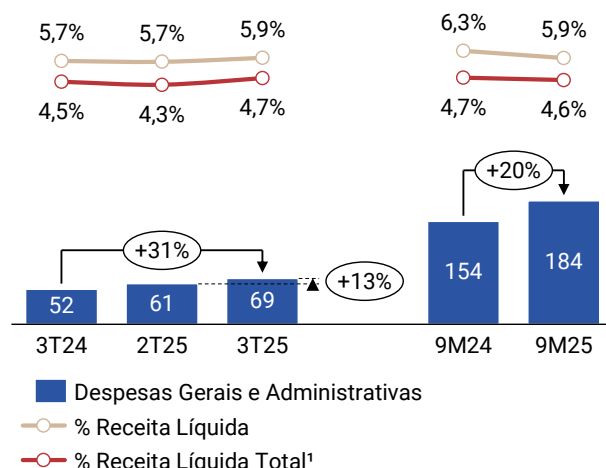
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas (G&A) somaram R\$ 69 milhões no 3T25, 13% acima do 2T25 e 31% acima do 3T24. A representatividade sobre a Receita Líquida foi de 5,9% no trimestre. O aumento observado deveu-se, sobretudo, a um provisionamento um pouco maior que o recorrente no decorrer do trimestre para o pagamento de PLR.

Quando considerada a Receita Líquida Total¹ – que contempla os projetos não consolidados na receita contábil da Companhia –, a representatividade do G&A foi de 4,7%.

Considerado o acumulado do ano até setembro, o G&A totalizou R\$ 184 milhões, um incremento de 20% sobre o 9M24. Ainda assim, a linha apresentou diluição em ambas as bases de comparação – redução de 40 bps sobre a Receita Líquida e de 10 bps sobre a Receita Líquida Total¹.

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



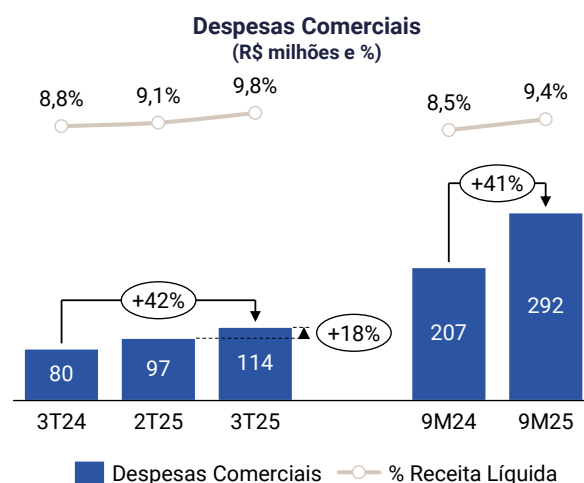
1 - Receita Líquida Total: ajuste incluindo a receita líquida de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).



Despesas Comerciais

A linha de Despesas Comerciais – composta, principalmente, por gastos com comissões, marketing e manutenção de pontos de venda – atingiu um total R\$ 114 milhões no 3T25. Vale observar que os volumes recordes de lançamentos registrados nos últimos trimestres contribuem para o incremento dessa linha, uma vez que determinadas despesas, como gastos com marketing, por exemplo, concentram-se no momento do lançamento do produto, sendo apropriadas antecipadamente ao reconhecimento da receita, que é apropriada conforme venda da unidade e evolução de obra.

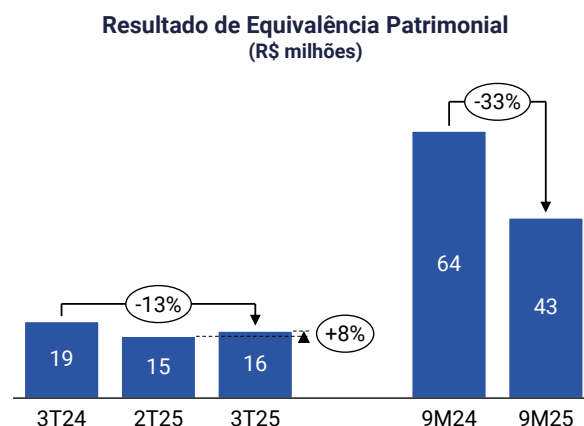
Assim, a rubrica somou R\$ 292 milhões no 9M25, representando 9,4% da Receita Líquida no período.



Resultado de Equivalência Patrimonial

No 3T25, o Resultado de Equivalência Patrimonial foi de R\$ 16 milhões, ficando 8% acima do observado no trimestre anterior. No acumulado do ano até setembro, a linha somou um resultado positivo de R\$ 43 milhões, queda de 33% frente ao mesmo período de 2024.

A redução observada reflete a já esperada menor participação no *mix* de vendas de projetos não consolidados no balanço da Companhia – SPEs controladas em conjunto com parceiros ou não controladas pela Direcional. Sob a ótica contábil, esses empreendimentos não impactam diretamente a Receita Líquida, sendo reconhecidos apenas via Resultado de Equivalência Patrimonial, conforme participação detida nas SPEs.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

As Outras Receitas e Despesas Operacionais apresentaram um resultado líquido negativo de R\$ 14 milhões no 3T25. Convém ressaltar que houve um efeito positivo na rubrica, advindo de um resultado não recorrente de transações societárias, no valor líquido de R\$ 25 milhões, composto por uma receita de R\$ 36 milhões e de despesas relacionadas à operação que somaram R\$ 11 milhões.

Além disso, outros impactos nessa linha decorreram, principalmente, de: (i) constituições e reversões de provisões, que resultaram em um efeito líquido negativo de R\$ 29 milhões; e (ii) despesas jurídicas recorrentes e afins, que totalizaram R\$ 13 milhões.

Nesse sentido, desconsiderando o efeito não recorrente com transações societárias, as Outras Despesas e Receitas Operacionais teriam somado um valor líquido negativo de R\$ 39,3 milhões no trimestre, correspondendo a uma representatividade de 3,4% da Receita Líquida.



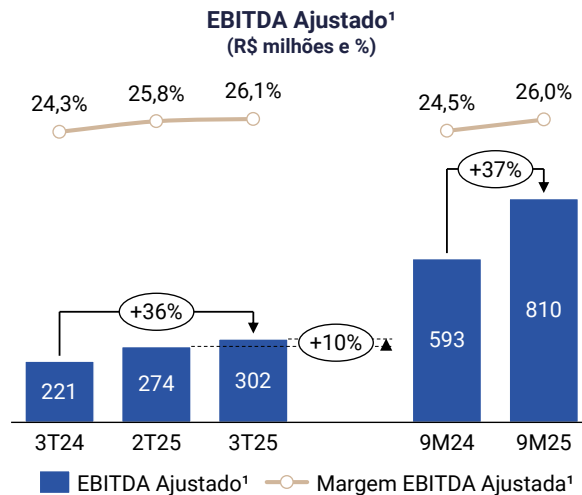
EBITDA

No 3T25, o EBITDA Ajustado¹ chegou em seu maior patamar histórico, alcançando R\$ 302 milhões, um crescimento de 10% em comparação ao trimestre anterior e de 36% em relação ao mesmo trimestre de 2024. Diante disso, a Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 26,1% no trimestre, um incremento de 30 bps em relação ao 2T25 e de 170 bps sobre o 3T24.

Vale destacar 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 totalizou R\$ 810 milhões no 9M25, configurando um crescimento de 37% sobre o 9M24. A Margem EBITDA Ajustada¹ do período atingiu 26,0%, 150 bps superior à margem do 9M24.

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



Recomposição do EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	3T25 (a)	2T25 (b)	3T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M25 (d)	9M24 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	229,7	183,7	160,5	25,0%	43,1%	577,9	456,9	26,5%
(+) Depreciação e amortização	20,3	19,7	16,3	2,9%	24,9%	58,1	51,0	13,7%
(+) Imposto de renda e contribuição social	27,4	22,5	19,8	21,6%	38,7%	71,0	47,1	50,9%
(+) Participação dos acionistas minoritários	53,3	36,9	24,2	44,5%	120,1%	117,2	66,7	75,7%
(+/-) Resultado financeiro	(27,3)	(18,2)	(17,4)	50,2%	56,6%	(61,6)	(44,1)	39,5%
EBITDA	303,4	244,7	203,3	24,0%	49,2%	762,6	577,6	32,0%
Margem EBITDA	26,2%	23,0%	22,3%	3,2 p.p.	3,9 p.p.	24,5%	23,8%	0,6 p.p.
(+) Custo financiamento à produção	23,3	29,6	18,2	-21,4%	28,1%	78,9	43,7	80,6%
(-) Ajuste resultado não recorrente	(24,9)	-	-	n/a	n/a	(31,5)	(28,4)	11,0%
EBITDA Ajustado¹	301,7	274,4	221,5	10,0%	36,2%	809,9	592,8	36,6%
Margem EBITDA Ajustada¹	26,1%	25,8%	24,3%	0,3 p.p.	1,7 p.p.	26,0%	24,5%	1,5 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

De maneira líquida, o Resultado Financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 27 milhões. Os principais fatores que impactaram a linha foram: (i) resultado líquido positivo de R\$ 34 milhões, decorrente da receita de aplicações financeiras, das despesas com juros e tarifas bancárias e da atualização do passivo de cessão; (ii) resultado recorrente positivo de R\$ 22 milhões, oriundo de atualizações monetárias e juros contratuais, majoritariamente vinculados a contas a receber de clientes; (iii) resultado negativo de R\$ 14 milhões relacionado aos instrumentos derivativos utilizados para proteção contra variações de taxas de juros; e (iv) despesas decorrentes de vendas de recebíveis, no valor de R\$ 4 milhões.

Com isso, no acumulado do ano até setembro, o Resultado Financeiro apresentou saldo líquido positivo de R\$ 62 milhões.



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

No 3T25, o lucro atribuído a sócios minoritários em SPEs e SCPs totalizou R\$ 53 milhões, representando um crescimento de 44% em relação ao trimestre anterior. No 9M25, o resultado destinado aos minoritários somou R\$ 117 milhões.

Vale recordar que, no 2T25, houve a entrada de um novo sócio no capital social da Riva, que na ocasião havia adquirido 9,98% de participação, conforme amplamente divulgado ao mercado. Posteriormente, já após o encerramento do 3T25, ocorreu a conclusão da alienação de participação na Riva, na qual o sócio passou a deter 15% do capital social da subsidiária, conforme divulgado ao mercado em 22 de outubro de 2025.

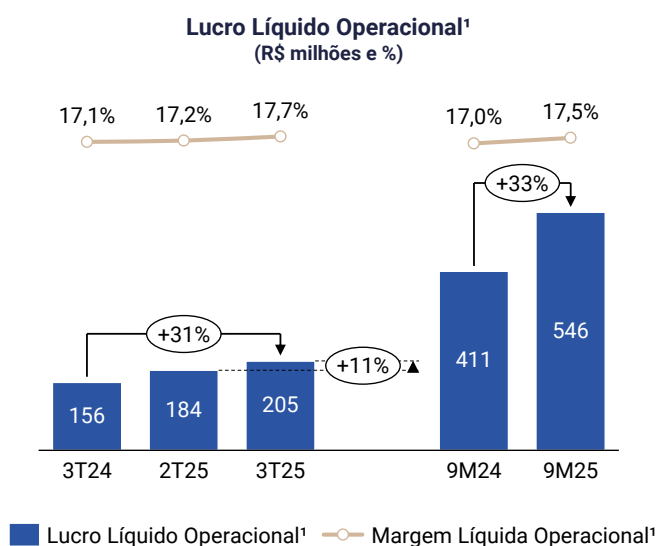
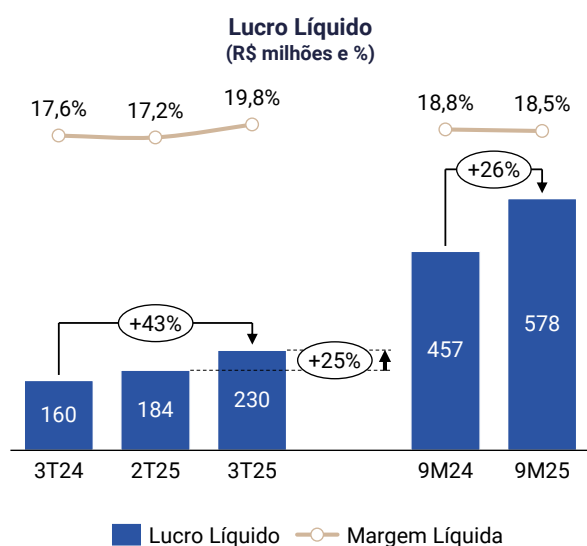
Entretanto, a Companhia destaca que seu *pipeline* de produtos tem refletido, de forma crescente, um número cada vez maior de empreendimentos desenvolvidos integralmente pelo Grupo Direcional, isto é, com menor presença de sócios minoritários nos projetos.

Lucro Líquido

Em mais um trimestre, o Lucro Líquido da Companhia alcançou novo recorde, chegando a R\$ 230 milhões, representando um crescimento de 25% sobre o recorde anterior, registrado no 2T25, e de 43% em relação ao 3T24. A Margem Líquida do 3T25 foi de 19,8%, um ganho de 260 *bps* sobre o 2T25 e de 220 *bps* sobre o 3T24. No acumulado de nove meses, o Lucro Líquido somou R\$ 578 milhões, 27% de crescimento em comparação ao 9M24, com uma Margem Líquida de 18,5%.

Excluindo efeitos não recorrentes ocorridos no trimestre – alocados na linha de “Outras Receitas e Despesas Operacionais” – o Lucro Líquido Operacional¹ foi de R\$ 205 milhões, crescendo 11% em relação ao 2T25 e 31% sobre o 3T24, também configurando o maior patamar histórico nessa métrica. Nesse cenário, a Margem Líquida Operacional¹ foi de 17,7%, 50 *bps* acima do 2T25 e 60 *bps* acima do 3T24. **Com isso, o ROE Anualizado Ajustado¹ também atingiu sua maior marca, encerrando o 3T25 em 35%.**

No 9M25, o Lucro Líquido Operacional¹ totalizou R\$ 546 milhões, montante 33% superior ao que havia sido observado no 9M24. A Margem Líquida Operacional¹ foi de 17,5%, um incremento de 50 *bps* no período comparativo.





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 %)	3T25 (a)	2T25 (b)	3T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M25 (d)	9M24 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido	230	184	160	25,0%	43,1%	578	457	26,5%
(+/-) Resultado com swap de ações	-	-	-5	n/a	-100%	-	-17	-100%
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes	-25	-	-	n/a	n/a	-32	-28	11%
Lucro Líquido Operacional ¹	205	184	156	11,4%	31,4%	546	411	32,9%
Margem Líquida Operacional ¹	17,7%	17,2%	17,1%	0,5 p.p.	0,6 p.p.	17,5%	17,0%	0,5 p.p.

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

Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis

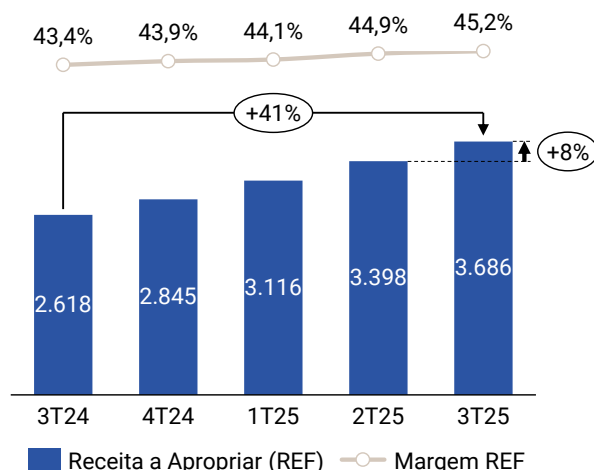
A Receita a Apropriar (REF) por vendas de imóveis do Grupo Direcional encerrou o 3T25 em R\$ 3,7 bilhões, saldo 8% maior que o do trimestre anterior e 41% maior que um ano antes. A Margem REF cresceu 30 bps em relação ao 2T25 e 180 bps frente ao 3T24, atingindo 45,2%.

Segmentando a Receita REF, observa-se que o saldo referente aos projetos da Riva foi de R\$ 1,7 bilhão ao final do 3T25, 14% acima do 2T25. Por sua vez, a Margem REF da subsidiária alcançou 46,0%, em linha com a margem do trimestre anterior.

Mais uma vez, o resultado corrobora a sólida performance do Grupo Direcional trimestre após trimestre, pautada por uma execução responsável nos canteiros, eficiência de processos e foco em rentabilidade.

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

Receita a Apropriar de Vendas de Imóveis
(R\$ milhões e %)



Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis (R\$ milhões, exceto %)	3T25 (a)	2T25 (b)	3T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Vendas de Imóveis	3.686,2	3.398,1	2.618,3	8,5%	40,8%
Custo a Incorrer	-2.020,4	-1.873,5	-1.482,6	7,8%	36,3%
Resultado a Apropriar Incorporação	1.665,8	1.524,6	1.135,7	9,3%	46,7%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	45,2%	44,9%	43,4%	0,3 p.p.	1,8 p.p.



DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

A Companhia encerrou o trimestre com um saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras de R\$ 2,4 bilhões, um incremento de 15% sobre o trimestre anterior e de 59% sobre o mesmo trimestre do ano anterior. Parte desse aumento deveu-se a mais uma bem-sucedida oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), com uma captação total de R\$ 600 milhões, reforçando ainda mais a posição de caixa e a liquidez da Companhia, permitindo a manutenção de um olhar voltado para o crescimento das operações e a geração de valor aos acionistas.

Caixa e Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões, exceto %)	3T25 (a)	2T25 (b)	3T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.575,5	1.251,7	858,2	25,9%	83,6%
Aplicações Financeiras	874,0	872,9	687,6	0,1%	27,1%
Total	2.449,5	2.124,6	1.545,8	15,3%	58,5%

Contas a Receber

Ao final do 3T25, o saldo contábil de Contas a Receber¹ era de R\$ 2,6 bilhões, considerando as parcelas circulante e não circulante. É válido dizer que a Companhia realiza, de maneira estratégica, algumas operações estruturadas de cessão de recebíveis imobiliários, com a única finalidade de buscar a contínua eficiência na gestão do capital de giro. Embora ocorra a cessão dos recebíveis, o ativo cedido permanece contabilizado na rubrica de Contas a Receber. Desse modo, o recebimento de caixa em virtude da venda de carteira tem como contrapartida, portanto, a constituição de uma conta passiva conhecida como Passivo de Cessão.

Considerando o valor líquido de Contas a Receber por vendas de imóveis – isto é, já descontado o respectivo passivo –, observa-se um saldo equivalente a R\$ 1,7 bilhão. Com base nesse montante e na Receita Líquida proveniente de vendas de imóveis, o indicador de Dias de Contas a Receber² foi de 131 dias.

Contas a Receber ¹ (R\$ milhões, exceto %)	3T25 (a)	2T25 (a)	3T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	2.567,2	2.362,2	1.594,4	8,7%	61,0%
Prestação de Serviços	47,4	17,3	15,1	174,5%	213,0%
Venda de Terreno	5,4	5,2	5,4	5,0%	-0,7%
Total	2.619,9	2.384,7	1.615,0	9,9%	62,2%
Parcela Circulante	1.348,0	1.280,5	844,4	5,3%	59,6%
Parcela Não-Circulante	1.271,9	1.104,1	770,6	15,2%	65,1%
Contas a Receber (Venda de Imóveis)	2.567,2	2.362,2	1.594,4	8,7%	61,0%
Passivo de Cessão	907,3	877,1	509,8	3,4%	78,0%
Contas a Receber líquido de Passivo de Cessão	1.659,9	1.485,2	1.084,6	11,8%	53,0%
Receita Líquida com Venda de Imóveis	1.136,4	1.045,7	889,0	8,7%	27,8%
Dias de Contas a Receber ²	131	128	110	2,9%	19,7%

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 3T25 era de R\$ 6,3 bilhões.

Desse total, os recebíveis relacionados às operações de financiamento direto ao cliente – seja por meio de tabela direta (em que a Companhia financia integralmente o valor do imóvel ao comprador) ou via crédito pró-soluto (ou seja, quando se considera apenas a parcela não financiada por instituições financeiras) – totalizaram R\$ 2,7 bilhões ao final do 3T25. A tabela abaixo detalha essa carteira gerencial, levando em consideração apenas os recebíveis referentes às SPEs que são consolidadas no balanço da Companhia:

Composição da Carteira Gerencial (R\$ milhões, exceto %)	3T25 (a)	2T25 (b)	3T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Tabela Direta	1.863	1.534	1.101	21%	69%
Pré-chaves	614	471	387	30%	59%
Pós-chaves	1.249	1.063	714	18%	75%
Pró-Soluto	833	763	600	9%	39%
Pré-chaves	265	237	183	12%	45%
Pós-chaves	568	526	416	8%	36%
Carteira Total	2.696	2.298	1.701	17%	59%

Por fim, destaca-se que, ao término do 3T25, o saldo do Passivo de Cessão consolidado no balanço da Companhia era de R\$ 907 milhões. Desse montante, R\$ 643 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\$ 227 milhões no encerramento do período.

Vale ressaltar que, em determinadas operações, há investimentos realizados pela própria Companhia na forma de cotas subordinadas, as quais são contabilizadas no Ativo Não Circulante. Ao final do 3T25, o saldo das cotas subordinadas era de R\$ 168 milhões, resultando, assim, em uma exposição líquida em Passivo de Cessão de R\$ 739 milhões. É muito importante frisar 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

O Grupo Direcional encerrou o 3T25 com um saldo de Empréstimos e Financiamentos de R\$ 2,6 bilhões, dos quais 91% referem-se a obrigações de longo prazo (passivo não circulante). O prazo médio ponderado de vencimento do endividamento foi de 67 meses.

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, a Companhia encerrou o trimestre com dívida líquida de R\$ 104 milhões. O índice de alavancagem, dado pela razão entre Dívida Líquida¹ e Patrimônio Líquido, foi de 3,8% ao final do período. Desse modo, o perfil conservador de alavancagem financeira continua permitindo à Companhia manter o equilíbrio de sua estrutura de capital e seguir atenta aos diversos cenários que se colocam adiante.

Abaixo, está a abertura do endividamento por modalidade e indexador ao final do 3T25, além do cronograma de amortização.

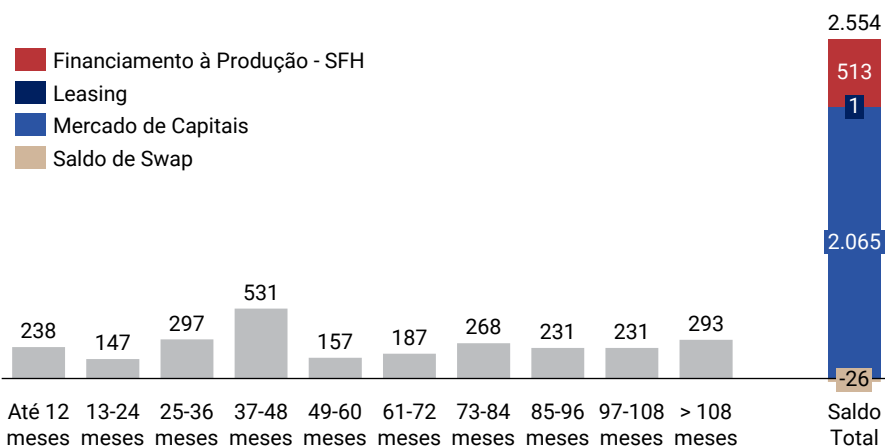
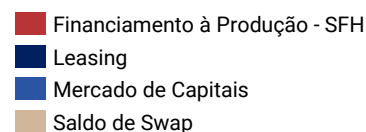


Endividamento (R\$ milhões, exceto %)	3T25 (a)	2T25 (b)	3T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	2.579,6	2.026,9	1.680,6	27,3%	53,5%
CRI	2.065,4	1.523,0	1.260,1	35,6%	63,9%
Debêntures	0,0	0,0	104,9	0,0%	-100,0%
Financiamento à Produção	513,3	502,8	313,8	2,1%	63,6%
FINAME e Leasing	1,0	1,1	1,9	-14,7%	-50,9%
Caixa e Equivalentes	2.449,5	2.124,6	1.545,8	15,3%	58,5%
Dívida Líquida (Caixa Líquido) antes dos swaps	130,1	-97,7	134,9	-233,2%	-3,5%
Posição de contratos de swaps	26,0	39,8	43,5	-34,6%	-40,2%
Dívida Líquida (Caixa Líquido)¹	104,1	-137,5	91,3	-175,7%	14,0%
Dívida Líquida¹ / Patrimônio Líquido	3,8%	-5,6%	4,1%	9 p.p.	0 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	2.579,6	2.026,9	1.680,6	27,3%	53,5%
TR	513,3	502,8	313,8	2,1%	63,6%
IPCA ²	1.020,9	808,9	810,6	26,2%	25,9%
CDI	680,3	531,3	490,2	28,0%	38,8%
Prefixado ²	365,1	183,9	66,1	98,6%	452,3%

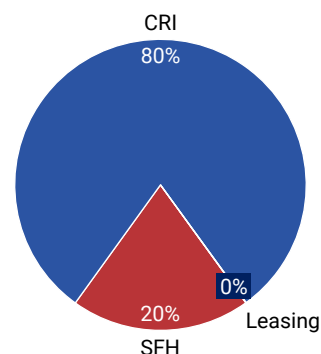
1 - Dívida Líquida (Caixa Líquido): Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

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

Cronograma de Amortização da Dívida
(R\$ milhões)



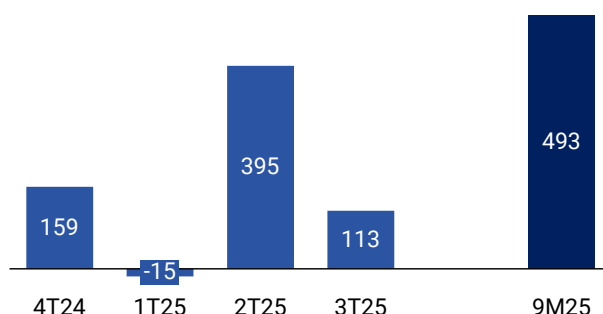
Breakdown Empréstimos e Financiamentos
(% do Saldo)



Geração de Caixa

O Grupo Direcional apresentou uma geração de caixa¹ de R\$ 113 milhões no 3T25. Desse modo, o montante total gerado nos nove primeiros meses do ano chegou a R\$ 493 milhões.

Geração de Caixa
(R\$ 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 em 30/09/2025: R\$ 16,17

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
520 milhões

Valor de Mercado:
R\$ 8,4 bilhões / US\$ 1,6 bilhão

Free Float:
62%

Volume médio diário 3T25:
3,0 milhões de ações
R\$ 61,3 milhões
10.317 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Data: 13/11/2025 – Quinta-feira
09:00 - Horário de Brasília
07:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:

Zoom
https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_XwQXLWN8SHK_BBqND-FPOQ

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

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

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/09/2025	31/12/2024	Δ %
Ativo circulante	5.613.159	4.571.386	23%
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	2.449.506	1.615.181	52%
Contas a receber	1.348.006	992.821	36%
Estoques	1.442.734	1.643.111	-12%
Crédito com partes relacionadas	80.933	71.054	14%
Tributos a recuperar	38.964	37.062	5%
Contas a receber por alienação de investimentos	2.744	5.833	-53%
Outros créditos	250.272	206.324	21%
Ativo não circulante	6.802.575	5.496.020	24%
Aplicações financeiras	168.215	99.714	69%
Contas a receber	1.271.939	846.706	50%
Estoques	4.761.035	3.888.979	22%
Depósitos judiciais	23.484	21.555	9%
Tributos a recuperar	9.461	20.611	-54%
Contas a receber por alienação de investimentos	5.799	7.630	-24%
Outros créditos	150.924	143.513	5%
Investimentos	105.527	212.504	-50%
Imobilizado	266.560	220.762	21%
Intangível	39.631	34.046	16%
Total do ativo	12.415.734	10.067.406	23%

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/09/2025	31/12/2024	Δ %
Passivo circulante	1.427.396	1.508.358	-5%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	238.164	202.562	18%
Passivo de cessão	198.428	169.847	17%
Fornecedores	170.298	128.837	32%
Fornecedores - Risco Sacado	15.862	7.576	109%
Obrigações trabalhistas	103.684	68.360	52%
Obrigações tributárias	58.012	55.567	4%
Financiamento por arrendamento	10.120	7.911	28%
Credores por imóveis compromissados	127.395	194.059	-34%
Adiantamento de clientes	96.239	66.546	45%
Outras contas a pagar	203.389	184.636	10%
Dividendos propostos	0	299.399	-100%
Provisão para garantia	23.488	21.964	7%
Débitos com partes relacionadas	182.317	101.094	80%
Passivo não circulante	8.268.156	6.335.297	31%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.341.473	1.347.099	74%
Passivo de cessão	708.838	524.452	35%
Fornecedores	13.970	11.116	26%
Provisão para garantia	25.483	21.072	21%
Obrigações tributárias	59.310	28.523	108%
Financiamento por arrendamento	77.318	75.773	2%
Credores por imóveis compromissados	4.287.585	3.655.700	17%
Adiantamento de clientes	632.661	568.086	11%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	39.713	34.319	16%
Outras contas a pagar	81.805	69.157	18%
Patrimônio líquido	2.720.182	2.223.751	22%
Capital social	1.181.857	1.181.857	-
Gastos com emissões de ações	-21.994	-21.994	-
Ações em tesouraria	-8.042	-9.536	-16%
Reservas de capital	185.857	185.178	0%
Ajuste de avaliação patrimonial	167.444	-31.759	-
Reservas de lucro	362.661	711.711	-49%
Lucro no período	577.910	-	-
	2.445.693	2.015.457	21%
Participação de não controladores	274.489	208.294	32%
Total do passivo e patrimônio líquido	12.415.734	10.067.406	23%



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidado (R\$ Mil)	3T25 (a)	2T25 (b)	3T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M25 (d)	9M24 (e)	Δ % (d/e)
Receita operacional líquida	1.157.823	1.065.210	910.598	8,7%	27,1%	3.117.165	2.424.260	28,6%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-694.023	-650.982	-577.881	6,6%	20,1%	-1.893.856	-1.548.313	22,3%
Lucro bruto	463.800	414.228	332.717	12,0%	39,4%	1.223.309	875.947	39,7%
Despesas gerais e administrativas	-68.636	-60.634	-52.276	13,2%	31,3%	-184.403	-153.761	19,9%
Despesas comerciais	-113.940	-96.860	-80.402	17,6%	41,7%	-291.785	-206.706	41,2%
Resultado com equivalência patrimonial	16.173	14.911	18.500	8,5%	-12,6%	43.452	64.376	-32,5%
Outras receitas e despesas operacionais	-14.319	-46.633	-31.522	-69,3%	-54,6%	-86.033	-53.320	61,4%
Receitas (despesas) operacionais	-180.722	-189.216	-145.700	-4,5%	24,0%	-518.769	-349.411	48,5%
Despesas financeiras	-92.014	-79.992	-59.330	15,0%	55,1%	-233.296	-165.286	41,1%
Receitas financeiras	119.310	98.161	76.764	21,5%	55,4%	294.872	209.434	40,8%
Resultado financeiro	27.296	18.169	17.434	50,2%	56,6%	61.576	44.148	39,5%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	310.374	243.181	204.451	27,6%	51,8%	766.116	570.684	34,2%
IR e CSLL - corrente e diferido	-27.400	-22.538	-19.761	21,6%	38,7%	-71.047	-47.085	50,9%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	282.974	220.643	184.690	28,2%	53,2%	695.069	523.599	32,7%
Participantes em SCPs e SPEs	-53.322	-36.901	-24.226	44,5%	120,1%	-117.159	-66.682	75,7%
Lucro líquido do período	229.652	183.742	160.464	25,0%	43,1%	577.910	456.917	26,5%
Margem Bruta	40,1%	38,9%	36,5%	1,2 p.p.	3,5 p.p.	39,2%	36,1%	3,1 p.p.
Margem Bruta Ajustada¹	42,1%	41,7%	38,5%	0,4 p.p.	3,5 p.p.	41,8%	37,9%	3,8 p.p.
Margem Líquida	19,8%	17,2%	17,6%	2,6 p.p.	2,2 p.p.	18,5%	18,8%	-0,3 p.p.

1 - Margem Bruta ajustada: excluindo os juros capitalizados no custo.



DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (RS Mil)	30/09/2025	30/09/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	766.116	570.684
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	58.052	51.036
Resultado de equivalência patrimonial	-43.452	-64.376
Receita de aplicações financeiras	-75.355	-18.214
Provisão para garantia	24.403	15.149
Juros sobre encargos e financiamentos	195.788	154.375
Hedge accounting - Valor justo	13.964	-25.580
Resultado com derivativos	106	2.189
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	19.847	16.144
Resultado com permuta física	-38.385	-45.350
Alienação de investimentos	-49.637	-28.644
Amortização de Mais Valia	13.491	-
Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-80	-
Baixa de arrendamentos	-	-2.898
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	29.064	26.693
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	5.072	4.208
Despesas com cessão de recebíveis	10.224	4.721
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	5	-1
Correção passivo de cessão	40.265	23.178
Provisão para perdas de contas a receber	69.053	38.539
Provisão para plano de opções de ações	11.506	5.113
Provisão para participação nos Lucros	14.162	17.764
Acréscimos (decréscimo) em ativos		
Contas a receber	-852.413	-666.252
Estoques	143.599	148.917
Créditos diversos	-41.528	2.704
Partes relacionadas	44.250	-32.559
Depósitos judiciais	-1.929	-3.608
Tributos a recuperar	9.248	-7.302
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	12.421	34.832
Obrigações trabalhistas	21.162	12.863
Obrigações tributárias	17.617	11.810
Credores por imóveis compromissados	-173.639	-145.994
Adiantamento de clientes	8.913	41.861
Contas a pagar	-1.317	-13.740
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-14.453	-16.660
Partes relacionadas	81.223	13.279
Garantia de obra	-18.468	-14.680
Outros Passivos	21.410	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-51.525	-33.241
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	268.780	76.960
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (decréscimo) de investimentos (SCPs e SPES)	-33.348	-83.608
Dividendos recebidos	39.953	14.120
Alienação de investimentos	199.491	124.271
Aportes e Mútuos	-12.376	21.438
Acréscimo do imobilizado	-51.286	-30.404
Acréscimo de intangível	-18.119	-32.825
Aplicações financeiras (resgate e aportes, líquidos)	-44.002	-31.035
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	80.313	-18.043
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Alienação de ações em tesouraria	-7	-
Dividendos pagos	-646.063	-358.370
Ingresso de cessão de recebíveis	313.636	359.423
Pagamento de cessão de recebíveis	-160.855	-64.685
Recuperação de ações	-18.960	-
Amortização do financiamento por arrendamento	-7.813	-6.330
Juros pagos sobre arrendamento	-934	-297
Ingressos de empréstimos	1.474.078	722.901
Pagamento de custos de estruturação de dívidas	-39.517	-9.172
Amortizações dos empréstimos	-494.323	-366.319
Juros pagos	-133.105	-74.944
Dividendos pagos a sócios não controladores	-74.217	-40.009
Aumento (redução) de capital por não controladores	222.456	3.076
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	434.376	165.274
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	783.469	224.191
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	792.054	633.978
No final do período	1.575.523	858.169



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO - RIVA



Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/09/2025	31/12/2024	Δ %
Ativo circulante	1.677.441	1.209.474	39%
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	562.486	269.760	109%
Contas a receber	491.479	357.416	38%
Estoques	473.924	501.234	-5%
Crédito com partes relacionadas	42.366	32.824	29%
Tributos a recuperar	7.381	5.085	45%
Outros créditos	99.805	43.155	131%
Ativo não circulante	2.433.273	1.889.165	29%
Aplicações financeiras	34.290	55.493	-38%
Contas a receber	683.389	451.198	51%
Estoques	1.622.109	1.267.155	28%
Depósitos judiciais	2.159	2.132	1%
Tributos a recuperar	552	712	-22%
Contas a receber por alienação de investimentos	5.298	7.129	-26%
Outros créditos	22.961	19.917	15%
Investimentos	31.200	67.062	-53%
Imobilizado	31.230	18.253	71%
Intangível	85	114	-25%
Total do ativo	4.110.714	3.098.639	33%

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/09/2025	31/12/2024	Δ %
Passivo circulante	443.186	305.824	45%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	21.807	17.118	27%
Fornecedores	49.421	38.660	28%
Fornecedores - Risco Sacado	12.162	2.885	322%
Obrigações trabalhistas	23.491	10.596	122%
Obrigações tributárias	22.843	22.192	3%
Financiamento por arrendamento	100	96	4%
Credores por imóveis compromissados	46.409	53.099	-13%
Adiantamento de clientes	60.365	30.298	99%
Outras contas a pagar	55.075	23.406	135%
Passivo de cessão	101.364	69.246	46%
Provisão para garantia	6.181	4.208	47%
Débitos com partes relacionadas	43.968	34.020	29%
Passivo não circulante	2.878.810	2.018.670	43%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	441.567	141.702	212%
Fornecedores	4.878	4.017	21%
Provisão para garantia	10.849	9.041	20%
Tributos correntes com recolhimento diferido	32.215	16.284	98%
Credores por imóveis compromissados	1.583.329	1.220.274	30%
Adiantamento de clientes	236.225	242.354	-3%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	1.612	360	348%
Outras contas a pagar	69.129	69.129	-
Passivo de cessão	499.006	315.509	58%
Patrimônio líquido	788.718	774.145	2%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas	753.263	735.659	2%
Participação dos não controladores	35.455	38.486	-8%
Total do passivo e patrimônio líquido	4.110.714	3.098.639	33%



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA - RIVA



Demonstração de Resultados - Consolidado (R\$ Mil)	3T25 (a)	2T25 (b)	3T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M25 (d)	9M24 (e)	Δ % (d/e)
Receita operacional líquida	487.159	365.306	323.832	33,4%	50,4%	1.178.199	846.802	39,1%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-283.814	-222.903	-202.753	27,3%	40,0%	-701.536	-541.858	29,5%
Lucro bruto	203.345	142.403	121.079	42,8%	67,9%	476.663	304.944	56,3%
Despesas comerciais, gerais e administrativas	-44.833	-30.934	-25.524	44,9%	75,7%	-108.025	-61.990	74,3%
Resultado com equivalência patrimonial	6.556	5.157	9.035	27,1%	-27,4%	19.810	20.256	-2,2%
Outras receitas e despesas operacionais	-3.351	-3.600	-3.246	-6,9%	3,2%	-8.381	-10.624	-21,1%
Receitas (despesas) operacionais	-41.628	-29.377	-19.735	41,7%	110,9%	-96.596	-52.358	84,5%
Resultado financeiro	4.610	-5.849	-8.741	-178,8%	-152,7%	-5.885	-11.980	-50,9%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	166.327	107.177	92.603	55,2%	79,6%	374.182	240.606	55,5%
IR e CSLL - corrente e diferido	-12.063	-7.609	-7.553	58,5%	59,7%	-26.880	-18.958	41,8%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	154.264	99.568	85.050	54,9%	81,4%	347.302	221.648	56,7%
Participantes em SCPs e SPEs	-13.755	-8.943	-1.813	53,8%	658,7%	-32.020	-14.410	122,2%
Lucro líquido do período	140.509	90.625	83.237	55,0%	68,8%	315.282	207.238	52,1%
Margem Bruta	41,7%	39,0%	37,4%	2,8 p.p.	4,4 p.p.	40,5%	36,0%	4,4 p.p.
Margem Bruta Ajustada¹	43,2%	41,0%	38,7%	2,2 p.p.	4,5 p.p.	42,3%	37,4%	4,9 p.p.
Margem Líquida	28,8%	24,8%	25,7%	4,0 p.p.	3,1 p.p.	26,8%	24,5%	2,3 p.p.

1 - Margem Bruta ajustada: excluindo os juros capitalizados no custo.



GLOSSÁRIO

Classificação dos empreendimentos pelo Grupo Direcional, conforme o segmento econômico ao qual se destinam:

Direcional	Empreendimentos residenciais com preço médio por unidade de até R\$ 350 mil, geralmente enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixas 1, 2 e 3.
Riva	Empreendimentos residenciais destinados a clientes de média renda, desenvolvidos nas SPEs objeto de aporte de ativos na subsidiária integral da Direcional denominada Riva Incorporadora S.A. Geralmente, os empreendimentos são enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 4 (preço médio por unidade de até R\$ 500 mil), ou vendidos fora do Programa (com preço médio por unidade acima dos R\$ 500 mil).
Legado	Empreendimentos do segmento MAC (Médio Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial), 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 ao 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 resultados não recorrentes, geralmente alocados na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais. 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 30 de setembro 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 novembro 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 30 de setembro 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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	7.233	1.366	126.387	151.536
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	1.134.670	454.619	1.449.136	640.518
Total	1.141.903	455.985	1.575.523	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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Aplicações em letra financeira do tesouro (Títulos públicos)	1.686	15.362	1.686	15.362
Fundos de investimentos exclusivos (i)	384.298	423.727	388.108	428.750
Fundos de investimentos não exclusivos (ii)	123.808	78.435	484.189	379.015
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (iii)	118.452	44.221	152.742	99.714
Fundo de investimentos em direitos creditórios (FIDC) (iv)	15.473	-	15.473	-
Total	643.717	561.745	1.042.198	922.841
Circulante	509.792	517.524	873.983	823.127
Não Circulante	133.925	44.221	168.215	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.

(iv) Cotas subordinadas FIDC. 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 102,30% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento de investimento. Em 30 de setembro de 2025, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses foi de 100,53% 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. (vencimento previsto para junho de 2037); IPCA+7,5953% a.a. (vencimento previsto para junho de 2036); IPCA + 8,73 % a.a. (vencimento previsto para abril de 2037). Já as cotas do FIDC são remuneradas pelo CDI + 1,75% a.a. (vencimento previsto para maio de 2032), podendo ser

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

antecipado em caso de pré pagamento dos papéis, obedecendo a ordem de pagamento dos cotistas seniores para os cotistas subordinados. Trata-se de um fundo de condomínio fechado.

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber - operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Unidades concluídas	3.269	3.394	761.421	406.704
Unidades não concluídas	-	-	2.006.728	1.540.726
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	5.408	5.482
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(97.558)	(54.627)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(103.410)	(74.346)
	3.269	3.394	2.572.589	1.823.939
Contas a receber por prestação de serviço				
Administração de obras	690	899	690	899
Intermediação imobiliária	-	-	2.459	1.871
Construção por empreitada	7.767	7.767	41.673	11.832
Outros serviços	2.523	885	2.534	986
	10.980	9.551	47.356	15.588
	14.249	12.945	2.619.945	1.839.527
Circulante	13.290	11.889	1.348.006	992.821
Não circulante	959	1.056	1.271.939	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 30 de setembro de 2025 totalizam o montante de R\$527.264, sendo R\$311.560 referentes às unidades concluídas e R\$215.704 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	(-) Provisão por aquisição de investimentos	30/09/2025
Movimentação da PECLD	(54.627)	(56.376)	16.460	(3.015)	(97.558)
	31/12/2023	(-) Provisão	(+) Reversão	(-) Baixa alienação de investimentos	31/12/2024
Movimentação da PECLD	(36.057)	(35.108)	16.530	8	(54.627)

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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, por meio 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 e que encontram-se com saldos em aberto:

Securitizadora	Data da Operação	Valor da cessão	Saldo a receber da cessão		Passivo de cessão	
			30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	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	50.104	61.210
True Securitizadora S.A (iv)	14/06/2024	300.000	-	-	241.218	262.836
True Securitizadora S.A (v)	20/09/2024	100.614	-	-	55.521	70.087
True Securitizadora S.A (vi)	12/11/2024	79.879	-	-	47.955	56.181
Opea Securitizadora S.A (vii)	05/12/2024	245.674	-	-	170.457	190.645
Virgo Companhia de Securitização (viii)	27/05/2025	283.000	-	-	232.185	-
Direcional FIDC Ltda. (ix)	26/09/2025	84.739	-	-	73.433	-
			492	1.094	870.873	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 30 de setembro 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 30 de setembro 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. O saldo foi liquidado em 19 de maio de 2025. 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

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.
- (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 novembro. 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.
- (viii) Em 27 de maio de 2025, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à Virgo Companhia de Securitização. O valor da cessão foi de R\$283.000, recebido integralmente em 06 de junho de 2025. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (ix) Em 26 de setembro de 2025, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um Instrumento Particular de Cessão e Transferência Definitiva de Direitos Creditórios junto ao fundo Direcional Recebíveis FIDC. O valor cedido foi de R\$84.739, recebido integralmente em 30 de setembro de 2025. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.

“Aging list” do contas a receber

Em 30 de setembro 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	
	30/09/2025	31/12/2024
A vencer		
até 3 meses	601.664	331.596
de 3 a 6 meses	262.388	232.291
de 6 a 9 meses	241.954	193.885
de 9 meses a 1 ano	216.156	212.362
	1.322.162	970.134
Vencidos		
até 1 mês	12.645	19.737
de 1 a 2 meses	9.630	5.096
de 2 a 3 meses	7.202	4.858
de 3 a 4 meses	6.142	3.778
de 4 a 6 meses	10.655	6.039
Acima de 6 meses	77.910	47.585
	124.184	87.093
	1.446.346	1.057.227

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo não circulante:		
	30/09/2025	31/12/2024
A vencer		
Entre 1 e 2 anos	609.515	382.339
Entre 2 e 3 anos	261.287	191.628
Entre 3 e 4 anos	139.201	96.671
Após 4 anos	364.564	240.635
	1.374.567	911.273
PECLD (incluindo circulante e não circulante)	(97.558)	(54.627)
AVP (incluindo circulante e não circulante)	(103.410)	(74.346)
Total contas a receber (incluindo circulante e não circulante)	2.619.945	1.839.527

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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	30/09/2025
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	-	(3.168)	80	2.745
Canário Engenharia Ltda.(v)	14/02/2025	20,00%	-	38.803	(38.803)	-	-
Direcional Engenharia S.A - SCP Pateo 06 (vi)	31/03/2025	100,00%	-	12.464	-	-	12.464
Fronteiras Empreendimentos Imobiliários Ltda (viii)	08/05/2025	100,00%	-	982	(982)	-	-
Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda (viii)	20/05/2025	100,00%	-	1.689	(1.689)	-	-
Penha Empreendimentos Imobiliários Ltda (viii)	20/05/2025	100,00%	-	3.008	(3.008)	-	-
Cariri Empreendimentos Imobiliários Ltda (viii)	20/05/2025	100,00%	-	261	(261)	-	-
Arapuá Empreendimentos Imobiliários Ltda (ix)	15/09/2025	40,00%	-	52.313	(52.313)	-	-
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda (ix)	15/09/2025	40,00%	-	12.725	(12.725)	-	-
Morélia Empreendimentos Imobiliários Ltda (ix)	15/09/2025	10,00%	-	4.011	(4.011)	-	-
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda (ix)	15/09/2025	100,00%	-	55.138	(55.138)	-	-
Total Controladora			6.334	181.394	(172.098)	80	15.710
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	-	(3.168)	80	2.745
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)	-	-
Arapuá Empreendimentos Imobiliários Ltda (ix)	15/09/2025	40,00%	-	52.313	(52.313)	-	-
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda (ix)	15/09/2025	40,00%	-	12.725	(12.725)	-	-
Morélia Empreendimentos Imobiliários Ltda (ix)	15/09/2025	10,00%	-	4.011	(4.011)	-	-
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda (ix)	15/09/2025	100,00%	-	55.138	(55.138)	-	-
Total Consolidado			13.463	194.491	(199.491)	80	8.543
			Controladora		Consolidado		
			30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	
Circulante			4.452	5.833	2.744	5.833	
Não circulante			11.258	501	5.799	7.630	

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025****(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- (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 30 de setembro 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 da Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda para a Balandria Desenvolvimento Imobiliário Ltda. pelo valor de R\$1.832, recebido em junho de 2025.
- (iii) Em 21 de junho de 2022, a Riva Incorporadora S.A. realizou a venda de 35% das quotas da 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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2025, o saldo a receber é de R\$2.745.
- (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 30 de setembro de 2025. O valor será recebido conforme fluxo de recebimentos de vendas.
- (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, quitado em 30 de abril 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.
- (viii) Em maio de 2025, a Direcional vendeu para a Riva as SPEs Fronteiras Empreendimentos Imobiliários Ltda, Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda, Penha Empreendimentos Imobiliários Ltda e Cariri Empreendimentos Imobiliários Ltda. O valor total dessas operações é de R\$5.940, quitado em 30 de setembro de 2025. Essa operação foi registrada a valor patrimonial e não gerou ganho ou perda para a Companhia.
- (ix) Em 15 de setembro de 2025, a Direcional vendeu o restante de sua participação das SPEs Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda, Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda e Morélia Empreendimentos Imobiliários Ltda para Lago da Pedra S.A, retirando-se da sociedade dessas empresas. Na mesma data, vendeu também a 100% das quotas da Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda. O valor total envolvido nessa operação foi de R\$124.187, recebido integralmente em setembro de 2025.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.3. Outros Créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Contas a receber por venda de imobilizado	16	16	72	258
Adiantamentos diversos (ii)	17.700	17.700	13.227	13.227
Créditos junto a cliente (i)	181.637	174.688	195.784	186.129
Derivativos a receber (iii)	47.325	25.320	48.198	25.320
Mútuos a receber	10.574	10.961	10.572	10.960
Despesas comerciais antecipadas	-	-	110.407	78.262
Débitos com cessão de recebíveis	1.430	2.138	1.430	2.386
Demais créditos	12.972	15.103	21.506	33.295
Total	271.654	245.926	401.196	349.837
Curto Prazo	163.847	142.177	250.272	206.324
Longo Prazo	107.807	103.749	150.924	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\$181.801 no Consolidado) e também a juros de obra (R\$13.468 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:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
A vencer		
até 3 meses	29.368	23.712
de 3 a 6 meses	23.454	22.319
de 6 a 9 meses	21.112	19.361
de 9 meses a 1 ano	18.941	17.487
Acima de 1 ano	85.534	80.988
	178.409	163.867
Vencidos		
até 1 mês	3.948	3.247
de 1 a 2 meses	2.824	2.329
de 2 a 3 meses	2.512	1.893
de 3 a 4 meses	2.182	1.697
de 4 a 6 meses	3.844	2.934
Acima de 6 meses	23.750	20.293
	39.060	32.393
	217.469	196.260
PECLD	(35.668)	(21.473)
ITBI e registro líquido de PECLD	181.801	174.787

No período findo em 30 de setembro de 2025, foi reconhecido como PECLD o valor de R\$14.195 (R\$12.678 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) na demonstração do resultado do exercício.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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	
	30/09/2025	31/12/2024
A vencer		
até 3 meses	7.842	5.875
de 3 a 6 meses	3.337	3.772
de 6 a 9 meses	2.636	3.022
de 9 meses a 1 ano	2.125	2.485
Acima de 1 ano	7.763	8.665
	23.703	23.819
Vencidos		
até 1 mês	4.093	2.843
de 1 a 2 meses	2.986	2.635
de 2 a 3 meses	3.794	2.532
de 3 a 4 meses	2.202	1.672
de 4 a 6 meses	4.484	3.771
Acima de 6 meses	43.937	29.096
	61.496	42.549
	85.199	66.368
PECLD	(71.731)	(55.631)
Juros de obra líquido de PECLD	13.468	10.737

No período findo em 30 de setembro de 2025, foi reconhecido como PECLD o valor de R\$16.100 (R\$20.946 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) sobre as parcelas de juros de obra, houve também aquisição de sociedades que possuíam saldo de PECLD no valor de R\$267. O saldo acumulado de PECLD como redutor da conta do ativo é de R\$71.731 em 30 de setembro de 2025 (R\$55.631 em 31 de dezembro de 2024).

- (ii) Refere-se a saldo de adiantamento pela aquisição de lojas comerciais que se encontram em construção e serão transferidas para a Companhia quando concluídas.
- (iii) Refere-se a saldo de derivativos (Swap de taxa de juros) conforme nota explicativa 22.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos	4.247	2.798	99.933	91.467
Imóveis em construção	-	-	923.631	852.800
Terrenos a incorporar	15.868	7.914	5.180.205	4.587.823
	20.115	10.712	6.203.769	5.532.090
Circulante	4.247	2.798	1.442.734	1.643.111
Não circulante	15.868	7.914	4.761.035	3.888.979

Em 30 de setembro de 2025, os saldos de estoques foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em setembro de 2025 é de R\$4.260 (R\$4.255 em dezembro de 2024).

	31/12/2024	(+) Ajuste a Valor recuperável	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável	30/09/2025
Consolidado	(4.255)	(174)	169	(4.260)

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 30 de setembro de 2025 é de R\$540.244 (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 30 de setembro de 2025, foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$78.512 referentes aos empréstimos e financiamentos (R\$76.589 no exercício findo 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 setembro de 2025. Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$26.498 (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 13,14% em setembro de 2025 (11,35% em 31 de dezembro de 2024). Em 30 de setembro 2025 e em 31 de dezembro de 2024 não havia financiamento à produção na controladora.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	20	230	3.097	2.986
Conta corrente com empreendimentos (b)	1.004.556	792.405	77.836	68.068
	1.004.576	792.635	80.933	71.054

Passivo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	1.827	-	79.512	55.581
Conta corrente com empreendimentos (b)	103.073	116.229	102.805	45.513
	104.900	116.229	182.317	101.094

- (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 30 de setembro 2025 foi pago o valor médio mensal de R\$186 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pela mesma Companhia de controle da Direcional.
- (ii) A Companhia realiza transações de compra e venda de SPEs com partes relacionadas. Os valores das respectivas compras e vendas estão devidamente divulgados nas notas explicativas 4.2 e 15.

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.

(i) Proposta para o exercício de 2025	2025			
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria Estatutária	Total
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

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	2024			
(ii) Realizada no exercício de 2024	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria Estatutária	Total
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


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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 30 de setembro 2025:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2024	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Dividendos	Equivalência Patrimonial	(-) Amortização de Mais-Valia em investimentos	Alienação de participação societária	Ganho em transação de capital	Movimentações societárias – Passivo a descoberto (v)	30/09/2025
Riva Incorporadora S/A (i)	84,21%	696.076	-	(543.737)	278.221	-	-	203.757	-	634.317
Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	43.432	-	-	(50)	-	-	-	-	43.382
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	33.447	-	(7.108)	14.405	-	-	-	-	40.744
Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	24.254	-	(7.760)	19.366	-	-	-	-	35.860
Imbau Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	16.861	-	-	18.691	-	-	-	-	35.552
Santa Cecilia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	20.857	-	-	7.682	-	-	-	-	28.539
Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	34.437	(24.000)	(1.029)	15.135	-	-	-	-	24.543
Sao Sebastiao Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	950	24.000	-	(655)	-	-	-	-	24.295
Vila Formosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6.504	-	-	17.221	-	-	-	-	23.725
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.809	-	(9.551)	14.963	-	-	-	-	22.221
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19.899	-	(95)	596	-	-	-	-	20.400
Alcobaça Construções e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	18.982	-	-	(1)	-	-	-	-	18.981
Novo Lino Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	11.728	-	(400)	7.179	-	-	-	-	18.507
Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	19.228	-	(1.400)	(642)	-	-	-	-	17.186
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.894	-	-	1	-	-	-	-	16.895
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	7.059	(4.004)	-	13.218	-	-	-	-	16.273
MunIQUE Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.424	-	(1.147)	6.257	-	-	-	-	15.534
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15.403	-	-	(27)	-	-	-	-	15.376
Lagoa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	8.542	-	-	6.774	-	-	-	-	15.316
Monte Alegre Empreendimentos Ltda	99,90%	14.093	-	(4.552)	5.541	-	-	-	-	15.082
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13.993	-	-	558	-	-	-	-	14.551
Santa Margarida Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	100,00%	13.564	-	-	-	-	-	-	-	13.564
Vista do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	13.109	-	(2.842)	2.979	-	-	-	-	13.246
Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	9.093	-	(9.529)	13.017	-	-	-	-	12.581
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.515	-	-	1.949	-	-	-	-	12.464
Juazeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	100,00%	11.175	-	-	-	-	-	-	-	11.175
Dream Participacoes Ltda	100,00%	6.490	-	-	4.625	-	-	-	-	11.115
Bella Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	8.853	-	(5.106)	7.057	-	-	-	-	10.804
CBR 095 Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	6.622	-	-	3.170	(69)	-	-	-	9.723
Cabo Frio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.277	-	(880)	4.899	-	-	-	-	9.296
Bonfim Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.667	-	(1.728)	2.524	-	-	-	-	8.463
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.846	-	-	(2.793)	-	-	-	-	8.053
Guilherminas Empreendimentos Imobiliários LTDA	100,00%	6.553	(1.100)	(3.868)	5.639	-	-	-	-	7.224
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	9.384	-	-	(2.262)	-	-	-	-	7.122

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas Controladas	Participação	31/12/2024	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Dividendos	Equivalência Patrimonial	(-) Amortização de Mais-Valia em investimentos	Alienação de participação societária	Ganho em transação de capital	Movimentações societárias – Passivo a descoberto (v)	30/09/2025
Nova Itabira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	6.935	-	(111)	240	-	-	-	-	7.064
Itaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	9.275	-	(3.157)	(674)	-	-	-	-	5.444
Bela Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.315	(198)	(28.749)	28.290	-	-	-	-	3.658
Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	28.048	(13.330)	(11.884)	(369)	-	-	-	-	2.465
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.862	(9.071)	-	(556)	-	-	-	-	1.235
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	0,00%	45.335	2.499	-	(117)	-	(47.717)	-	-	-
Direcional Engenharia S.A. - SCP Pateo 6 (iv)	0,00%	-	12.464	-	-	-	(12.464)	-	-	-
Fronteiras Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	0,00%	-	3.999	-	-	-	(3.999)	-	-	-
Cariri Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	0,00%	-	261	-	-	-	(261)	-	-	-
Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	0,00%	2.571	1	(4.502)	3.620	-	(1.690)	-	-	-
Penha Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	0,00%	-	(1)	-	-	-	8	-	(7)	-
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda (iii)	100,00%	-	(263)	(1.766)	1.742	-	-	-	287	-
		278.925	(15.415)	(88.749)	128.988	-	-	-	26.849	330.598
Total Controladas:		1.555.286	(24.158)	(739.650)	626.401	(69)	(66.123)	203.757	27.129	1.582.573
Lago da Pedra Participacoes S/A	10,00%	22.954	4.181	(3.155)	3.910	-	-	-	-	27.890
Contagem Mall S.A.	25,00%	22.121	-	-	62	-	-	-	-	22.183
Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários S.A. (ii)	28,00%	6.948	-	-	-	-	-	-	-	6.948
Quata Empreendimentos e Participacoes Imobiliários SPE Ltda	15,00%	3.184	2.218	(4.470)	2.942	-	-	-	-	3.874
Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	14.544	(12.649)	(4.782)	5.363	-	-	-	-	2.476
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	10,00%	2.006	(1.100)	(45)	16	-	-	-	-	877
GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.	35,00%	10.310	(6.929)	(1.575)	(1.160)	-	-	-	-	646
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	0,00%	22.115	10.243	(13.098)	9.801	-	(29.061)	-	-	-
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	0,00%	4.173	4.872	-	1.612	-	(10.657)	-	-	-
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	0,00%	697	(621)	-	637	-	(713)	-	-	-
Canario Engenharia Ltda. (iv)	0,00%	23.719	-	-	-	-	(23.719)	-	-	-
Outras coligadas e controladas em conjunto		11.408	4.494	(3.032)	466	(5.376)	-	-	206	8.166
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)		144.179	4.709	(30.157)	23.649	(5.376)	(64.150)	-	206	73.060
Total Controladora		1.699.465	(19.449)	(769.807)	650.050	(5.445)	(130.273)	203.757	27.335	1.655.633
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)		144.179	4.709	(30.157)	23.649	(5.376)	(64.150)	-	206	73.060
Coligadas e controladas em conjunto (em controladas) (vi)		68.325	28.432	(42.937)	19.803	(8.115)	(33.042)	-	1	32.467
Total Consolidado		212.504	33.141	(73.094)	43.452	(13.491)	(97.192)	-	207	105.527

**Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de setembro de 2025****(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- (i) Em 13 de maio de 2025, após aprovação em Assembleia Geral Extraordinária, a Riva Incorporadora S.A. ("Riva") formalizou o ingresso da Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("FII Riza") em seu quadro societário mediante aumento do seu capital social no montante de R\$265.012 por meio de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, resultando em uma aquisição de participação de 9,98% e, desta forma, a participação direta da Direcional reduziu de 94,62% para 85,17%. Em 5 de setembro foi aprovado novo aumento de capital social feito pela Riza no montante de R\$30.152, mediante a emissão de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, que passou a deter 11,00% de participação, diluindo a participação direta da Direcional para 84,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações das operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$203.757, em 30 de setembro de 2025.

Desta forma, o valor de refere-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva devido ao aporte realizado pelo FII Riza.

- (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional.
- (iii) 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.
- (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade conforme Nota Explicativa 4.2.
- (v) Refere-se as movimentações de investimento das SPE's que possuem patrimônio líquido negativo. Ao final de cada período, o saldo referente à participação no patrimônio destas SPEs é reclassificado para o grupo de "Outras contas a pagar" conforme mencionado na NE 15. Adicionalmente, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, o resultado negativo de equivalência patrimonial destas SPEs foi de R\$13.793.
- (vi) Refere-se à venda da Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda realizada pela Riva, controlada da Direcional, em março de 2025 pelo valor de R\$31.501.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de setembro 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 30 setembro de 2025:](#)

Balanco Patrimonial - 30/09/2025							
Empresas Controladas	Participação	Ativo				Passivo	Resultado
		Circulante	Não		Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)
			Circulante	Circulante			
Riva Incorporadora S/A	84,21%	769.837	455.037	218.453	253.158	753.263	315.282
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	53.331	20.567	12.250	20.864	40.784	14.419
Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	37.428	36.124	477	827	(50)
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	67.904	56.060	25.483	62.586	35.895	19.385
Imbau Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	32.510	19.400	16.344	15	35.551	18.690
Santa Cecilia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	27.239	1.300	-	1	28.538	7.682
Sao Sebastiao Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2	33.649	9.356	-	24.295	(655)
Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.856	4.677	3.442	3.627	2.464	(370)
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	9.538	10.882	1	-	20.419	597
Bela Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6	10.755	7.105	-	3.656	28.289
Alcobaca Construções E Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	1	178.498	762	158.756	18.981	(1)
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	48.942	43.408	25.412	44.695	22.243	14.978
Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	27.163	1.375	11.352	-	17.186	(642)
Vila Formosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	69.307	39.754	42.637	42.699	23.725	17.221
Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90%	76.931	75.138	103.195	24.307	24.567	15.149
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	82	18.195	1.364	1	16.912	1
Novo Lino Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	32.168	12.970	17.525	9.088	18.525	7.186
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16	17.821	145	2.300	15.392	(27)
Monte Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	31.616	3.749	15.209	5.058	15.098	5.548
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	14.638	53	107	19	14.565	558
Vista Do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	19.213	12.265	8.304	9.928	13.246	2.980
Bella Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	27.392	18.835	6.983	28.429	10.815	7.064
Santa Margarida Construções E Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	13.639	75	-	13.564	-
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	43.481	22.917	25.244	28.678	12.476	1.950
MunIQUE Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	69.224	79.172	58.993	73.854	15.549	6.263
Lagoa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	45.204	11.302	15.330	25.844	15.332	6.781
Lagoa Da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	16.318	16.769	10.770	9.609	12.708	13.148
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	27.677	2.210	11.077	2.538	16.272	13.218
Juazeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	13.794	387	2.691	316	11.174	(1)
Dream Participações Ltda	100,00%	5.424	17.746	12.055	1	11.114	4.624
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.269	865	287	612	1.235	(556)
Cbr 095 Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	41.891	13.827	31.181	8.930	15.607	5.283
Cabo Frio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	142	9.156	2	-	9.296	4.899
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	3.657	6.481	1.872	204	8.062	(2.795)
Bonfim Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.336	2.128	6.340	3.653	8.471	2.526
Itaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	5.861	4.094	2.115	2.391	5.449	(675)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	2.742	24.083	18.545	1.158	7.122	(2.262)

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Balanco Patrimonial - 30/09/2025							
		Ativo				Passivo	Resultado
Empresas Controladas	Participação	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)
Guilherminas Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	34.435	8.790	11.724	24.277	7.224	5.639
Nova Itabira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	51	7.020	-	-	7.071	240
Direcional Engenharia S.A. - Scp Pateo 6	100,00%	18.423	16.710	20.997	-	14.136	1.672
Fronteiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	11.072	464	1.349	9.325	862	(122)
Cariri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	14.843	1.473	13.315	55	(206)
Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	70.337	28.695	29.868	64.264	4.900	21.472
Penha Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	11.620	4.256	4.667	8.331	2.878	(130)
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	17.796	8.454	11.464	15.325	(539)	1.742
Outras Controladas	-	3.090.621	5.456.876	1.925.010	5.548.419	1.074.068	685.857
TOTAL CONTROLADAS		4.860.067	6.842.700	2.764.682	6.507.052	2.431.033	1.241.851
Contagem Mall S.A.	25,00%	33.381	49.187	3.344	129	79.095	244
Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	41.963	20.206	41.438	15.779	4.952	10.723
Lago Da Pedra Participacoes S/A	10,00%	249.786	519.564	217.716	272.857	278.777	39.106
Bom Sucesso Incorporação E Investimentos Imobiliários S.A.	28,00%	207	27.992	3.385	-	24.814	-
RI Quata Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	15,00%	19.274	64.934	23.554	34.830	25.824	19.608
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	10,00%	19.934	5.559	12.437	4.283	8.773	174
Gtis Lx Participações S.A.	35,00%	14.390	9.826	22.371	-	1.845	(3.315)
Outras Controladas em conjunto	-	258.047	369.512	226.777	291.556	109.226	54.314
CONTROLADAS EM CONJUNTO		636.982	1.066.780	551.022	619.434	533.306	120.854

Em 30 de setembro 2025 e em 31 de dezembro de 2024, 58,29% 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 30 de setembro 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
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2024	12.608	261.501	3.882	779	10.908	11.409	121.660	230	422.977
Adições/Remensurações	75	47.692	98	4	901	1.117	7.429	-	57.316
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/09/2025	12.683	309.193	3.980	783	11.809	12.526	129.089	230	480.293
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)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2024	(12.034)	(192.495)	(3.388)	(779)	(8.470)	(8.194)	(40.587)	(225)	(266.172)
Depreciação do período	(40)	(26.195)	(167)	(1)	(1.047)	(776)	(5.212)	(1)	(33.439)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/09/2025	(12.074)	(218.690)	(3.555)	(780)	(9.517)	(8.970)	(45.799)	(226)	(299.611)
Valor contábil									
Em 31/12/2024	574	69.006	494	-	2.438	3.215	81.073	5	156.805
Em 30/09/2025	609	90.503	425	3	2.292	3.556	83.290	4	180.682

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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	485	55.114	654	4	2.651	1.771	29.724	7.429	-	97.832
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/09/2025	22.431	330.080	10.320	2.036	23.384	15.151	135.987	129.686	880	669.955
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	(292)	(27.073)	(430)	(1)	(2.078)	(1.136)	(15.771)	(5.250)	(3)	(52.034)
Baixas/Reversão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/09/2025	(20.678)	(228.629)	(7.607)	(2.033)	(16.962)	(10.001)	(70.214)	(46.396)	(875)	(403.395)
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 30/09/2025	1.753	101.451	2.713	3	6.422	5.150	65.773	83.290	5	266.560

(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 30 de setembro 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 IFRS 16. Para mais informações, vide nota explicativa 9.2..

(ii) A Companhia e suas controladas possuem 2 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 30 de setembro de 2025 é de R\$3.616 (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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.922.601	1.175.926	2.127.858	1.175.926
Financiamento à Produção (a)	-	-	513.331	400.994
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	-	339	951	1.207
Total da dívida	1.922.601	1.176.265	2.642.140	1.578.127
Custo de emissão / estruturação				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(54.758)	(28.466)	(62.503)	(28.466)
Total dos custos com emissão / estruturação	(54.758)	(28.466)	(62.503)	(28.466)
Total geral	1.867.843	1.147.799	2.579.637	1.549.661
Circulante	211.833	184.526	238.164	202.562
Não circulante	1.656.010	963.273	2.341.473	1.347.099

Abaixo a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos em 30 de setembro de 2025:

	Controladora					
	31/12/2024	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do principal	(-) Pagamento de juros
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.175.926	770.270	139.614	13.199	(83.333)	(93.075)
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	339	-	5	-	(230)	(114)
Total da dívida	1.176.265	770.270	139.619	13.199	(83.563)	(93.189)
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(28.466)	(31.684)	5.392	-	-	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(28.466)	(31.684)	5.392	-	-	-
Total geral	1.147.799	738.586	145.011	13.199	(83.563)	(93.189)

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado							
	31/12/2024	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do principal	(-) Pagamento de juros	(+/-) Movimentações societárias (i)	30/09/2025
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.175.926	970.270	144.106	13.964	(83.333)	(93.075)	-	2.127.858
Financiamento à Produção (a)	400.994	503.808	45.734	-	(409.142)	(39.776)	11.713	513.331
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	1.207	1.717	129	-	(1.848)	(254)	-	951
Total da dívida	1.578.127	1.475.795	189.969	13.964	(494.323)	(133.105)	11.713	2.642.140
Custo de emissão / estruturação								
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(28.466)	(39.517)	5.480	-	-	-	-	(62.503)
Total dos custos com emissão / estruturação	(28.466)	(39.517)	5.480	-	-	-	-	(62.503)
Total geral	1.549.661	1.436.278	195.449	13.964	(494.323)	(133.105)	11.713	2.579.637

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

	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

(i) Refere-se aos saldos de empréstimos e financiamentos da SPE Napoli que passou a ser controlada em 2025 (anteriormente era classificada como controlada em conjunto).

Notas Explicativas


**Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de setembro de 2025**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(*) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). A nível consolidado, foi empenhado nos nove meses de 2025 o montante de R\$39.517 (R\$9.186 no exercício de 2024), referente a emissão do CRI 399ª em fevereiro de 2025 e do CRI 470ª em julho de 2025. Houve ainda amortizações no montante de R\$5.480 neste mesmo período (R\$7.914 no exercício de 2024).

O Grupo 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 3,10% ao ano ou CDI + 3,30 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 3,67% a 4,07% 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:

									30/09/2025
Instrumento	Data de Contratação	Data de Vencimento	Valor Contrato	Taxa Contratual a.a.	Taxa SWAP a.a.	Saldo Devedor	Curto Prazo	Longo Prazo	
371ª Série	04/2021	04/2028	200.000	IPCA + 4,8444%	CDI + 1,4522%	237.895	125.064	112.831	
2E Série 001	07/2022	06/2032	300.000	IPCA + 6,4899%	CDI + 1,22%	305.506	46.116	259.390	
241ª - 1ºS	11/2023	11/2028	74.638	CDI + 0,7%	-	77.426	3.880	73.546	
241ª - 2ºS	11/2023	11/2028	112.059	106,5% CDI	-	117.095	6.128	110.967	
241ª - 3ºS	11/2023	11/2028	63.303	11,8%	CDI + 0,93%	60.872	2.332	58.540	
331ª - 1ºS	08/2024	07/2029	156.321	103% CDI	-	157.535	4.399	153.136	
331ª - 2ºS	08/2024	07/2031	155.613	IPCA + 6,6747%	CDI + 0,5%	150.927	9.754	141.173	
399ª - 1ºS	02/2025	02/2032	204.230	100% CDI	-	202.981	3.120	199.861	
399ª - 2ºS	02/2025	02/2035	51.641	IPCA + 7,45% a.a.	98,46% CDI	47.705	1.329	46.376	
399ª - 3ºS	02/2025	02/2035	114.399	14,3%	100,4% CDI	115.538	1.438	114.100	
Direcional - 470ª - 1ºS	07/2025	07/2035	146.081	100% CDI	-	146.007	3.647	142.360	
Direcional - 470ª - 2ºS	07/2025	07/2035	92.503	IPCA + 7,649% a.a.	98,75% CDI	89.440	1.430	88.010	
Direcional - 470ª - 3ºS	07/2025	07/2035	118.800	13,8%	100% CDI	119.795	2.691	117.104	
Direcional - 470ª - 4ºS	07/2025	07/2040	42.616	IPCA + 7,5547% a.a.	99,83% CDI	39.122	506	38.616	
Riva - 470ª - 1ºS	07/2025	07/2035	73.041	100% CDI	-	73.063	1.828	71.235	
Riva - 470ª - 2ºS	07/2025	07/2035	46.252	IPCA + 7,649%	98,85% CDI	44.779	719	44.060	
Riva - 470ª - 3ºS	07/2025	07/2035	59.399	13,8%	100,11% CDI	59.929	1.349	58.580	
Riva - 470ª - 4ºS	07/2025	07/2040	21.308	IPCA + 7,5547%	99,83% CDI	19.740	256	19.484	
							2.065.355	215.986	1.849.369

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(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 e à sua subsidiária RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. para as emissões de dívidas conforme demonstrado abaixo:

Data	Contrato	Modalidade	Empresa	Montante envolvido
jun/23	3ª (Terceira) Emissão	Debêntures	Lago Da Pedra Participações S.A.	51.000
dez/23	2ª (Segunda) Emissão	Notas Comerciais	Lago Da Pedra Participações S.A.	100.000
set/24	5ª (Quinta) Emissão	Debêntures	Lago Da Pedra Participações S.A.	250.000
abr/25	3ª (Terceira) Emissão	Notas Comerciais	Lago Da Pedra Participações S.A.	40.000
jun/25	1ª (Primeira) Emissão	Notas Comerciais	RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	125.000
ago/22	878771485346	Financiamento à Produção	Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.000
mai/22	178770210273	Financiamento à Produção	Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	44.000
dez/22	878771588743	Financiamento à Produção	Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.304
jul/23	878771752916	Financiamento à Produção	Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.972
fev/24	878771910877	Financiamento à Produção	Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	40.102
mai/24	878772010193	Financiamento à Produção	Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.801
abr/24	178770283523	Financiamento à Produção	Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	93.000
abr/24	878771988722	Financiamento à Produção	Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.576
ago/24	878772091742	Financiamento à Produção	Novo Caparao Empreendimentos Imobiliários Ltda	37.522
set/24	878772129931	Financiamento à Produção	Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	55.315
jan/25	878772237466	Financiamento à Produção	Novo Caparao Empreendimentos Imobiliários Ltda	36.065
set/24	878772099475	Financiamento à Produção	Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.422
fev/24	178770274215	Financiamento à Produção	Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	41.573
jan/25	878772237972	Financiamento à Produção	Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.068
jan/25	178770328213	Financiamento à Produção	Canario Engenharia Ltda.	60.414
mar/25	878772293918	Financiamento à Produção	Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.581
				1.119.715

Análise das cláusulas contratuais restritivas (“covenants financeiros”)

Os contratos de CRIs estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado por 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 30 de setembro 2025, a Companhia não descumpriu nenhuma cláusula restritiva.

Dívida líquida corporativa (Empréstimos e Financiamentos menos Caixa e aplicação)	
Patrimônio líquido	< 0,5

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2025

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

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 30 de setembro de 2025, possui os seguintes vencimentos:

	30/09/2025	
Período	Controladora	Consolidado
Outubro de 2026 a Setembro de 2027	58.951	146.724
Outubro de 2027 a Setembro de 2028	40.015	296.925
Outubro de 2028 a Setembro de 2029	397.031	531.034
A partir de Outubro de 2029	1.160.013	1.366.790
	1.656.010	2.341.473

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..

Abaixo a composição da movimentação do arrendamento no período:

	30/09/2025	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2024	83.588	83.684
Adições / Remensurações	7.429	7.429
Pagamentos de principal	(7.813)	(7.813)
Pagamento de juros	(934)	(934)
AVP (juros apropriado)	5.068	5.072
Saldo em 30/09/2025	87.338	87.438
Curto Prazo	10.020	10.120
Longo Prazo	77.318	77.318

Notas Explicativas


**Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de setembro de 2025**

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

	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 apropriados)	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:

	30/09/2025	
	Controladora	Consolidado
Vencimento até 1 ano	10.020	10.120
Vencimento entre 1 e 2 anos	8.674	8.675
Vencimento entre 2 e 3 anos	7.604	7.605
Vencimento acima de 3 anos	61.040	61.038
	87.338	87.438

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	10.117	10.535	418
2º ano	8.674	9.076	402
3º ano	7.605	7.971	366
4º ano	6.252	6.568	316
5º ano	5.692	5.993	301
6º ano	5.307	5.598	291
Acima 6 anos	43.791	44.589	798
	87.438	90.330	2.892

Efeitos no resultado do período de arrendamentos:

	Controladora	Consolidado
Depreciação do período	(5.212)	(5.250)
Ajuste a valor presente (juros apropriados)	(5.068)	(5.072)
Total em 30/09/2025	(10.280)	(10.322)

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Fornecedores de insumos e serviços de obra	272	2.038	162.406	118.368
Fornecedores de Marketing e Propaganda	285	179	7.782	7.551
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	15.663	11.394	20.001	15.718
Outros fornecedores	149	289	9.941	5.892
Total geral	16.369	13.900	200.130	147.529
Fornecedores	16.240	13.538	184.268	139.953
Fornecedores Convênio – Risco sacado (a)	129	362	15.862	7.576
Total geral	16.369	13.900	200.130	147.529
Circulante	14.921	13.780	186.160	136.413
Não circulante	1.448	120	13.970	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 setembro de 2025, o prazo médio de alongamento dos fornecedores foi de 32 dias (19 dias em dezembro de 2024).

11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Salários e retiradas a pagar	4.673	4.002	14.486	10.603
Encargos trabalhistas e previdenciários	2.875	2.279	12.820	9.361
Provisões trabalhistas	31.657	25.725	71.741	44.490
Outros	3.302	2.858	4.637	3.906
	42.507	34.864	103.684	68.360

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Impostos correntes				
PIS	200	95	297	181
COFINS	1.131	555	1.637	964
Regime especial de tributação	-	-	10.978	9.346
IRPJ	-	-	2.668	1.298
CSLL	-	-	1.763	755
Outros	1.032	1.019	7.770	5.940
	2.363	1.669	25.113	18.484
Impostos diferidos				
PIS	7	7	9.260	6.541
COFINS	34	34	42.898	30.289
IRPJ	24	24	31.551	22.284
CSLL	12	12	16.517	11.666
AVP	-	-	(4.114)	(2.993)
PECLD	-	-	(3.903)	(2.181)
	77	77	92.209	65.606
	2.440	1.746	117.322	84.090
Circulante	2.440	1.746	58.012	55.567
Não circulante	-	-	59.310	28.523

Notas Explicativas



Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de setembro 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. A segregação do *aging list* dos pagamentos está de acordo com a expectativa de lançamentos dos empreendimentos e consequente fluxo financeiro de recebimento das vendas dos respectivos imóveis. Em 30 de setembro de 2025, parte substancial dos terrenos adquiridos está vinculada a empreendimentos ainda não lançados.

	Consolidado	
31/12/2024	3.849.759	
(+) Aquisições	754.935	
(-) Pagamentos	(173.639)	
(+) Revisões	69.986	
(-) Cancelamento de contrato	(86.061)	
30/09/2025	4.414.980	

	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	
	30/09/2025	31/12/2024
Circulante	127.395	194.059
Não Circulante	4.287.585	3.655.700

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	127.395	194.059
Entre 1 e 2 anos	1.901.215	1.522.590
Entre 2 e 3 anos	815.013	762.036
Entre 3 e 4 anos	434.199	389.780
Após 4 anos	1.137.158	981.294
	4.414.980	3.849.759

Notas Explicativas



**Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de setembro de 2025**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Adiantamento de clientes

Consolidado	31/12/2024	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-/+) Revisão	(-) Baixas/ cancelamento	30/09/2025
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	539.193	124.734	(38.384)	8.250	(9.245)	624.548
Adiantamento por recebimento (ii)	95.439	62.581	(53.668)	-	-	104.352
Total adiantamentos	634.632	187.315	(92.052)	8.250	(9.245)	728.900
Circulante	66.546					96.239
Não circulante	568.086					632.661

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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Débitos com clientes (a)	134.393	116.093	96.251	82.160
Débitos com parceiros (b)	-	-	11.081	11.081
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (c)	14.597	28	101.604	70.841
Passivo a descoberto (d)	92.442	65.106	452	244
Derivativos a pagar	21.140	22.687	22.156	22.687
Cessão de recebíveis (e)	121.758	11.674	6.416	5.615
Outros	22.666	23.280	47.234	61.165
Total	406.996	238.868	285.194	253.793
Circulante	394.316	238.840	203.389	184.636
Não circulante	12.680	28	81.805	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 30 de setembro de 2025, o saldo junto a SPE's (partes relacionadas) era de R\$55.559 (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 30 de setembro 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	30/09/2025
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	01/10/2008	30%	28	-	-	-	28
Pateo Cambuci Lote 06 Empreendimentos e Participações Ltda (iii)	13/01/2025	50%	-	17.840	(3.271)	-	14.569
Jardim Santo Antonio Incorporação Imobiliária SPE Ltda	31/03/2025	50%	-	989	(989)	-	-
Vargem Alta Empreendimentos Imobiliários Ltda	01/05/2025	100%	-	1	(1)	-	-
Novo Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda	30/09/2025		-	912	(912)	-	-
Total Controladora			28	19.742	(5.173)	-	14.597
Circulante			-				1.469
Não circulante			28				13.128

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2024	(+) Aquisição de quotas	(-) Pagamentos	(+) Correção	30/09/2025
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	01/10/2008	30%	28	-	-	-	28
BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda. (i)	05/05/2021	100%	66.258	-	(2.211)	2.408	66.455
Diorama Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	27/07/2022	100%	4.550	-	-	-	4.550
Emccamp Incorporação SC 20 SPE Ltda	20/12/2024	50%	5	-	(5)	-	-
Pateo Cambuci Lote 06 Empreendimentos e Participações Ltda (iii)	13/01/2025	50%	-	17.840	(3.271)	-	14.569
Jardim Santo Antonio Incorporação Imobiliária LTDA	31/03/2025	50%	-	989	(989)	-	-
Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	04/08/2025	100%	-	16.002	-	-	16.002
Total Consolidado			70.841	34.831	(6.476)	2.408	101.604
Circulante			15.829				30.257
Não Circulante			55.012				71.347

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
<i>Aging list:</i>				
Até 1 ano	1.469	-	30.257	15.829
Entre 1 e 2 anos	5.880	28	41.640	12.956
Entre 2 e 3 anos	4.722	-	27.181	8.434
Entre 3 e 4 anos	641	-	641	8.406
Após 4 anos	1.885	-	1.885	25.216
	14.597	28	101.604	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 30 de setembro de 2025 era de R\$66.455. 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 30 de setembro de 2025. 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 30 de setembro de 2025 é de R\$14.569 e será pago e atualizado em linha com fluxo de recebimentos de clientes do empreendimento.

Notas Explicativas


**Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de setembro de 2025**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(iv) Em agosto de 2025 a Riva adquiriu 100% das quotas da Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda por um percentual de permuta física e um percentual dos valores recebidos dos clientes pelas vendas das unidades. O valor estimado a ser pago e atualizado através do fluxo de recebimentos é de R\$16.002, sendo esse o saldo a pagar em 30 de setembro de 2025.

d) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

Controladas	Controladora	
	30/09/2025	31/12/2024
Scp Meu Orgulho	10.154	571
Direcional Construtora Valparaíso Ltda	6.242	6.798
Barreirinha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	5.436	5.017
Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.312	4.924
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.796	3.544
SCP Parque Carioca	4.176	2.120
Cerejeiras Empreendimento Imobiliario Ltda	2.130	1.934
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.012	1.868
Genebra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.166	1.547
Colina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1.840	687
Scp Parque Paranoá	1.851	1.352
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.842	992
Sao Gotardo Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.567	551
Scp Cidade Jardim	1.988	383
QRTZ5 Incorporações de Imóveis SPE Ltda	1.660	1.542
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltd	1.690	1.367
Itajuba Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.557	1.234
Nova Estoril Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.444	1.031
Outras controladas	33.579	27.644
	92.442	65.106
Consolidado		
Coligadas e controladas em conjunto	30/09/2025	31/12/2024
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	244
Pateo Cambuci Lote 06 Empreendimentos Participações Ltda	22	-
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	72	-
Direcional SPL Jordão Empreendimentos Imobiliários	61	-
SCP Direcional/ACR Maura Valadares	297	-
	452	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 30 de setembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15.1. Passivo de Cessão

Abaixo a movimentação do saldo em 30 de setembro 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	30/09/2025
Controladora	53.341	-	(19.909)	49	-	2.912	36.393
Consolidado	694.299	313.636	(160.855)	10.224	9.697	40.265	907.266

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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	36.393	53.341	907.266	694.299
Circulante	26.630	30.167	198.428	169.847
Não circulante	9.763	23.174	708.838	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 e FIDC 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 30 de setembro 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	90.688	19.558	74 meses	50.104	14.125
True Securitizadora S.A. (i)	14/06/2024	Tabela Direta	316.911	(16.911)	300.000	-	(300)	(8.773)	290.927	277.459	13.468	80 meses	241.218	9.677
True Securitizadora S.A.	20/09/2024	Pro soluto	112.294	(11.680)	100.614	(3.128)	(361)	(1.136)	95.989	82.395	13.594	60 meses	55.521	13.301
True Securitizadora S.A.	12/11/2024	Pro soluto	84.062	(4.183)	79.879	-	-	(5.000)	74.879	62.556	12.323	60 meses	47.955	9.527
Opea Securitizadora S.A. (i)	05/12/2024	Tabela Direta	248.043	(2.369)	245.674	-	-	(3.941)	241.733	203.755	37.978	60 meses	170.457	34.351
Banco Daycoval S.A.	28/12/2024	ITBI e Taxas de clientes	53.790	(369)	53.421	-	-	-	53.421	53.421	-	36 meses	36.393	-
Virgo Companhia de Securitização (i)	27/05/2025	Tabela Direta	302.652	(19.652)	283.000	-	-	(5.878)	277.122	240.965	36.157	116 meses	232.185	34.782
Direcional Recebíveis FIDC (i)	26/09/2025	Pro soluto	92.987	(8.248)	84.739	-	-	-	84.739	72.648	12.091	81 meses	73.433	12.233
Total			1.339.319	(75.832)	1.263.487	(6.978)	(2.501)	(24.952)	1.229.056	1.083.887	145.169		907.266	127.996

(i) A Companhia possui cotas subordinadas vinculadas à essas operações, conforme divulgado na NE 3.2.

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	791	26.071
(-) Reversões	(28)	(1.668)
(-) Pagamentos	(849)	(18.468)
Saldo 30/09/2025	404	48.971

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Circulante	404	490	23.488	21.964
Não circulante	-	-	25.483	21.072
	404	490	48.971	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 30 de setembro de 2025 (0,99% e 0,97% em 31 de dezembro de 2024, respectivamente).

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	-	1.104	3.547	4.651
Reversões	-	(622)	(7.540)	(8.162)
Pagamentos	-	(752)	(1.727)	(2.479)
Saldo em 30 de setembro de 2025	-	611	8.575	9.186
	Trabalhista		Cível	Total

Notas Explicativas

	Tributário			
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	375	4.421	24.129	28.925
Reversões	-	(952)	(8.126)	(9.078)
Pagamentos	(374)	(2.051)	(12.028)	(14.453)
Saldo em 30 de setembro de 2025	4	3.660	36.049	39.713

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 30 de setembro de 2025, os valores consolidados são: trabalhista R\$36.390 (R\$38.455 em dezembro de 2024) que referem-se principalmente a ações de funcionários de empreiteiros pleiteando responsabilidade solidária da Companhia; tributário R\$18.401 (R\$18.517 em dezembro de 2024) decorrente de questionamentos de ISS para liberação do habite-se e cobrança indevida de IPTU retroativo; e cível R\$424.124 (R\$421.251 em dezembro de 2024) 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.

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

Em 08 de agosto de 2025, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia o desdobramento de suas ações ordinárias, na proporção de 1 (uma) ação ordinária para 3 (três) ações ordinárias, sem alteração no valor do capital social atual da Companhia.

Dessa forma, no período encerrado em 30 de setembro de 2025, o capital social da Companhia permaneceu em R\$ 1.181.857, passando a ser dividido em 520.500.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ante 173.500.000 ações ordinárias anteriormente existentes. 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.

Notas Explicativas

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 exercício de 2024, 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.

Durante o período de 2025, e antes do desdobramento de ações ocorrido em agosto do mesmo ano, a Companhia recomprou 137.500 ações, a valor de mercado, totalizando R\$ 4.026. Também foram cedidas 483.327 ações neste mesmo período. Como resultado, até agosto de 2025, havia 173.337.689 ações em circulação e 162.311 ações mantidas em tesouraria.

Posteriormente, em agosto de 2025, foi realizado o desdobramento das ações ordinárias na proporção de 1 (uma) ação para 3 (três) ações, sem alteração do capital social. Após o desdobramento, a quantidade de ações em circulação passou a ser de 520.013.067, enquanto as ações mantidas em tesouraria totalizaram 486.933.

Após o desdobramento, foram cedidas 448.605 ações anteriormente mantidas em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações. Adicionalmente, a Companhia recomprou 500.000 ações a valor de mercado, totalizando R\$ 7.688.

Como resultado, no período encerrado em 30 de setembro de 2025, a Companhia apresentava 519.961.672 ações em circulação e 538.528 ações em tesouraria.

Notas Explicativas

	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	-
30 de junho de 2025	173.337.689	162.311	173.500.000
Desdobramento de Ações	520.013.067	486.933	520.500.000
Ações em tesouraria vendidas/cedidas	448.605	(448.605)	-
Recompra de ações	(500.000)	500.000	-
30 de setembro de 2025	519.961.672	538.328	520.500.000

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 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. Em abril de 2025, a Assembleia Geral Ordinária deliberou a respeito da destinação do lucro do exercício de 2024 observando os limites estabelecidos nos termos descritos no artigo 199 da Lei das Sociedades Anônimas (Lei nº 11.638/2007).

17.4.3. Dividendos distribuídos

Notas Explicativas

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.

Adicionalmente, em junho de 2025, o Conselho de Administração deliberou uma nova distribuição de dividendos intermediários, que poderá ser imputado integralmente aos dividendos obrigatórios a serem distribuídos correspondentes ao exercício de 2025.

Data da posição acionária	Data Ex. Dividendos	Data de pagamento	Tipo	Valor por ação (R\$)	Posição Acionária	Valor distribuído (R\$)
17/09/2024	18/09/2024	15/01/2025	Dividendos intermediários	0,46	173.260.455	79.699.804,70
20/12/2024	06/01/2025	15/01/2025	Dividendos intermediários	1,27	173.261.862	220.042.564,74
27/06/2025	30/06/2025	03/07/2025	Dividendos intermediários	2,00	173.332.062	346.664.124,00

17.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para os períodos findos em 30 de setembro podem ser assim demonstrados:

	30/09/2025	30/09/2024
Lucro líquido do período	577.910	456.917
Média ponderada do número de ações	520.019.050	173.148.721
Lucro líquido básico por ação - R\$	1,11	2,64
Efeito diluidor das opções de compra de ações	6.290.680	1.220.311
Média ponderada do número de ações (diluída)	526.309.730	174.369.032
Lucro líquido diluído por ação - R\$	1,10	2,62

17.6. Participações de não controladores

No período findo em 30 de setembro de 2025, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram um aumento de R\$10.528 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$117.159, além disso foram pagos R\$74.217 referente a dividendos aos não controladores.

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 30 de setembro de 2025 o saldo era de R\$167.444 ((R\$31.759) em 31 de dezembro de 2024).

Em 13 de maio de 2025, após aprovação em Assembleia Geral Extraordinária, a Riva Incorporadora S.A. (“Riva”) formalizou o ingresso da Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“FII Riza”) em seu quadro societário mediante aumento do seu capital social no montante de R\$265.012 por meio de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, resultando em uma aquisição de participação de 9,98% e, desta forma, a participação direta da Direcional reduziu de 94,62% para 85,17%.

Em 03 de setembro de 2025, foi aprovado novo aumento de capital social feito pela Riza no montante de 39 de 60

Notas Explicativas

R\$30.152, mediante a emissão de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, que passou a deter 11,00% de participação, diluindo a participação direta da Direcional para 84,21%.

O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações da operação descrita acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$203.757, em 30 de setembro de 2025.

18. Receita líquida

	Controladora			
	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024
Receita bruta de vendas	-	-	2.544	-
Receita bruta de serviços	20.291	9.166	17.321	4.939
Receita bruta total	20.291	9.166	19.865	4.939
Impostos incidentes sobre vendas	(2.674)	(1.276)	(2.912)	(576)
Vendas canceladas	(13)	-	(637)	(78)
Receita operacional líquida	17.604	7.890	16.316	4.285

	Consolidado			
	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024
Receita bruta de vendas	3.530.853	1.321.536	2.631.643	1.001.021
Receita bruta de serviços	66.789	24.503	65.650	25.595
Receita bruta total	3.597.642	1.346.039	2.697.293	1.026.616
Ajuste a valor presente	(28.681)	(14.100)	(27.652)	(6.754)
Impostos incidentes sobre vendas	(67.908)	(25.620)	(49.413)	(18.767)
Vendas canceladas	(383.888)	(148.496)	(195.968)	(90.497)
Receita operacional líquida	3.117.165	1.157.823	2.424.260	910.598

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\$38.385 em 30 de setembro 2025 (R\$45.350 em 30 de setembro de 2024) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

Notas Explicativas

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	3.686.167
Empreendimentos em Construção	
a) Receita de Vendas Contratadas	9.847.114
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	6.160.947
Receitas de Vendas Apropriadas	6.667.007
Distratos - Receitas estornadas	(506.060)
II) Receitas de Indenizações por distratos	(3.004)
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	2.020.414
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	5.623.470
b) Custo de Construção Incorrido	3.603.056
Encargos Financeiros Apropriados	114.160
c) Distratos - Custo de Construção	(275.391)
Distratos - Encargos Financeiros	(7.895)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%)	64,07%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	1.595.665
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.496.882
b) Custo de Construção Incorrido	901.217
Encargos Financeiros Apropriados	22.414
Unidades Vendidas	32.263

b) Resultado apropriado

	01/01/2025 a 30/09/2025		01/07/2025 a 30/09/2025	
Resultado apropriado de	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladora				
Incorporação - imóveis concluídos	-	-	-	-
Serviços	17.604	(2.113)	7.890	(1.656)
Total Controladora	17.604	(2.113)	7.890	(1.656)
Controladas				
Serviços	40.169	(29.550)	13.978	(10.048)
Terreno	5.262	(307)	37	-
Incorporação - imóveis concluídos	2.631.176	(1.603.812)	1.055.436	(636.681)
Incorporação - imóveis em construção	422.954	(258.074)	80.482	(45.638)
Total Controladas	3.099.561	(1.891.743)	1.149.933	(692.367)
Total Consolidado	3.117.165	(1.893.856)	1.157.823	(694.023)

Notas Explicativas

Resultado apropriado de	01/01/2024 a 30/09/2024		01/07/2024 a 30/09/2024	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladora				
Incorporação - imóveis concluídos	2.544	(1.302)	-	-
Serviços	13.772	(3.958)	4.285	(820)
Total Controladora	16.316	(5.260)	4.285	(820)
Controladas				
Serviços	39.656	(32.405)	17.383	(16.012)
Terreno	-	-	-	-
Incorporação - imóveis concluídos	205.027	(153.079)	33.166	(29.800)
Incorporação - imóveis em construção	2.163.261	(1.357.569)	855.764	(531.249)
Total Controladas	2.407.944	(1.543.053)	906.313	(577.061)
Total Consolidado	2.424.260	(1.548.313)	910.598	(577.881)

19.1. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora			
	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(1.908)	(638)	(4.089)	(1.057)
Despesas com pessoal	(100.263)	(34.337)	(85.626)	(27.750)
Depreciação e amortização	(21.075)	(7.173)	(18.289)	(6.040)
Serviços de terceiros	(14.577)	(5.107)	(10.042)	(3.103)
Energia elétrica, água e telefone	(1.472)	(442)	(1.662)	(603)
Despesas gerais com vendas	(3.269)	(1.086)	(3.452)	(1.115)
Provisão para plano de opções de ações	(11.506)	(4.363)	(5.121)	(2.487)
Provisão para garantia de obra	(791)	(368)	-	-
Provisão para PLR	(14.107)	(10.328)	(17.707)	(6.927)
Outros custos e despesas	(7.218)	(2.259)	(7.385)	(1.700)
	(176.186)	(66.101)	(153.373)	(50.782)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(520)	(305)	(2.051)	(306)
Custos de serviços prestados	(1.593)	(1.351)	(3.209)	(514)
Despesas comerciais	(4.856)	(1.504)	(7.821)	(2.469)
Despesas gerais e administrativas	(169.217)	(62.941)	(140.292)	(47.493)
	(176.186)	(66.101)	(153.373)	(50.782)

Notas Explicativas

Descrição	Consolidado			
	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(1.389.722)	(516.528)	(1.218.914)	(452.734)
Despesas com pessoal	(449.585)	(162.929)	(312.436)	(115.547)
Juros capitalizados ao estoque	(78.851)	(23.277)	(43.669)	(18.177)
Depreciação e amortização	(58.052)	(20.302)	(51.036)	(16.259)
Serviços de terceiros	(28.963)	(10.031)	(26.122)	(5.503)
Energia elétrica, água e telefone	(4.633)	(1.513)	(4.367)	(1.469)
Despesas gerais com vendas	(84.978)	(34.284)	(69.539)	(26.083)
Comissão de vendas	(145.281)	(56.503)	(108.776)	(44.565)
Provisão para plano de opções de ações	(11.506)	(4.362)	(5.121)	(2.487)
Provisão para garantia de obra	(24.926)	(8.997)	(19.929)	(7.843)
Provisão para PLR	(14.162)	(10.329)	(17.764)	(6.968)
Outros custos e despesas	(79.385)	(27.544)	(31.107)	(12.924)
	(2.370.044)	(876.599)	(1.908.780)	(710.559)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(1.862.713)	(682.624)	(1.511.858)	(561.353)
Custos de serviços prestados	(31.143)	(11.399)	(36.455)	(16.528)
Despesas comerciais	(291.785)	(113.940)	(206.706)	(80.402)
Despesas gerais e administrativas	(184.403)	(68.636)	(153.761)	(52.276)
	(2.370.044)	(876.599)	(1.908.780)	(710.559)

19.2. Outras receitas e (despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) operacionais	Controladora			
	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	(235)	(235)	(656)	(278)
Despesas de projetos descontinuados e encerrados	(1.317)	(1.317)	-	-
Provisão para perdas - Demais Créditos	(14.195)	(6.197)	(9.262)	(2.048)
Amortização de mais valia	(5.445)	(23)	(1.418)	(518)
Resultado com alienação de participação societária	51.123	36.041	83.689	-
Contingências e despesas jurídicas	2.201	(338)	(3.993)	(792)
Obrigações Societárias com Sócios e Parceiros (ii)	(3.872)	(2.040)	(31.928)	(2.524)
Baixa - Arrendamentos IFRS16	-	-	2.886	-
Outros	(12.102)	(621)	4.616	1.868
Total	16.158	25.270	43.934	(4.292)

Notas Explicativas

	Consolidado			
	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024
Outras receitas e (despesas) operacionais				
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	(7.298)	(1.983)	(5.950)	(2.656)
Despesas de projetos descontinuados e encerrados	(2.198)	(2.032)	(271)	-
Provisão para perdas - Contas a receber (i)	(39.916)	(16.620)	(10.138)	(5.420)
Provisão para perdas - Demais Créditos (i)	(30.028)	(12.450)	(28.432)	(8.231)
Amortização de mais valia	-	-	(9.040)	(4.748)
Resultado com alienação de participação societária	49.637	36.041	83.689	-
Contingências e despesas jurídicas	(37.271)	(13.909)	(23.056)	(8.889)
Obrigações Societárias com Sócios e Parceiros (ii)	(8.232)	(2.925)	(43.701)	(5.731)
Baixa - Arrendamentos IFRS16	-	-	2.886	-
Outros	(10.727)	(441)	(19.307)	4.153
Total	(86.033)	(14.319)	(53.320)	(31.522)

(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, líquido

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.

	Controladora			
	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	121.424	49.025	66.464	24.269
Ganho <i>hedge accounting</i>	30.253	17.380	41.025	9.880
Atualização monetária e juros contratuais	24.952	8.337	24.425	9.728
Receita com derivativos	38.976	4.955	49.454	19.089
Descontos obtidos	-	-	31	-
	215.605	79.697	181.399	62.966
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(45.130)	(19.124)	(47.539)	(14.396)
Correção passivo de cessão	(2.912)	699	(5.763)	(1.601)
PIS/Cofins sobre aplicações financeiras	(6.806)	(2.665)	-	-
Despesas bancárias	(1.072)	(246)	(1.383)	(551)
Despesas com venda de carteira	(440)	(15)	-	-
Despesa <i>hedge accounting</i>	(43.452)	(10.536)	(9.924)	(5.994)
Juros sobre arrendamento	(5.068)	(1.925)	(4.202)	(1.270)
Despesas com derivativos	(39.123)	(25.124)	(51.643)	(8.923)
Descontos concedidos	(1.309)	(615)	(3.318)	(2.333)
	(145.312)	(59.551)	(123.772)	(35.068)
Resultado financeiro, líquido	70.293	20.146	57.627	27.898

Consolidado

Notas Explicativas

Receitas financeiras	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024
Rendimento de aplicações financeiras	170.088	73.294	84.022	31.518
Ganho <i>hedge accounting</i>	30.686	17.813	41.025	9.880
Atualização monetária e juros contratuais	54.168	22.335	34.787	16.260
Receita com derivativos	39.860	5.839	49.454	19.089
Descontos obtidos	70	29	146	17
	294.872	119.310	209.434	76.764
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(55.768)	(25.920)	(51.444)	(15.209)
Correção passivo de cessão	(40.265)	(8.286)	(23.178)	(16.561)
PIS/Cofins sobre aplicações financeiras	(8.090)	(3.361)	(5.998)	(1.704)
Despesas bancárias	(6.368)	(2.142)	(7.856)	(2.788)
Despesa com venda de carteira	(11.148)	(4.070)	(4.722)	(2.202)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(44.650)	(11.734)	(9.924)	(5.994)
Juros sobre arrendamento	(5.072)	(1.924)	(4.208)	(1.258)
Despesas com derivativos	(39.966)	(25.967)	(51.643)	(8.923)
Descontos concedidos	(21.969)	(8.610)	(6.313)	(4.691)
	(233.296)	(92.014)	(165.286)	(59.330)
Resultado financeiro líquido	61.576	27.296	44.148	17.434

21. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora			
	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024
Lucro antes do IRPJ e CSLL	577.919	229.654	456.917	160.464
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	196.492	78.082	155.352	54.558
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	70.004	33.549	4.573	(954)
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(650.050)	(242.449)	(492.413)	(183.355)
Base de tributação	(2.127)	20.754	(30.923)	(23.845)
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	25	5	-	-
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	9	2	-	-
Despesa com imposto diferido	-	-	-	-
Despesa com IRPJ e CSLL do período	9	2	-	-
Alíquota efetiva	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Notas Explicativas

	Consolidado			
	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024
Lucro antes do IRPJ e CSLL	766.116	310.374	570.684	204.451
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	260.479	105.527	194.033	69.513
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	52.217	17.221	28.004	14.371
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	17.760	5.855	9.374	4.889
Despesa com imposto diferido	(6)	-	148	(3)
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	18.006	(101.505)	(3.074)	-
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	-	-	-	-
Despesa com imposto diferido	85	(477)	(14)	-
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	2.771.275	1.146.963	1.957.185	774.741
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	42.714	17.000	28.621	11.555
Despesa com imposto diferido	10.494	5.022	8.956	3.320
Despesa com IRPJ e CSLL do período	71.047	27.400	47.085	19.761
Alíquota efetiva	9,27%	8,83%	8,25%	9,67%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social em 30 de setembro 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.

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](#)

Notas Explicativas

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 nominal 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 30 de setembro 2025					
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 9)	281.917	355.067	530.752	2.712.293	3.880.029
Fornecedores (Nota 10)	170.298	13.970	-	-	184.268
Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 10)	15.862	-	-	-	15.862
Arrendamentos (Nota 9.2)	10.404	9.564	8.922	115.377	144.267
Partes relacionadas (Nota 6.1)	182.317	-	-	-	182.317
Credores por imóveis compromissados (Nota 13)	127.395	1.901.215	815.013	1.571.357	4.414.980
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	104.352	-	-	-	104.352

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 30 de setembro 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, FIDC, CRIs 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.

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

Nota	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024

Notas Explicativas

Ativos financeiros					
Custo amortizado		1.353.790	650.183	4.403.455	2.834.917
Caixa e bancos	3.1	7.233	1.366	126.387	151.536
Equivalente de caixa	3.1	1.134.670	454.619	1.449.136	640.518
Contas a receber	4.1	14.249	12.945	2.619.945	1.839.527
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	15.710	6334	8.543	13.463
Crédito junto a clientes	4.3	181.637	174.688	195.784	186.129
Outras contas a receber	-	291	231	3.660	3.744
Valor justo pelo resultado (*)		691.042	587.065	1.090.396	948.161
Aplicações financeiras	3.2	643.717	561.745	1.042.198	922.841
Derivativos a receber	4.3	47.325	25.320	48.198	25.320
Total dos ativos financeiros		2.044.832	1.237.248	5.493.851	3.783.078
Passivos financeiros					
Custo amortizado		2.432.501	1.570.137	4.258.896	2.841.815
Adiantamento por recebimento	14	-	-	104.352	95.439
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	1.867.843	1.147.799	2.579.637	1.549.661
Fornecedores	10	16.369	13.900	200.130	147.529
Partes relacionadas	6.1	104.900	116.229	182.317	101.094
Outras contas a pagar	15	406.996	238.868	285.194	253.793
Passivo de cessão	15.1	36.393	53.341	907.266	694.299
Valor justo por meio de resultado		21.140	22.687	4.437.136	3.872.446
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	4.414.980	3.849.759
Derivativos a pagar	15	21.140	22.687	22.156	22.687
Passivos financeiros		2.453.641	1.592.824	8.696.032	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 30 de setembro 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	1.353.790	1.353.790	-	4.403.455	4.403.455	-
Caixa e bancos	7.233	7.233	-	126.387	126.387	-
Equivalente de caixa	1.134.670	1.134.670	-	1.449.136	1.449.136	-
Contas a receber	14.249	14.249	-	2.619.945	2.619.945	-
Contas a receber por alienação de investimentos	15.710	15.710	-	8.543	8.543	-
Crédito junto a clientes	181.637	181.637	-	195.784	195.784	-
Outras contas a receber	291	291	-	3.660	3.660	-
Valor justo por meio de resultado	691.042	691.042	-	1.090.396	1.090.396	-
Aplicações financeiras	643.717	643.717	-	1.042.198	1.042.198	-
Derivativos a receber	47.325	47.325	-	48.198	48.198	-
Total dos ativos financeiros	2.044.832	2.044.832	-	5.493.851	5.493.851	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	2.432.501	2.478.857	(46.356)	4.258.896	4.307.401	(48.505)
Adiantamento por recebimento	-	-	-	104.352	104.352	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.867.843	1.914.199	(46.356)	2.579.637	2.628.142	(48.505)
Fornecedores	16.369	16.369	-	200.130	200.130	-
Partes relacionadas	104.900	104.900	-	182.317	182.317	-
Outras contas a pagar	406.996	406.996	-	285.194	285.194	-
Passivo de cessão	36.393	36.393	-	907.266	907.266	-
Valor justo por meio de resultado	21.140	21.140	-	4.437.136	4.437.136	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	4.414.980	4.414.980	-
Derivativos a pagar	21.140	21.140	-	22.156	22.156	-
Passivos financeiros	2.453.641	2.499.997	(46.356)	8.696.032	8.744.537	(48.505)

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 Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Empréstimos e Financiamentos: Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido)	200.000	IPCA	240.007	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA	240.007	40.007
	Ponta Passiva	CDI -1,45%	(201.343)	(1.343)
Posição líquida SWAP			38.664	38.664
(+/-) Hedge accounting de valor justo			19.348	19.348

Notas Explicativas

SWAP de valor justo com Hedge	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Empréstimos e Financiamentos: Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	300.000	IPCA+6,4899%	316.446	
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	IPCA+6,4899% CDI + 1,22%	316.446 (313.783)	16.446 (13.783)
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			2.663 32.253	2.663 32.253
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%	62.439	
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	11,80% CDI + 0,93%	62.439 (67.042)	(3.466) (1.137)
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			(4.603) 3.671	(4.603) 3.671
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%	155.343	
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	IPCA+6,67% CDI + 0,5%	155.343 (169.609)	(309) (13.957)
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			(14.266) 11.254	(14.266) 11.254
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%	52.765	
Operação de SWAP:	Ponta ativa Ponta Passiva	IPCA+7,45% 98,46% CDI	52.765 (52.546)	1.124 (905)
Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo			219 896	219 896

Notas Explicativas

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%	120.421	
Operação de <i>SWAP</i> :	Ponta ativa Ponta Passiva	PRE 14,25% 98,46% CDI	120.421 (116.443)	6.022 (2.044)
Posição líquida <i>SWAP</i> (+/-) Hedge accounting de valor justo			3.978 (4.071)	3.978 (4.071)
Hedge de valor justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	46.252	IPCA + 7,6490%	46.679	
Operação de <i>SWAP</i> :	Ponta ativa Ponta Passiva	IPCA + 7,6490% 98,85% CDI	46.679 (47.478)	427 (1.226)
Posição líquida <i>SWAP</i> (+/-) Hedge accounting de valor justo			(799) 386	(799) 386
Hedge de valor justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	92.503	IPCA + 7,649%	93.358	
Operação de <i>SWAP</i> :	Ponta ativa Ponta Passiva	IPCA + 7,649% 98,75% CDI	93.358 (94.951)	855 (2.448)
Posição líquida <i>SWAP</i> (+/-) Hedge accounting de valor justo			(1.593) 772	(1.593) 772
Hedge de valor justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	60.000	PRE 13,791%	62.518	
Operação de <i>SWAP</i> :	Ponta ativa Ponta Passiva	PRE 13,791% 100% CDI	62.518 (61.609)	2.518 (1.609)
Posição líquida <i>SWAP</i> (+/-) Hedge accounting de valor justo			909 (1.023)	909 (1.023)

Notas Explicativas

Hedge de valor justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	58.800	PRE 13,791%	61.267	
Operação de <i>SWAP</i> :	Ponta ativa Ponta Passiva	PRE 13,791% 100%CDI	61.267 (60.376)	2.467 (1.576)
Posição líquida <i>SWAP</i> (+/-) Hedge accounting de valor justo			891 (1.002)	891 (1.002)
Hedge de valor justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	21.308	IPCA + 7,5547%	21.661	
Operação de <i>SWAP</i> :	Ponta ativa Ponta Passiva	IPCA + 7,5547% 99,83% CDI	21.661 (21.878)	353 (570)
Posição líquida <i>SWAP</i> (+/-) Hedge accounting de valor justo			(217) 19	(217) 19
Hedge de valor justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	59.399	PRE 13,7910%	61.865	
Operação de <i>SWAP</i> :	Ponta ativa Ponta Passiva	PRE 13,7910% 100,11%DI	61.865 (60.993)	2.466 (1.594)
Posição líquida <i>SWAP</i> (+/-) Hedge accounting de valor justo			872 (987)	872 (987)
Hedge de valor justo	Valor Nominal	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	42.616	IPCA + 7,5547%	43.079	
Operação de <i>SWAP</i> :	Ponta ativa Ponta Passiva	IPCA + 7,5547% 99,83% CDI	43.079 (43.757)	463 (1.141)
Posição líquida <i>SWAP</i> (+/-) Hedge accounting de valor justo			(678) 279	(678) 279

Em 30 de setembro de 2025 a posição dos contratos de *SWAP* é como segue:

53 de 60

Notas Explicativas

Tipo de operação (a)	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	240.007	201.343	38.664	19.348
SWAP	jul/22	IPCA+6,4899% / CDI + 1,22%	jun/32	300.000	316.446	313.783	2.663	32.253
SWAP	abr/24	Pré-fixada 11,80% / CDI + 0,93%	nov/28	65.905	62.439	67.042	(4.603)	3.671
SWAP	ago/24	IPCA+6,67% / CDI + 0,5%	jan/28	155.652	155.343	169.609	(14.266)	11.254
SWAP	fev/25	IPCA+7,45% / 98,46% CDI	fev/35	51.641	52.765	52.546	219	896
SWAP	fev/25	PRE 14,25% / 98,46% CDI	fev/35	114.399	120.421	116.443	3.978	(4.071)
SWAP	jul/25	IPCA + 7,6490% / 98,85%CDI	jul/35	46.252	46.679	47.478	(799)	386
SWAP	jul/25	IPCA + 7,649% / 98,75% CDI	jul/35	92.503	93.358	94.951	(1.593)	772
SWAP	jul/25	PRE 13,791% / 100%CDI	jul/35	60.000	62.518	61.609	909	(1.023)
SWAP	jul/25	PRE 13,791% / 100%CDI	jul/35	58.800	61.267	60.376	891	(1.002)
SWAP	jul/25	IPCA + 7,5547% / 99,83% CDI	jul/40	21.308	21.661	21.878	(217)	19
SWAP	jul/25	PRE 13,7910% / 100,11%DI	jul/35	59.399	61.865	60.993	872	(987)
SWAP	jul/25	IPCA + 7,5547% / 99,83% CDI	jul/40	42.616	43.079	43.757	(678)	279

(a) Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo: Em 30 de setembro 2025, a Companhia mantinha contrato de SWAP que 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 inefetividade 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 30/09/2025	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(460.434)	(4.098)	(6.147)	(8.196)	(10.245)	(12.294)
CDI	(682.942)	(50.879)	(76.319)	(101.758)	(127.198)	(152.638)
IPCA	882.946	22.824	34.236	45.648	57.060	68.472
POUP	(52.854)	(1.631)	(2.446)	(3.261)	(4.076)	(4.892)
INCC	5.104.471	173.042	259.562	346.083	432.604	519.125
Total	4.791.188					
Indexador		Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR		0,89%	1,34%	1,78%	2,23%	2,67%

Notas Explicativas

CDI	7,45%	11,18%	14,90%	18,63%	22,35%
IPCA	2,59%	3,88%	5,17%	6,46%	7,76%
POUP	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%
INCC	3,39%	5,09%	6,78%	8,48%	10,17%

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

Notas Explicativas

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.579.637	1.549.661
(-) Caixa e equivalente de caixa	(1.575.523)	(792.054)
(-) Aplicações financeiras	(873.983)	(823.127)
(-) Derivativos	(26.042)	(2.633)
Dívida Líquida	104.089	(68.153)
Patrimônio Líquido	2.720.182	2.223.751
Dívida Líquida sobre o patrimônio líquido	3,83%	(3,06%)
Transações com sócios:		
	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Pagamento de dividendos	646.063	358.379
Recompra de ações	18.960	-

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 30 de setembro de 2025 no montante de R\$23.484 (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.

Notas Explicativas

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*.

Durante o período de 2025, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$10.859, correspondente a 483.327 ações antes do desdobramento e 448.605 ações após o desdobramento. No exercício de 2024, haviam sido concedidos R\$6.578, correspondentes a 568.356 ações.

As quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e período, aprovados pelo Conselho de Administração, estão apresentadas a seguir:

Notas Explicativas

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	Outorgas Vigentes após Desdobramento
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	96.330
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	1.875.792
1º Matching	2023	4 anos	-	37.783	37.783	-	310	21.433	16.040	48.120
1º Matching	2023	4 anos	-	2.539	2.539	-	-	2.539	-	-
1º Matching	2024	4 anos	-	95.346	95.346	-	340	32.899	62.107	186.321
1º Matching	2024	4 anos	-	505.301	505.300	-	-	126.325	378.976	1.136.928
1º Matching	2024	4 anos	-	25.751	25.751	-	100	9.336	16.315	48.945
1º Matching	2025	4 anos	-	608.400	592.348	16.052	12.000	-	580.348	1.741.044
1º Matching	2025	4 anos	-	100.988	100.988	-	998	31.813	68.177	204.531
1º Matching	2025	4 anos	-	181.864	181.864	-	-	-	181.864	545.592
1º Matching	2025	4 anos	-	40.000	40.000	-	-	-	40.000	120.000
1º Matching	2025	4 anos	-	105.459	105.459	-	-	7.057	98.402	295.206
1º Matching	2025	4 anos	-	40.000	40.000	-	-	-	40.000	120.000
Total				7.446.960	7.233.521	213.438	373.873	4.720.046	2.139.603	6.418.809

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 30 de setembro 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	7.639.954
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	354.747
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	1.107.464
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	376.844
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, greve e lock out, vendaval até fumaça.	95.941
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	80.000
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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Atividade de financiamento	7.429	73.095	85.941	149.681
Financiamento do Direito de Uso	7.429	65.847	7.429	65.847
Capitalização de juros	-	-	78.512	76.586
Aquisição de Ações em tesouraria	-	7.248	-	7.248
Atividades de investimento	7.509	68.745	7.509	68.745
Correção venda de participação societária	80	-	80	-
Aquisição de imobilizado - arrendamentos	7.429	68.745	7.429	68.745

26. Eventos subsequentes

Notas Explicativas

Em 22 de outubro de 2025, a Companhia concluiu a alienação de participação da Riva Incorporadora S.A. para o Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Ltda. (FII) por meio do exercício integral do bônus de subscrição de ações, que totalizou 15% (quinze por cento) do capital social da RIVA. O montante total aportado pelo **FII**, desde 13 de maio de 2025 até a data da conclusão da operação, somou R\$416.141.553,00 (quatrocentos e dezesseis milhões cento e quarenta e um mil quinhentos e cinquenta e três reais). Desse modo, o FII passa a deter a participação de 15% do capital social da RIVA.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e de nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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 - CVM, 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, conseqüentemente, 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 nove meses findo em 30 de setembro 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 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 novembro 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 30 de setembro de 2025.

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.
Belo Horizonte, 12 de novembro 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 30 de setembro de 2025.

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