

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025	11
DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	12
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	13
Demonstração de Valor Adicionado	14

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	16
Balanço Patrimonial Passivo	18
Demonstração do Resultado	21
Demonstração do Resultado Abrangente	22
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	23

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025	26
DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	27
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	28
Demonstração de Valor Adicionado	29

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	31
---	----

Notas Explicativas	41
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	115
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	119
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	120
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	122

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	123
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	520.500.000
Preferenciais	0
Total	520.500.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.538.328
Preferenciais	0
Total	1.538.328

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	4.506.755	4.020.857	3.533.780
1.01	Ativo Circulante	2.360.757	1.953.141	1.740.334
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	765.000	455.985	443.360
1.01.02	Aplicações Financeiras	407.161	517.524	559.158
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	407.161	517.524	559.158
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	407.161	517.524	559.158
1.01.03	Contas a Receber	14.113	11.889	10.671
1.01.03.01	Clientes	14.113	11.889	10.671
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	3.260	3.394	1.058
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	10.853	8.495	9.613
1.01.04	Estoques	4.247	2.798	1.665
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	4.247	2.798	1.665
1.01.06	Tributos a Recuperar	28.674	24.300	14.104
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	28.674	24.300	14.104
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.141.562	940.645	711.376
1.01.08.03	Outros	1.141.562	940.645	711.376
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	938.340	792.635	498.322
1.01.08.03.02	Outros créditos	194.292	142.177	213.054
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	8.930	5.833	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.145.998	2.067.716	1.793.446
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	295.027	183.125	143.008
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	164.925	44.221	0
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	164.925	44.221	0
1.02.01.04	Contas a Receber	6.647	1.557	1.141
1.02.01.04.01	Clientes	894	1.056	640
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de investimentos	5.753	501	501
1.02.01.05	Estoques	18.736	7.914	8.400
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	18.736	7.914	8.400

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	104.719	129.433	133.467
1.02.01.10.03	Créditos diversos	91.343	103.749	102.082
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	13.376	12.919	11.858
1.02.01.10.05	Tributos a recuperar	0	12.765	19.527
1.02.02	Investimentos	1.647.613	1.699.465	1.561.437
1.02.02.01	Participações Societárias	1.647.613	1.699.465	1.561.437
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.564.228	1.555.286	1.443.685
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	83.385	144.179	117.752
1.02.03	Imobilizado	177.181	156.805	56.841
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	92.890	75.732	38.202
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	84.291	81.073	18.639
1.02.04	Intangível	26.177	28.321	32.160
1.02.04.01	Intangíveis	26.177	28.321	32.160

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	4.506.755	4.020.857	3.533.780
2.01	Passivo Circulante	805.418	927.856	650.415
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	38.293	34.864	21.558
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	38.293	34.864	21.558
2.01.02	Fornecedores	19.490	13.780	12.039
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	19.490	13.780	12.039
2.01.02.01.01	Fornecedores	19.425	13.418	11.930
2.01.02.01.02	Fornecedores Risco Sacado	65	362	109
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.138	1.746	1.282
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.807	1.617	1.159
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	2.807	1.617	1.159
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	331	129	123
2.01.03.03.01	Obrigações Tributárias	331	129	123
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	249.917	192.341	241.106
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	237.333	184.526	233.709
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	237.333	184.526	233.709
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	12.584	7.815	7.397
2.01.05	Outras Obrigações	494.567	684.635	373.655
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	103.224	116.229	78.993
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	103.224	116.229	78.993
2.01.05.02	Outros	391.343	568.406	294.662
2.01.05.02.04	Contas a pagar	357.926	238.840	213.500
2.01.05.02.07	Dividendos propostos	0	299.399	81.162
2.01.05.02.08	Passivo de cessão	33.417	30.167	0
2.01.06	Provisões	13	490	775
2.01.06.02	Outras Provisões	13	490	775
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	13	490	775
2.02	Passivo Não Circulante	1.784.716	1.077.544	929.960

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.744.795	1.039.046	919.141
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.668.505	963.273	905.533
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.668.505	963.273	905.533
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	76.290	75.773	13.608
2.02.02	Outras Obrigações	31.016	23.322	212
2.02.02.02	Outros	31.016	23.322	212
2.02.02.02.03	Contas a pagar	10.297	28	28
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	1.499	120	184
2.02.02.02.07	Passivo de cessão	19.220	23.174	0
2.02.04	Provisões	8.905	15.176	10.607
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.905	15.176	10.607
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	0	30
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	497	881	657
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	8.408	14.295	9.920
2.03	Patrimônio Líquido	1.916.621	2.015.457	1.953.405
2.03.01	Capital Social Realizado	1.159.863	1.159.863	1.159.863
2.03.01.01	Capital Social	1.181.857	1.181.857	1.181.857
2.03.01.02	Gastos com emissões de ações	-21.994	-21.994	-21.994
2.03.02	Reservas de Capital	170.163	175.642	176.492
2.03.02.04	Opções Outorgadas	15.044	7.488	6.550
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-22.571	-9.536	-7.748
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	347.639	711.711	648.810
2.03.04.01	Reserva Legal	140.412	100.945	69.026
2.03.04.02	Reserva Estatutária	207.227	610.766	579.784
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	238.956	-31.759	-31.760

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	25.948	21.622	22.230
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.285	-4.753	-8.497
3.03	Resultado Bruto	22.663	16.869	13.733
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	672.403	555.002	293.974
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.482	-5.912	-10.806
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-233.656	-193.557	-159.515
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	339.571	263.135	156.154
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-319.119	-180.841	-130.511
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	892.089	672.177	438.652
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	695.066	571.871	307.707
3.06	Resultado Financeiro	94.285	66.754	23.865
3.06.01	Receitas Financeiras	303.138	252.038	274.983
3.06.02	Despesas Financeiras	-208.853	-185.284	-251.118
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	789.351	638.625	331.572
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9	-247	-12
3.08.01	Corrente	-9	-247	-12
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	789.342	638.378	331.560
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	789.342	638.378	331.560
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,52	1,23	0,69
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,5	1,22	0,68

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	789.342	638.378	331.560
4.03	Resultado Abrangente do Período	789.342	638.378	331.560

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	132.108	31.974	128.921
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	84.892	-23.979	-14.660
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL	789.351	638.625	331.572
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	28.695	24.446	23.749
6.01.01.03	Resultado de equivalencia patrimonial	-892.089	-672.177	-438.652
6.01.01.04	Provisão para garantia	815	409	2.286
6.01.01.05	Juros/encargos s/financiamentos	205.337	143.707	153.103
6.01.01.06	Provisão p/riscos tributarios, trabalhistas e civeis	-3.640	7.379	7.504
6.01.01.07	Baixa de arrendamentos	0	-2.898	-1.999
6.01.01.08	Receita de aplicações financeiras	-72.732	-52.743	-50.207
6.01.01.10	Provisão p/plano de opções de ações	18.383	7.537	6.038
6.01.01.11	Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-122	0	0
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	21.720	25.107	10.721
6.01.01.13	Amortização de mais valia	5.458	0	0
6.01.01.14	Provisão para perdas de contas a receber	19.801	12.678	0
6.01.01.15	Alienação de Investimentos	-74.965	-137.056	-55.962
6.01.01.16	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	6.954	6.123	1.605
6.01.01.17	Resultado com derivativos	2.042	42.493	-28.896
6.01.01.18	Correção de Cessão de Recebíveis	5.790	-80	0
6.01.01.19	Despesas com cessão de recebíveis	64	0	0
6.01.01.20	Hedge accouting - Valor Justo	24.030	-67.529	24.478
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	47.225	56.365	143.593
6.01.02.01	Contas a receber	-2.062	-1.634	2.486
6.01.02.02	Estoques	-12.276	-647	-10.080
6.01.02.03	Créditos diversos	-9.944	106.263	-17.142
6.01.02.04	Partes relacionadas	38.039	32.790	61.416
6.01.02.05	Tributos a recuperar	8.391	-3.434	-18.982
6.01.02.07	Fornecedores	-25.977	-24.340	-10.782

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	-18.291	-11.801	-7.998
6.01.02.09	Obrigações tributárias	1.392	629	-283
6.01.02.10	Contas a pagar	85.339	-74.132	98.310
6.01.02.11	Partes relacionadas	-13.006	37.236	51.398
6.01.02.13	Depósitos judiciais	-457	-1.061	-1.345
6.01.02.16	Garantia de obra	-1.292	-694	-2.744
6.01.02.17	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-2.631	-2.810	-661
6.01.03	Outros	-9	-412	-12
6.01.03.01	IRPJ e CSLL	-9	-412	-12
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	880.346	362.616	-120.911
6.02.01	Acréscimos de investimento (SCPs e SPEs)	-405.999	-78.525	-113.322
6.02.02	Acréscimos de imobilizado	-32.344	-26.581	-2.368
6.02.03	Acréscimo de intangível	-11.014	-20.146	-15.112
6.02.04	Dividendos recebidos	1.033.228	450.874	314.140
6.02.05	Aplicações Financeiras	62.391	50.156	-107.369
6.02.06	Venda de participações societárias	314.120	245.658	140.881
6.02.07	Aportes e mútuos	-80.036	-258.820	-337.761
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-703.439	-381.965	-17.745
6.03.02	Recompra de Ações	-33.489	0	0
6.03.03	Dividendos pagos	-1.450.771	-358.379	-104.288
6.03.04	Alienação de ações em tesouraria	-7	0	406.882
6.03.05	Juros pagos	-126.042	-95.666	-131.026
6.03.06	Pagamento de custos de estruturação de dividas	-31.993	-9.186	-7.706
6.03.07	Aumento / Redução de capital por não controladores	270.715	1	107
6.03.09	Ingressos dos empréstimos	770.270	311.934	250.000
6.03.10	Amortizações dos empréstimos	-83.563	-274.703	-422.732
6.03.11	Ingresso de cessão de recebíveis	24.818	53.421	0
6.03.12	Juros pagos sobre arrendamento	-1.423	-584	-772

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.03.13	Pagamento de Cessão de recebíveis	-31.376	0	0
6.03.14	Amortização do financiamento por arrendamento	-10.578	-8.803	-8.210
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	309.015	12.625	-9.735
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	455.985	443.360	453.095
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	765.000	455.985	443.360

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(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	265.236	-610.766	-542.648	0	-888.178
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	18.383	0	0	0	18.383
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	2.379	-2.386	0	0	-7
5.04.06	Dividendos	0	0	-608.380	-542.648	0	-1.151.028
5.04.09	Ganho na mudança de participação em controlada	0	275.988	0	0	0	275.988
5.04.10	Outras mudanças de participação em controlada	0	-5.273	0	0	0	-5.273
5.04.11	Recompra de ações	0	-26.241	0	0	0	-26.241
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	789.342	0	789.342
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	789.342	0	789.342
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	246.694	-246.694	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	246.694	-246.694	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	409.119	347.639	0	0	1.916.621

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(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	-849	0	-575.477	0	-576.326
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	7.537	0	0	0	7.537
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.139	0	1.139	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-576.616	0	-576.616
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	1	0	0	0	1
5.04.10	Recompra de ações	0	-7.248	0	0	0	-7.248
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	638.378	0	638.378
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	638.378	0	638.378
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	62.901	-62.901	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	62.901	-62.901	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	143.883	711.711	0	0	2.015.457

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-13	0	-13
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	138.574	398.425	-13	0	1.289.968
5.04	Transações de Capital com os Sócios	406.881	6.158	0	-81.162	0	331.877
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-21.994	0	0	0	0	-21.994
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.038	0	0	0	6.038
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-81.162	0	-81.162
5.04.08	Transações com acionistas nãocontroladores	0	120	0	0	0	120
5.04.10	Emissão de ações	428.875	0	0	0	0	428.875
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	331.560	0	331.560
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	331.560	0	331.560
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	250.385	-250.385	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	250.385	-250.385	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	50.725	107.347	51.563
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	30.273	25.053	25.920
7.01.02	Outras Receitas	40.925	94.997	25.643
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-20.473	-12.703	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-40.968	-35.600	-34.356
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.498	-4.152	-3.710
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-24.785	-16.151	-14.336
7.02.04	Outros	-14.685	-15.297	-16.310
7.03	Valor Adicionado Bruto	9.757	71.747	17.207
7.04	Retenções	-28.695	-24.446	-23.749
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-28.695	-24.446	-23.749
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-18.938	47.301	-6.542
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.195.227	924.215	713.635
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	892.089	672.177	438.652
7.06.02	Receitas Financeiras	303.138	252.038	274.983
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.176.289	971.516	707.093
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.176.289	971.516	707.093
7.08.01	Pessoal	156.931	135.734	113.075
7.08.01.01	Remuneração Direta	125.760	111.102	92.762
7.08.01.02	Benefícios	19.484	14.976	12.600
7.08.01.03	F.G.T.S.	11.687	9.656	7.713
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	31.661	19.699	11.340
7.08.02.01	Federais	28.913	18.564	10.281
7.08.02.02	Estaduais	46	0	0
7.08.02.03	Municipais	2.702	1.135	1.059
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	198.355	177.705	251.118
7.08.03.01	Juros	194.710	71.531	169.642
7.08.03.03	Outras	3.645	106.174	81.476

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	789.342	638.378	331.560
7.08.04.02	Dividendos	542.648	576.616	81.162
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	246.694	61.762	250.398

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	13.219.635	10.067.406	7.571.598
1.01	Ativo Circulante	6.128.834	4.571.386	3.583.355
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.199.343	792.054	633.978
1.01.02	Aplicações Financeiras	983.456	823.127	693.193
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	983.456	823.127	693.193
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	983.456	823.127	693.193
1.01.03	Contas a Receber	1.438.700	992.821	521.946
1.01.03.01	Clientes	1.438.700	992.821	521.946
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	1.385.831	973.044	502.976
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	48.408	15.120	15.548
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	4.461	4.657	3.422
1.01.04	Estoques	2.086.835	1.643.111	1.420.699
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	813.565	698.844	479.916
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	99.063	91.467	76.334
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	1.174.207	852.800	864.449
1.01.06	Tributos a Recuperar	43.855	37.062	25.753
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	43.855	37.062	25.753
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	376.645	283.211	287.786
1.01.08.03	Outros	376.645	283.211	287.786
1.01.08.03.01	Créditos diversos	282.005	206.324	220.602
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	92.922	71.054	67.184
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	1.718	5.833	0
1.02	Ativo Não Circulante	7.090.801	5.496.020	3.988.243
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	6.673.444	5.028.708	3.671.816
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	230.360	99.714	0
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	230.360	99.714	0
1.02.01.04	Contas a Receber	1.394.871	854.336	471.665
1.02.01.04.01	Clientes	1.389.073	846.706	464.035

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	5.798	7.630	7.630
1.02.01.05	Estoques	4.864.673	3.888.979	3.041.218
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	4.864.673	3.888.979	3.041.218
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	183.540	185.679	158.933
1.02.01.10.03	Créditos diversos	148.204	143.513	113.274
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	24.277	21.555	18.111
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	11.059	20.611	27.548
1.02.02	Investimentos	124.135	212.504	169.375
1.02.02.01	Participações Societárias	124.135	212.504	169.375
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	124.135	212.504	169.375
1.02.03	Imobilizado	260.159	220.762	111.474
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	175.868	139.651	92.745
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	84.291	81.111	18.729
1.02.04	Intangível	33.063	34.046	35.578
1.02.04.01	Intangíveis	33.063	34.046	35.578

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	13.219.635	10.067.406	7.571.598
2.01	Passivo Circulante	1.621.183	1.508.358	1.042.766
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	87.815	68.360	45.411
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	87.815	68.360	45.411
2.01.02	Fornecedores	194.230	136.413	129.531
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	194.230	136.413	129.531
2.01.02.01.01	Fornecedores	181.281	128.837	121.652
2.01.02.01.02	Fornecedores - Risco Sacado	12.949	7.576	7.879
2.01.03	Obrigações Fiscais	67.093	55.567	36.179
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	67.093	55.567	36.179
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	41.630	34.213	24.418
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	5.106	2.053	2.335
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	20.357	19.301	9.426
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	287.491	210.473	242.389
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	274.805	202.562	234.933
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	274.805	202.562	234.933
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	12.686	7.911	7.456
2.01.05	Outras Obrigações	961.021	1.015.581	564.997
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	214.534	101.094	87.822
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	214.534	101.094	87.822
2.01.05.02	Outros	746.487	914.487	477.175
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	83.947	66.546	69.264
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	131.775	194.059	146.827
2.01.05.02.06	Contas a pagar	222.844	184.636	120.996
2.01.05.02.07	Passivo de Cessão	296.402	169.847	58.926
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	11.519	299.399	81.162
2.01.06	Provisões	23.533	21.964	24.259
2.01.06.02	Outras Provisões	23.533	21.964	24.259

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	23.533	21.964	24.259
2.02	Passivo Não Circulante	9.278.301	6.335.297	4.418.246
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.559.832	1.422.872	1.101.759
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.483.542	1.347.099	1.088.111
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.483.542	1.347.099	1.088.111
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	76.290	75.773	13.648
2.02.02	Outras Obrigações	6.593.792	4.828.511	3.253.938
2.02.02.02	Outros	6.593.792	4.828.511	3.253.938
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	5.088.473	3.655.700	2.668.090
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	521.793	568.086	378.427
2.02.02.02.05	Contas a pagar	68.696	69.157	69.157
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	14.082	11.116	10.004
2.02.02.02.07	Passivo de Cessão	900.748	524.452	128.260
2.02.03	Tributos Diferidos	60.531	28.523	18.589
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	60.531	28.523	18.589
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	60.531	28.523	18.589
2.02.04	Provisões	64.146	55.391	43.960
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	39.280	34.319	27.657
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	5	3	35
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.459	2.242	3.083
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	35.816	32.074	24.539
2.02.04.02	Outras Provisões	24.866	21.072	16.303
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	24.866	21.072	16.303
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.320.151	2.223.751	2.110.586
2.03.01	Capital Social Realizado	1.159.863	1.159.863	1.159.863
2.03.01.01	Capital Social	1.181.857	1.181.857	1.181.857
2.03.01.02	Gastos com emissões de ações	-21.994	-21.994	-21.994
2.03.02	Reservas de Capital	170.163	175.642	176.492

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.03.02.04	Opções Outorgadas	15.044	7.488	6.550
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-22.571	-9.536	-7.748
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	347.639	711.711	648.810
2.03.04.01	Reserva Legal	140.412	100.945	69.026
2.03.04.02	Reserva Estatutária	207.227	610.766	579.784
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	238.956	-31.759	-31.760
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	403.530	208.294	157.181

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.343.008	3.348.470	2.355.183
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.620.591	-2.130.127	-1.550.208
3.03	Resultado Bruto	1.722.417	1.218.343	804.975
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-719.282	-463.364	-382.240
3.04.01	Despesas com Vendas	-408.037	-289.706	-202.242
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-254.781	-210.307	-174.710
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	410.666	374.456	207.863
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-529.761	-424.335	-266.852
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	62.631	86.528	53.701
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.003.135	754.979	422.735
3.06	Resultado Financeiro	75.360	37.319	14.124
3.06.01	Receitas Financeiras	422.421	294.108	302.169
3.06.02	Despesas Financeiras	-347.061	-256.789	-288.045
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.078.495	792.298	436.859
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-98.803	-64.630	-49.982
3.08.01	Corrente	-85.445	-52.025	-44.262
3.08.02	Diferido	-13.358	-12.605	-5.720
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	979.692	727.668	386.877
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	979.692	727.668	386.877
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	789.342	638.378	331.560
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	190.350	89.290	55.317
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,52	1,23	0,69
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,5	1,22	0,68

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	979.692	727.668	386.877
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	979.692	727.668	386.877
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	789.342	638.378	331.560
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	190.350	89.290	55.317

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	398.423	76.254	-171.010
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.436.907	872.694	494.580
6.01.01.01	Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL	1.078.495	792.298	436.859
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	80.743	70.067	60.555
6.01.01.03	Resultado de equivalencia patrimonial	-62.631	-86.528	-53.701
6.01.01.04	Provisão para garantia	28.876	21.209	17.529
6.01.01.05	Juros s/encargos e financiamentos	258.790	161.246	196.369
6.01.01.06	Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e civéis	24.320	29.214	25.465
6.01.01.07	Resultado com permuta fisica	-86.935	-55.497	-31.500
6.01.01.08	Outros	13.369	-2.898	-2.606
6.01.01.09	Ajuste a valor presente s/contas a receber	43.281	37.329	7.086
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	18.383	7.537	6.038
6.01.01.11	Resultado com derivativos	1.896	42.493	-28.896
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	21.781	25.164	10.821
6.01.01.13	Hedge accounting - Valor Justo	25.777	-67.529	24.478
6.01.01.14	Provisão para perdas de contas a receber	98.769	52.202	6.492
6.01.01.15	Alienação de Investimentos	-73.530	-137.149	-51.695
6.01.01.16	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	6.963	6.144	1.645
6.01.01.17	Receita de aplicações financeiras	-117.347	-73.222	-133.171
6.01.01.18	Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	90	1.312	230
6.01.01.19	Correção de cessão de recebíveis	61.405	39.172	0
6.01.01.20	Despesas com cessão de recebíveis	14.412	10.130	2.582
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-987.271	-745.701	-618.121
6.01.02.01	Contas a receber	-1.093.460	-908.532	-321.374
6.01.02.02	Estoques	295.412	373.743	8.918
6.01.02.03	Créditos diversos	-68.792	146	-16.703
6.01.02.04	Partes relacionadas	25.677	30.676	18.978
6.01.02.05	Tributos a recuperar	2.759	-4.372	-23.739

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01.02.07	Fornecedores e Risco Sacado	22.180	-20.354	-26.780
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	-2.326	-2.215	-4.643
6.01.02.09	Obrigações tributárias	21.605	11.834	-28.342
6.01.02.10	Credores por imóveis compromissados	-259.419	-198.145	-223.118
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	10.366	38.809	46.807
6.01.02.12	Contas a pagar	-9.119	-35.832	-58.603
6.01.02.13	Partes relacionadas	113.440	13.272	54.474
6.01.02.14	Depósitos judiciais	-2.722	-3.444	-744
6.01.02.16	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-19.359	-22.552	-24.006
6.01.02.17	Garantia de obra	-23.513	-18.735	-19.246
6.01.03	Outros	-51.213	-50.739	-47.469
6.01.03.01	IRPJ e CSLL	-72.623	-48.063	-8.299
6.01.03.02	Outros passivos	21.410	-2.676	-39.170
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-92.478	-92.583	-38.873
6.02.01	Acréscimo de investimentos (SCPs e SPEs)	-222.995	-45.079	-120.587
6.02.02	Acréscimo de imobilizado	-64.229	-53.973	-7.062
6.02.03	Acréscimo de intangível	-15.104	-24.081	-17.063
6.02.04	Dividendos recebidos	80.081	51.252	35.082
6.02.05	Aplicações financeiras	-173.628	-156.426	-105.774
6.02.06	Venda de participações societária	341.513	168.542	167.831
6.02.08	Aportes e mútuos	-38.116	-32.818	8.700
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	101.344	174.405	110.737
6.03.01	Recompra de cessão de recebíveis	-244.015	-215.664	-29.937
6.03.02	Alienação de ações em tesouraria	-7	0	0
6.03.03	Dividendos pagos	-1.450.771	-358.379	-104.288
6.03.04	Ingressos de empréstimos	1.796.641	947.528	606.893
6.03.05	Juros pagos	-183.489	-119.790	-144.427
6.03.06	Pagamento de custos de estruturação da dívida	-39.979	-9.186	-7.706

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.03.07	Aumento / Redução de capital por não controladores	400.313	9.176	-362
6.03.09	Recompra de Ações	-33.489	0	0
6.03.10	Amortização do financiamento por arrendamento	-10.581	-8.811	-8.275
6.03.11	Ingresso de cessão de recebíveis	661.352	672.374	135.218
6.03.12	Juros pagos sobre arrendamento	-1.423	-600	-772
6.03.13	Emissão de ações	0	0	406.882
6.03.14	Dividendos pagos a sócios não controladores	-113.193	-47.352	-57.381
6.03.15	Amortização de empréstimos	-680.015	-694.891	-685.108
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	407.289	158.076	-99.146
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	792.054	633.978	733.124
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.199.343	792.054	633.978

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(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	265.236	-610.766	-542.648	0	-888.178	4.886	-883.292
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	18.383	0	0	0	18.383	0	18.383
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	2.379	-2.386	0	0	-7	0	-7
5.04.06	Dividendos	0	0	-608.380	-542.648	0	-1.151.028	-124.712	-1.275.740
5.04.10	Recompra de ações	0	-26.241	0	0	0	-26.241	0	-26.241
5.04.11	Ganho na mudança de participação em controlada	0	275.988	0	0	0	275.988	15.694	291.682
5.04.12	Outras mudanças de participação em controlada	0	-5.273	0	0	0	-5.273	0	-5.273
5.04.13	Aumento de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	113.904	113.904
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	789.342	0	789.342	190.350	979.692
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	789.342	0	789.342	190.350	979.692
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	246.694	-246.694	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	246.694	-246.694	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	409.119	347.639	0	0	1.916.621	403.530	2.320.151

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(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	-849	0	-575.477	0	-576.326	-38.177	-614.503
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	7.537	0	0	0	7.537	0	7.537
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.139	0	1.139	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-576.616	0	-576.616	-47.352	-623.968
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	1	0	0	0	1	0	1
5.04.10	Recompra de ações	0	-7.248	0	0	0	-7.248	0	-7.248
5.04.11	Aumento de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	9.175	9.175
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	638.378	0	638.378	89.290	727.668
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	638.378	0	638.378	89.290	727.668
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	62.901	-62.901	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	62.901	-62.901	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	143.883	711.711	0	0	2.015.457	208.294	2.223.751

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981	159.714	1.449.695
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-13	0	-13	0	-13
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	138.574	398.425	-13	0	1.289.968	159.714	1.449.682
5.04	Transações de Capital com os Sócios	406.881	6.158	0	-81.162	0	331.877	-57.850	274.027
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-21.994	0	0	0	0	-21.994	0	-21.994
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.038	0	0	0	6.038	0	6.038
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-81.162	0	-81.162	-57.381	-138.543
5.04.08	Transações com acionistas nãocontroladores	0	120	0	0	0	120	0	120
5.04.10	Aumento de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-469	-469
5.04.12	Emissão de ações	428.875	0	0	0	0	428.875	0	428.875
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	331.560	0	331.560	55.317	386.877
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	331.560	0	331.560	55.317	386.877
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	250.385	-250.385	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	250.385	-250.385	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405	157.181	2.110.586

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	4.315.290	3.367.410	2.370.103
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	4.434.385	3.417.289	2.436.353
7.01.02	Outras Receitas	-19.642	2.349	-58.989
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-99.453	-52.228	-7.261
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.451.681	-2.013.946	-1.454.291
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.968.471	-1.667.193	-1.212.875
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-260.242	-42.429	-34.233
7.02.04	Outros	-222.968	-304.324	-207.183
7.02.04.01	Amortização de mais valia	-26.778	-13.770	0
7.02.04.02	Outros	-196.190	-290.554	-207.183
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.863.609	1.353.464	915.812
7.04	Retenções	-80.743	-70.067	-60.555
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-80.743	-70.067	-60.555
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.782.866	1.283.397	855.257
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	485.052	380.636	355.870
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	62.631	86.528	53.701
7.06.02	Receitas Financeiras	422.421	294.108	302.169
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	2.267.918	1.664.033	1.211.127
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	2.267.918	1.664.033	1.211.127
7.08.01	Pessoal	530.071	429.013	308.118
7.08.01.01	Remuneração Direta	401.478	350.184	247.110
7.08.01.02	Benefícios	94.424	54.553	42.189
7.08.01.03	F.G.T.S.	34.169	24.276	18.819
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	317.630	194.770	176.860
7.08.02.01	Federais	281.052	176.566	159.995
7.08.02.02	Estaduais	108	10	4
7.08.02.03	Municipais	36.470	18.194	16.861
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	440.525	312.582	339.272

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.08.03.01	Juros	394.958	182.520	279.464
7.08.03.02	Aluguéis	5.650	0	0
7.08.03.03	Outras	39.917	130.062	59.808
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	979.692	727.668	386.877
7.08.04.02	Dividendos	542.648	576.616	81.162
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	246.694	61.762	250.398
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	190.350	89.290	55.317



Belo Horizonte, 09 de março de 2026 - 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 ano fiscal de 2025. 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.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Com muito orgulho, apresentamos aos nossos *stakeholders* os resultados do exercício de 2025. Se um ano atrás estávamos certos de que não pouparíamos esforços e dedicação para fazer história em 2025, encerramos o período com um sentimento de realização e dever cumprido. Marcas expressivas como as que trazemos aqui são a constatação de que um bom planejamento e o engajamento de todos são o ponto de partida para alcançarmos grandes objetivos.

Ao longo do ano, vimos a demanda em nossos segmentos de atuação mostrar uma força capaz de fazer o Programa Minha Casa, Minha Vida registrar o seu melhor momento desde que foi criado. As melhorias que têm sido sistematicamente implementadas e a criação de novas avenidas – como a Faixa 4 do programa, por exemplo – trazem uma ampliação relevante de possibilidades para as famílias que buscam realizar seu sonho, ao mesmo tempo que fomenta a solidez operacional do setor.

Nosso ano de 2025 ficou marcado por recordes nas principais métricas do negócio. Lançamos um VGV de R\$ 6,9 bilhões (R\$ 5,9 bilhões % Companhia), resultando em um crescimento fortemente alinhado à nossa estratégia de capturar o ganho de escala do negócio e a essa sólida demanda que temos observado, tanto pelos produtos da Direcional, quanto da Riva. Nesse sentido, encerramos o ano com R\$ 6,2 bilhões em termos de Vendas Líquidas (R\$ 5,1 bilhões % Companhia), com destaque especial para a nossa subsidiária de médio padrão, que teve o seu melhor desempenho anual desde sua fundação, alcançando R\$ 2,7 bilhões em VGV líquido contratado (R\$ 2,2 bilhões % Companhia).

Juntamente com os grandes alcances operacionais, vimos a Receita Líquida crescer 30% ano contra ano, chegando a R\$ 4,3 bilhões. Considerando a lógica temporal que cerca o nosso negócio – primeiro lançar, depois vender e, por fim, construir e reconhecer a receita no resultado – temos observado o nível de receita reduzir cada vez mais a diferença para os volumes lançados e vendidos, mesmo com o oportuno crescimento da operação.

Quando avaliamos a receita proveniente de produtos que não são consolidados (SPEs não controladas ou controladas em conjunto com sócios), a Receita Líquida Total¹ foi de R\$ 5,5 bilhões, mais um marco importante alcançado no ano.

Ainda mais relevante, entretanto, é ver como isso se traduz na rentabilidade destacada que o Grupo Direcional tem consistentemente apresentando ao longo dos anos. A trajetória ascendente da Margem Bruta Ajustada² ao longo de 2025, levou o indicador a alcançar expressivos 42,1%, um ganho de 370 *bps* sobre a margem de 2024.

No mesmo sentido, a rentabilidade ligada ao resultado a apropriar por vendas de imóveis já realizadas e ainda não reconhecidas no resultado (Margem REF) encerrou o ano em 44,6%, mantendo-se no patamar resiliente que caracteriza a nossa operação.

Se a busca por eficiência nos move a querer ser cada vez melhores, novamente registramos um EBITDA Ajustado³ recorde no ano, totalizando R\$ 1,2 bilhão, com uma Margem EBITDA Ajustada³ de 26,6%, um ganho de 150 *bps* sobre 2024.

O resultado disso foi um Lucro Líquido Antes de Minoritários atingindo significativos R\$ 980 milhões, um crescimento de 35% ano contra ano. Nesse sentido, vale apontar que, em outubro, concluímos a efetivação da entrada de um novo sócio no capital da Riva, o qual passou a deter participação de 15% no capital social da nossa subsidiária voltada para o público de média renda. Com isso, somando os efeitos dessa participação e os valores referentes aos projetos que contam com presença de parceiros no nível de SPEs e SCPs, o resultado atribuído aos minoritários somou R\$ 190 milhões no ano. O Lucro Líquido do exercício de 2025, portanto, foi de R\$ 789 milhões, crescendo 24% em comparação a 2024 e resultando em uma Margem Líquida de 18,2%.

Dado o Lucro Líquido efetivamente reportado, e levando em consideração também os eventos não recorrentes alocados na rubrica “Outras Receitas e Despesas Operacionais” ao longo do ano (que somaram R\$ 32 milhões), o Lucro Líquido Operacional⁴ totalizou R\$ 758 milhões, 31% acima do observado em 2024. O ROE Anualizado Ajustado⁴ também alcançou seu maior patamar histórico: 44% (1120 *bps* superior ao registrado um ano antes).



Com o já citado ingresso do novo sócio no capital da Riva, que resultou na entrada de um montante aproximado de R\$ 416 milhões no caixa da Companhia, além dos demais eventos decorrentes da operação da Companhia, registramos uma geração de caixa recorde no exercício de 2025, que alcançou R\$ 883 milhões. Nesse sentido, vale mencionar que esse também foi o ano em que mais distribuimos dividendos em nossa história. Conhecida por ser uma das maiores pagadoras de proventos da bolsa, a Direcional pagou cerca de R\$ 1,5 bilhão em dividendos a seus acionistas entre janeiro e dezembro de 2025. Com isso, considerando dividendos e recompras de ações, já retornamos R\$ 3,0 bilhões aos investidores desde o IPO.

É importante dizer que, do valor distribuído no ano, R\$ 804 milhões foram deliberados e pagos nos últimos dias úteis do período, em função das mudanças nas regras de tributação trazidas pela Lei nº 15.270/2025 – que tratou, entre outros aspectos, da possibilidade de taxação de valores distribuídos a partir do exercício de 2026, ainda que provenientes de reservas de lucro previamente constituídas.

Em decorrência disso, de maneira calculada, encerramos o ano com dívida líquida⁵ de R\$ 533 milhões e um índice de alavancagem (dado pela dívida líquida sobre o Patrimônio Líquido) de 23,0%. Ainda assim, reafirmamos o nosso caráter conservador em relação à alavancagem financeira, bem como o nosso compromisso com uma estrutura de capital sólida e equilibrada, condição indispensável na avaliação de toda e qualquer decisão tomada no Grupo Direcional.

No ano, além do curso normal do negócio, tivemos também resultados não operacionais que, de maneira líquida, impactaram positivamente a geração de caixa em R\$ 779 milhões. Com isso, a geração de caixa operacional alcançou o volume de R\$ 104 milhões, refletindo a demanda de capital de giro para suportar essa nova fase de crescimento da Companhia. Levando em consideração o ritmo de expansão que temos entregado, e colocando em perspectiva o que temos planejado, entendemos que a geração de caixa ocorrerá de maneira natural, tendendo a convergir gradualmente para patamares próximos ao lucro com o passar do tempo. A recomposição da geração de caixa é detalhada na tabela a seguir:

Recomposição Geração de Caixa Operacional (R\$ milhões)		2025
(a)	Originações e Amortizações Cessão de Recebíveis (Líquido) ⁶	207,6
(b)	Monetização de Ativos - SPEs (Líquido)	648,9
(c)	Custo de Estruturação CRI	(24,0)
(d)	Delta bloqueio CEF	(53,4)
(e) = (a)+(b)+(c)+(d) Subtotal		779,2
(f)	Geração de Caixa contábil	883,2
(g) = (f)-(e) Geração de Caixa "Operacional"		104,0

Alinhados ao planejamento que fizemos para 2025, conseguimos superar o excelente ano de 2024 e entregar, mais uma vez, o melhor ano da história do Grupo Direcional. Nada disso teria sido possível sem a participação ativa de um número imenso de pessoas que constroem o negócio em conjunto com a gente. Colaboradores, clientes, fornecedores, investidores, a comunidade no entorno de cada um de nossos projetos, e todos os demais *stakeholders* que participam do dia a dia do Grupo Direcional – todos vocês são parte fundamental nesses nossos 45 anos de existência.

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 os juros capitalizados no custo e o resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais".

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

5 - 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.

6 - Considera também os repasses ocorridos por meio de operações true sale, que totalizaram R\$ 14,0 milhões no trimestre.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**2025**

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

**LANÇAMENTOS**

No ano de 2025, os Lançamentos totalizaram R\$ 6,9 bilhões (R\$ 5,9 bilhões % Companhia), resultando em um crescimento de 25% quando comparado ao ano de 2024. Ao se considerar a participação da Companhia nos projetos, o incremento foi ainda maior, atingindo 29% ano contra ano. Este crescimento está em linha com a estratégia do Grupo Direcional de capturar o ganho de escala do negócio aproveitando a sua capacidade instalada e a forte demanda nos segmentos de atuação.

Lançamentos ¹ (R\$ milhões, exceto unidades e %)	2025	2024	Δ %
VGv Lançado (VGv 100%)	6.857,5	5.483,7	25,1%
Direcional	3.776,0	3.328,9	13,4%
Riva	3.081,6	2.154,8	43,0%
VGv Lançado (% Companhia)	5.893,2	4.564,7	29,1%
Direcional	3.269,1	2.819,1	16,0%
Riva	2.624,2	1.745,6	50,3%
Unidades Lançadas	19.749	16.826	17,4%
Direcional	13.956	11.870	17,6%
Riva	5.793	4.956	16,9%
% Companhia Médio	85,9%	83,2%	3 p.p.

1 - Desconsiderando os projetos vendidos no âmbito do Programa Pode Entrar.

VENDAS CONTRATADAS

As Vendas Brutas atingiram R\$ 7,1 bilhões no exercício de 2025 (R\$ 5,9 bilhões % Companhia), **o maior patamar anual já registrado pelo Grupo Direcional**. As Vendas Líquidas totalizaram R\$ 6,2 bilhões (R\$ 5,1 bilhões % Companhia), representando um volume 3% acima do que havia sido registrado em 2024¹. Considerando a participação da Companhia no VGv líquido contratado, o crescimento anual foi de 8%.

O *mix* de vendas mostrou uma representatividade de 56% dos produtos Direcional e de 44% dos produtos Riva. Cabe enfatizar o crescimento de 15% das Vendas Líquidas da Riva em relação a 2024, marcando o melhor desempenho anual da história da subsidiária de médio padrão.

Vendas Líquidas Contratadas ¹ (R\$ milhões, exceto unidades e %)	2025	2024	Δ %
VGv Líquido Contratado (VGv 100%)	6.163,1	6.000,4	2,7%
Direcional	3.452,1	3.645,8	-5,3%
Riva	2.711,0	2.354,6	15,1%
VGv Líquido Contratado (% Companhia)	5.136,6	4.744,7	8,3%
Direcional	2.921,5	2.921,9	0,0%
Riva	2.215,0	1.822,8	21,5%
Unidades Contratadas	18.590	19.751	-5,9%
Direcional	12.997	14.074	-7,7%
Riva	5.593	5.677	-1,5%

1 - Desconsiderando os projetos vendidos no âmbito do Programa Pode Entrar.



ESTOQUE

Em termos de VGV, o Estoque encerrou 2025 em R\$ 5,7 bilhões (R\$ 4,8 bilhões % Companhia), representando um total de 15,8 mil unidades, com cerca de 3% desse VGV referente a unidades concluídas. Vale pontuar que cerca de 84% do VGV em Estoque está em projetos lançados a partir de 2024.

Estoque a Valor de Mercado (VGV 100%)	Direcional	Riva	Total
Em andamento (R\$ milhões)	3.266	2.248	5.514
Concluído (R\$ milhões)	145	38	182
Total (R\$ milhões)	3.410	2.286	5.696
Total Unidades	11.607	4.237	15.844

REPASSES

Em 2025, o VGV repassado cresceu 24% quando comparado a 2024, atingindo R\$ 4,2 bilhões no ano. Esse alcance decorre do aumento no ritmo de repasses, em conformidade com a expansão operacional que a Companhia vem apresentando.

BANCO DE TERRENOS

O Grupo Direcional encerrou o ano de 2025 com um banco de terrenos de R\$ 58,5 bilhões (R\$ 53,6 bilhões % Companhia) em termos de Valor Geral de Vendas, refletindo um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 241 mil unidades. O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, com 87% sendo pagos por meio de permuta, o que se traduz em um reduzido impacto no caixa antes do início do desenvolvimento dos empreendimentos. Considerando os terrenos comprados no ano, o VGV potencial somou R\$ 17,1 bilhões (R\$ 16,3 bilhões % Companhia), a um custo médio de aquisição de 12%, com 86% do pagamento se dando por meio de permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Líquida

No exercício de 2025, o Grupo Direcional registrou Receita Líquida de R\$ 4,3 bilhões, renovando mais uma vez seu maior nível nessa métrica. Diante disso, o montante cresceu 30% sobre o ano de 2024. Quando analisada a Receita Líquida Total¹, isto é, a soma da receita contábil àquela apropriada nas SPEs não controladas ou controladas em conjunto com parceiros, o montante totalizou R\$ 5,5 bilhões, superando em 24% o valor registrado um ano antes.

Cabe 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 ¹ (R\$ milhões, exceto %)	2025	2024	Δ %
Receita Líquida Total ¹	5.545,1	4.478,1	23,8%
Receita Líquida	4.343,0	3.348,5	29,7%
Receita Líquida de SPEs não Consolidadas	1.202,1	1.129,6	6,4%

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



Lucro Bruto

Corroborando a sólida eficiência operacional que o Grupo Direcional vem demonstrando ano após ano, o Lucro Bruto Ajustado¹ e a Margem Bruta Ajustada¹ atingiram seus maiores patamares na história da Companhia. No exercício de 2025, o Lucro Bruto Ajustado¹ totalizou R\$ 1,8 bilhão, 42% de crescimento em comparação a 2024. Por sua vez, a Margem Bruta Ajustada¹ foi de 42,1%, expansão de 370 bps sobre o ano anterior.

Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões, exceto %)	2025	2024	Δ %
Lucro Bruto	1.722,4	1.218,3	41,4%
(+) Juros Capitalizados	103,9	65,5	58,7%
Lucro Bruto Ajustado ¹	1.826,3	1.283,8	42,3%
Margem Bruta Ajustada ¹	42,1%	38,3%	3,7 p.p.

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

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

As Despesas Comerciais, que compreendem gastos com comissões, marketing e manutenção de pontos de venda, somaram R\$ 408 milhões no ano, representando 9,4% da Receita Líquida. Por sua vez, as Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 255 milhões, um incremento nominal de 21% sobre 2024. Ainda assim, a representatividade sobre a Receita Líquida contábil foi de 5,9%, diluindo 40 bps no período. Em relação à Receita Líquida Total¹, o indicador foi de 4,6%, 10 bps abaixo quando comparado a 2024.

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

Resultado de Equivalência Patrimonial

O Resultado de Equivalência Patrimonial foi positivo em R\$ 63 milhões, uma redução de 28% sobre o valor reconhecido no ano anterior, reflexo de uma menor participação média do Grupo nos projetos não consolidados. Vale lembrar que, do ponto de vista contábil, o resultado advindo de SPEs não controladas pela Companhia, ou controladas em conjunto com algum parceiro, não impactam a receita, mas sim a linha de Resultado de Equivalência Patrimonial.

Outras Receitas e Despesas Operacionais

A linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais apresentou resultado líquido negativo de R\$ 119 milhões em 2025. Dessa maneira, a rubrica representou 2,7% em relação à Receita Líquida no período.

EBITDA

Em mais um ano, o EBITDA Ajustado¹ alcançou um novo recorde histórico em 2025, chegando a R\$ 1,2 bilhão, um crescimento de 37% sobre o observado em 2024. A Margem EBITDA Ajustada¹ atingiu 26,6%, 150 bps acima da margem do exercício anterior.

O referido ajuste reflete a exclusão dos juros capitalizados da linha de Custos, por sua natureza financeira, além de eventuais resultados não recorrentes alocados na linha Outras Receitas e Despesas Operacionais.



Recomposição do EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	2025	2024	Δ %
Lucro Líquido do Período	789,3	638,4	23,6%
(+) Depreciação e amortização	80,7	70,1	15,2%
(+) Imposto de renda e contribuição social	98,8	64,6	52,9%
(+) Participação dos acionistas minoritários	190,4	89,3	113,2%
(+/-) Resultado financeiro	(75,4)	(37,3)	101,9%
EBITDA	1.083,9	825,0	31,4%
Margem EBITDA	25,0%	24,6%	0,4 p.p.
(+) Custo financiamento à produção	103,9	65,5	58,7%
(-) Ajuste resultado não recorrente	(31,5)	(48,4)	-34,9%
EBITDA Ajustado¹	1.156,2	842,1	37,3%
Margem EBITDA Ajustada¹	26,6%	25,1%	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

O Resultado Financeiro do exercício de 2025 apresentou um montante líquido positivo de R\$ 75 milhões. Os principais impactos dessa linha decorrem de receita de aplicações financeiras, despesas com juros e tarifas bancárias, atualização do saldo de cessão de recebíveis, atualizações monetárias e juros contratuais vinculados, majoritariamente, a contas a receber de clientes, e de resultados advindo de instrumentos derivativos utilizados para proteção contra variações de taxas de juros.

Resultado antes de Minoritários

Em 2025, o Lucro Líquido antes das despesas com participantes não controladores em SPEs e SCPs (minoritários) alcançou R\$ 980 milhões, 35% acima do registrado um ano antes, com Margem Líquida Antes de Minoritários de 22,6%, um incremento de 90 *bps* sobre 2024. Vale pontuar que a linha de minoritários somou R\$ 190 milhões no ano. Além do curso normal dos projetos que contam com presença de parceiros no nível de SPEs e SCPs, o montante observado decorreu também da alienação de participação na Riva para um veículo de investimentos, o qual passou a deter participação de 15% no capital social da subsidiária de médio padrão.

Lucro Líquido

O Lucro Líquido atingiu o montante recorde de R\$ 789 milhões em 2025, com uma Margem Líquida de 18,2%. O crescimento em relação a 2024 foi de 24%. Ao excluir os efeitos não recorrentes ocorridos no ano, o Lucro Líquido Operacional¹ alcançou R\$ 758 milhões, representando um crescimento de 31% na comparação com o ano anterior, quando a métrica havia atingido R\$ 577 milhões. Nesse caso, a Margem Líquida Operacional¹ alcançou 17,4%, um incremento de 20 *bps* no período. O ROE Anualizado Ajustado¹ teve seu maior nível histórico atingindo 44%, 1120 *bps* acima do indicador observado um ano antes.

Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões, exceto %)	2025	2024	Δ %
Lucro Líquido	789	638	23,6%
(+/-) Resultado com <i>swap</i> de ações	-	(17)	-100%
(+) Despesas não recorrentes com cessão de recebíveis	-	4	-100%
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes	(32)	(48)	-35%
Lucro Líquido Operacional¹	758	577	31,4%
Margem Líquida Operacional¹	17,4%	17,2%	0,2 p.p.

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



Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis

Ao final do exercício de 2025, a Receita a Apropriar (REF) proveniente de vendas de imóveis alcançou R\$ 3,8 bilhões, um incremento de 34% sobre o saldo no encerramento de 2024. A Margem REF foi de 44,6%, mantendo-se no patamar resiliente que a Companhia vem apresentando ao longo dos últimos anos. Os números endossam a qualidade operacional que a Companhia vem entregando ano após ano, sustentada pela disciplina na execução, rigoroso controle de custos e eficiência de processos, sempre objetivando a maximização da rentabilidade do negócio.

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

A posição de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras encerrou 2025 em R\$ 2,2 bilhões, um aumento de 35% sobre o saldo do ano fiscal de 2024. É válido destacar a já citada alienação de 15% do capital social da subsidiária Riva para um veículo de investimentos, o que adicionou cerca de R\$ 416 milhões ao caixa, e a distribuição extraordinária de dividendos ocorrida no final do ano, no montante de R\$ 804 milhões. A Companhia segue empenhada em manter a robustez de sua posição de caixa e sua liquidez, buscando estar sempre preparada para colher oportunidades e gerar valor para o negócio.

Contas a Receber

O saldo contábil da linha de Contas a Receber atingiu R\$ 2,8 bilhões ao final de 2025, 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 contábil conhecida como Cessão de Recebíveis. Considerando o valor líquido de Contas a Receber por vendas de imóveis – isto é, já descontada a rubrica Cessão de Recebíveis –, observa-se um saldo equivalente a R\$ 1,6 bilhão.

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 no encerramento do exercício de 2025 era de R\$ 6,7 bilhões.

Desse total, os recebíveis relacionados às vendas com 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\$ 3,0 bilhões ao final de 2025. 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 %)	2025	2024	Δ %
Tabela Direta	2.185	1.274	72%
<i>Pré-chaves</i>	625	431	45%
<i>Pós-chaves</i>	1.560	842	85%
Pró-Soluto	883	616	43%
<i>Pré-chaves</i>	273	190	44%
<i>Pós-chaves</i>	610	426	43%
Carteira Total	3.069	1.890	62%

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**2025**

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Por fim, no encerramento do exercício de 2025, o saldo de Cessão de Recebíveis consolidado no balanço da Companhia era de R\$ 1,2 bilhão, sendo somente R\$ 230 milhões o saldo representado por cotas subordinadas detidas pela Companhia. A subdivisão desses totais por natureza da operação é assim evidenciada:

- (i) Tabela Direta: R\$ 842 milhões, recebíveis originados a partir do financiamento da integralidade do preço do imóvel, ficando este em garantia do crédito por meio de alienação, que é realizada após a conclusão da obra. A partir deste momento, a Companhia não mantém qualquer obrigação de recompra destes créditos, ficando sua exposição limitada ao valor das cotas subordinadas mantidas em balanço, contabilizadas no Ativo Não Circulante – e que, portanto, não integram o cálculo da posição de caixa da Companhia. Para essa modalidade de operação, esse valor era de R\$ 191 milhões no encerramento do ano.
- (ii) Pró-soluto/Taxas: 355 milhões, tratam-se de operações cuja exposição referente às cotas subordinadas totalizava R\$ 39 milhões ao final de 2025.

Endividamento

O saldo de Empréstimos e Financiamentos foi de R\$ 2,8 bilhões, com 90% dessas obrigações referindo-se ao longo prazo (passivo não circulante). O prazo médio ponderado de vencimento do endividamento encerrou o ano em 64 meses.

Considerando a composição dos 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 2025 com dívida líquida¹ de R\$ 533 milhões. Nesse sentido, é fundamental salientar que, o aumento da dívida líquida deveu-se ao pagamento, já nos últimos dias úteis do ano, de dividendos extraordinários no valor de R\$ 804 milhões. O volume distribuído foi pago ainda no decorrer do exercício fiscal, em função da alteração das regras de tributação trazidas pela Lei nº 15.270/2025.

Com isso, o índice de alavancagem, dado pelo indicador Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido, foi de 23,0% ao final do período. Contudo, a Companhia reafirma seu conservadorismo no que se refere à alavancagem financeira e seu compromisso com o equilíbrio adequado da estrutura de capital, estando sempre diligente em toda e qualquer decisão corporativa.

Após o encerramento do exercício de 2025, o Grupo Direcional conduziu com êxito mais uma oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), captando um montante bruto total de R\$ 437,5 milhões. A operação foi estruturada em três séries, com vencimentos em 7 anos (1ª e 2ª séries) e 10 anos (3ª série), contribuindo para alongar ainda mais o perfil da dívida. Como resultado, o prazo médio ponderado do endividamento foi ampliado para 68 meses – o mais longo do setor.

Na 1ª série, a captação ocorreu a uma taxa de 96,2% do CDI, enquanto na 2ª e 3ª séries, as taxas foram de CDI - 0,95% a.a. e CDI - 0,83% a.a., respectivamente, já levando em consideração a contratação de *swap* para proteção de flutuações de taxas de juros. Desse modo, a Companhia tem demonstrado êxito em captar recursos com as taxas mais baixas do setor, reduzindo consistentemente o custo de sua dívida a cada nova emissão.

Endividamento (R\$ milhões, exceto %)	2025	2024	Δ %
Empréstimos e Financiamentos	(2.758,3)	(1.549,7)	78,0%
Caixa e Equivalentes	2.182,8	1.615,2	35,1%
Posição de contratos de <i>swaps</i> ¹	43,0	2,6	1532,6%
Dívida Líquida (Caixa Líquido)²	532,6	(68,2)	-881,4%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	23,0%	-3,1%	26 p.p.

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

2 - 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.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**2025****Geração de Caixa¹**

No exercício de 2025, foi observada uma geração de caixa que totalizou R\$ 883 milhões, o maior patamar para essa métrica na história da Companhia.

1 - Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

DIVIDENDOS

Os pagamentos de dividendos efetuados pela Companhia ao longo de 2025, somados às recompras de ações, totalizaram, aproximadamente, R\$ 1,5 bilhão no ano. Vale destacar a aprovação, pelo Conselho de Administração da Companhia, da distribuição e pagamento de dividendos intermediários no montante de R\$ 804 milhões ocorridos em dezembro, em função da alteração das regras de tributação trazidas pela Lei nº 15.270/2025, sempre prezando pelo retorno de capital aos acionistas da Companhia. Desde o seu IPO, ocorrido em 2009, a Direcional retornou cerca de R\$ 3,0 bilhões aos investidores.

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.

DIRR
B3 LISTED NM
IBOVESPA B3 IBRX100 B3 IMOB B3 SMLL B3 ITAG B3 IDIV B3 IBSD B3 IBRA B3
IGC-NM B3 IGC B3 IGCT B3 INDX B3 IGPTWB3 IDIVERSA B3 ICON B3

**DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80/22**

Declaramos, na qualidade de diretores da Direcional Engenharia S/A, sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 (“Companhia”), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, bem como que as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado 31 de dezembro 2025 refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

A PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda (“PwC”) não prestou qualquer outro tipo de serviços que não de Auditoria Independente. Assim, no exercício de 2025, foram prestados exclusivamente serviços de auditoria externa independente. A política da Companhia assegura que não haja conflito de interesses, ausência de independência ou objetividade.

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Em conformidade com o artigo 57 do Estatuto Social da Direcional Engenharia S/A, a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal (se instalado), obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Direcional Engenharia S.A., em cumprimento das disposições legais e estatutárias, examinou o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, bem como a proposta de destinação dos resultados do exercício, todos relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Com base nos exames efetuados, nas informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício em reuniões com a administração e ainda, o relatório dos auditores independentes PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, opina que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária dos acionistas.

Belo Horizonte, 06 de março de 2026.

Bruno Lage de Araujo Paulino

Paulo Sávio Bicalho

Paulo Nóbrega Frade

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro 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 do Brasil.

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 demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram aprovadas e autorizadas para divulgação pelo Conselho de Administração em 10 de março de 2026.

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 demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 2.2.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas contábeis internacionais (*IFRS® Accounting Standards*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), incluindo as interpretações

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

emitidas pelo *IFRS Interpretations Committee (IFRIC® Interpretations)* ou pelo seu órgão antecessor, *Standing Interpretations Committee (SIC® Interpretations)*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, as quais consideram, adicionalmente, o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle (conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.1.19) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") e Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"). As operações das SCPs são efetuadas em nome do sócio ostensivo que geralmente é o líder do projeto.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas, coligadas e as operações em conjunto com ou sem personalidade jurídica são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas, controladas em conjunto e coligadas são demonstradas no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

a) Demonstração do Valor Adicionado

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". As normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*) não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*), essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis.

2.1.2. Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

a) *Controladas*

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas), com ou sem personalidade jurídica, nas quais a Companhia detém o controle. O Grupo controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade.

As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia usa o método de aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pela Companhia. A contraprestação transferida inclui o valor justo de ativos e passivos resultantes de um contrato de contraprestação contingente, quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Companhia reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada.

O excesso: (i) de contraprestação transferida; (ii) do valor da participação de não controladores na adquirida; e (iii) do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida, em relação ao valor justo da participação da Companhia nos ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrado como ágio (*goodwill*). Quando o total da contraprestação transferida, a participação dos não controladores reconhecida e a mensuração da participação mantida anteriormente forem menores que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas da Companhia são eliminados.

b) *Transações com participações de não controladores*

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

c) *Perda de controle em controladas*

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma *joint venture* ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se a Companhia tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso pode significar que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

d) *Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto*

Coligadas são todas as entidades sobre as quais a Companhia tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto.

Acordos em conjunto são todas as entidades sobre as quais a Companhia tem controle compartilhado com uma ou mais partes.

Os investimentos em acordos em conjunto são classificados como operações em conjunto (*joint operations*) ou empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*) dependendo dos direitos e das obrigações contratuais de cada investidor.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

Os investimentos em coligadas e *joint ventures* são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento da Companhia em coligadas e *joint ventures* inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por *impairment* acumulada. A participação da Companhia nos lucros ou prejuízos de suas coligadas e *joint ventures* é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mutações das reservas é reconhecida nas reservas da Companhia. Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada ou *joint venture* for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada ou controlada em conjunto.

Os ganhos não realizados das operações entre a Companhia e suas coligadas e *joint ventures* são eliminados na proporção da participação da Companhia. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

Caso a participação societária na coligada seja reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado. Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

2.1.3. [Apresentação de informações por segmentos](#)

Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento para os quais demonstrações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Negócios Imobiliários".

2.1.4. [Moeda funcional e de apresentação](#)

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras de cada uma das empresas da Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais Brasileiros, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação da Companhia.

2.1.5. [Caixa e equivalentes de caixa](#)

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos, financiamentos e debêntures", no passivo circulante.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1.6. Ativos financeiros

a) Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: custo amortizado, valor justo por meio do resultado, e, valor justo por meio dos outros resultados abrangentes. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

I) Ativos financeiros ao custo amortizado

São classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Companhia.

II) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas desses ativos no modelo de negócios da Companhia.

III) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima.

b) Reconhecimento e mensuração

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado no período em que ocorrem.

Os dividendos de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, como exemplo as ações, são reconhecidos na demonstração do resultado como parte de outras receitas, quando é estabelecido o direito da Companhia de receber dividendos.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Se o mercado de um ativo financeiro (e de títulos não listados em Bolsa) não estiver ativo, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, análise de fluxos de caixa descontados e modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria entidade.

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025****(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

c) *Compensação de instrumentos financeiros*

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte.

d) *Impairment de ativos financeiros*

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) A Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou
- (vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
 - Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
 - Condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

2.1.7. Contas a receber por incorporação de imóveis e por prestação de serviços

O contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais (denominadas "contas a receber por incorporação de imóveis"), e da execução de serviços por administração de obras (denominados "contas a receber por prestação de serviços").

O contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, é constituído aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC).

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a Provisão Estimada para Créditos de Liquidação Duvidosa ("PECLD" ou *impairment*).

2.1.8. Estoques

a) Estoque de terrenos a incorporar

Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo.

Os terrenos podem ser adquiridos através de parcerias com os proprietários dos terrenos (permutas físicas e permutas financeiras).

Permuta física: o valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Permuta financeira: nas permutas financeiras, a Companhia repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

b) *Estoque de imóveis em construção*

Os estoques de imóveis em construção são demonstrados como parcela em estoque correspondendo ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo incorrido.

O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

c) *Estoque de imóveis concluídos*

No estoque de unidades imobiliárias concluídas, estão compreendidos o custo dos imóveis não comercializados e que a incorporação já possui Habite-se, ajustado ao valor realizável líquido, quando necessário.

2.1.9. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada descritas na Nota 8.

Para a depreciação das formas de alumínio utilizadas no processo construtivo das unidades, a Companhia utiliza o método de depreciação por unidade produzida que resulta em despesa baseada na produção realizada.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

As despesas com estande de vendas, incluindo a sua construção, decoração mobiliária e manutenção são reconhecidas como ativo imobilizado desde que o prazo de vida útil estimado não seja inferior a 12 meses e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa comercial durante a sua vida útil.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o seu valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas e (despesas) operacionais" na demonstração do resultado.

2.1.10. Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

2.1.11. Fornecedores e operações de risco sacado

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Companhia oferece aos seus fornecedores a opção de recebimento por meio de uma operação de risco sacado (*reverse finance operation*) por uma instituição financeira. A operação de risco sacado é um acordo de financiamento de fornecedores, em que a instituição financeira quita os valores que a Companhia deve a seus fornecedores e a Companhia concorda em pagar a instituição financeira conforme os termos e condições do acordo na mesma data, ou uma data posterior, quando os fornecedores são pagos. Esses acordos fornecem à Companhia prazos de pagamento estendidos, ou aos seus fornecedores prazos de recebimento antecipado, em comparação com a data de vencimento original da nota fiscal relacionada.

Essa modalidade é disponibilizada com o intuito de facilitar os procedimentos administrativos para que seus fornecedores adiantem recebíveis relacionados às compras de rotina das empresas do Grupo. Nesta operação, a instituição financeira paga antecipadamente os fornecedores em troca de um desconto e, quando contratado entre o banco e o fornecedor (a decisão de aderir a esta transação é única e exclusivamente do fornecedor), a Companhia paga à instituição financeira na data de pagamento original o valor nominal total da obrigação originária. Portanto, esta operação não altera os valores, natureza e tempestividade do passivo (incluindo prazos, preços e condições previamente pactuados) e não afeta a Companhia com os encargos financeiros praticados pela instituição financeira, ao realizar uma análise criteriosa de fornecedores por categoria. Não há nenhuma garantia concedida pela Companhia. Adicionalmente, os pagamentos realizados pela Companhia representam compras de bens e serviços, são diretamente relacionados às faturas dos fornecedores e não alteram seus fluxos de caixa. Dessa forma, a Companhia continua reconhecendo os fornecedores operacionais nas demonstrações dos fluxos de caixa.

2.1.12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os custos de empréstimos e financiamentos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1.13. Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

A companhia utiliza instrumentos financeiros derivativos, como contratos de SWAP de taxa de juros para se proteger contra riscos de taxas de juros. Esses instrumentos derivativos são inicialmente reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, remensurados ao valor justo. Os derivativos são registrados no ativo quando o valor justo é positivo e como passivos quando negativo.

Para fins de contabilidade de *hedge*, os instrumentos de proteção são classificados como:

- (a) *Hedge* de valor justo, quando destinados à proteção da exposição a alteração no valor justo de um ativo ou passivo reconhecido ou de um compromisso firme;
- (b) *Hedge* de fluxo de caixa, quando destinados à proteção da exposição à variabilidade nos fluxos de caixa que seja atribuível a um risco específico associado a um ativo ou passivo reconhecido ou a uma transação prevista altamente provável, ou ao risco de moeda estrangeira em um compromisso firme não reconhecido; ou
- (c) *Hedge* de um investimento líquido em uma operação no exterior.

No início de um relacionamento de *hedge*, a Companhia formalmente designa e documenta a relação de *hedge* a qual deseja aplicar a contabilidade de *hedge* e o objeto e a estratégia de gerenciamento de risco para realizar o *hedge*.

2.1.14. Financiamentos por arrendamento

a) *Ativo de direito de uso*

A Companhia reconhece seus ativos de direito de uso ao valor de custo deduzidos de qualquer depreciação, perda ou redução do valor recuperável e ajustado por qualquer mensuração do passivo. O custo do ativo de direito de uso compreende o valor inicial da mensuração do passivo de arrendamento, pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, custos iniciais incorrido e a estimativa de custos a serem incorridos para desmobilização do ativo.

A Companhia deprecia seus ativos de direito de uso linearmente pelo prazo do arrendamento.

b) *Passivos de arrendamento*

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento ao valor presente dos pagamentos, utilizando a taxa de incremental sobre seus empréstimos porque a taxa de juros implícita no arrendamento não é facilmente determinável. A taxa incremental de financiamento foi calculada pela média ponderada pelo saldo devedor dos contratos de financiamentos ativos da Companhia.

c) *Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor*

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamentos de curto prazo (aqueles em que o prazo seja igual ou inferior a 12 meses) ou de baixo valor. Os pagamentos desses arrendamentos são reconhecidos como despesa.

2.1.15. Provisões

As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

a) *Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis*

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

b) *Provisão para garantia*

A Companhia constitui provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo dos imóveis vendidos), à medida que os custos de unidades vendidas são incorridos. Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia. O prazo médio da garantia é de aproximadamente 5 anos após a entrega do empreendimento imobiliário.

2.1.16. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

A Companhia estrutura suas operações em entidades em propósitos específicos (Sociedades de Propósitos Específicos - SPE e Sociedades em Conta de Participação - SCP), que tem como objeto social a construção e venda de unidades imobiliárias. A Companhia realiza a apuração e o recolhimento da tributação das receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias pelo regime de caixa, não pelo regime de

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

competência, conforme está estabelecido pela Instrução Normativa emitida pela Secretaria da Receita Federal de no 84/79. Adicionalmente, essas sociedades de propósitos específicos são tributadas pelo lucro presumido, e a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

A Companhia vem optando pelo Regime Especial de Tributação (RET) aplicado às incorporadoras. Para isto, se faz necessário o atendimento a algumas normas relativas ao patrimônio de afetação conforme IN RFB 1.435 de 30 de dezembro de 2013. Essa norma permite ter uma carga tributária que chega a 4% para as incorporações.

A Direcional Engenharia S.A. ("holding") é tributada pelo lucro real, e o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios contábeis estabelecidos pela legislação vigente. O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças temporárias corresponde a diferença de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e pelo regime societário (competência).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido.

2.1.17. Benefícios a empregados

a) *Remuneração com base em ações*

A Companhia opera dois planos de remuneração com base em ações, liquidados com ações, segundo os quais a entidade recebe os serviços dos empregados como contraprestação por instrumentos de patrimônio líquido (opções) da Companhia. O valor justo dos serviços do empregado, recebidos em troca da outorga de opções, é reconhecido como despesa. O valor total a ser reconhecido é determinado mediante referência ao valor justo das opções outorgadas, excluindo o impacto de quaisquer condições de aquisição de direitos com base no serviço. O valor total da despesa é reconhecido durante o período no qual o direito é adquirido; período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data do balanço, a entidade revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições de aquisição de direitos que não são do mercado. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com um ajuste correspondente no patrimônio.

Os valores recebidos, líquidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis, são creditados no capital social (valor nominal) e na reserva de ágio, se aplicável, quando as opções são exercidas.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As contribuições sociais a pagar em conexão com a concessão das opções de ações são consideradas parte integrante da própria concessão, e a cobrança será tratada como uma transação liquidada em dinheiro.

b) *Participação nos lucros*

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em metodologia, que leva em conta o lucro atribuído aos acionistas da Companhia após certos ajustes. A Companhia reconhece uma provisão quando estiver contratualmente obrigado ou quando houver uma prática anterior que tenha gerado uma obrigação não formalizada.

Adicionalmente, a Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego.

2.1.18. Capital social

As ações ordinárias e as preferenciais são classificadas no patrimônio líquido.

Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido como uma dedução do valor captado, líquida de impostos.

Quando alguma empresa da Companhia compra ações do capital da Companhia (ações em tesouraria), o valor pago, incluindo quaisquer custos adicionais diretamente atribuíveis (líquidos do imposto de renda), é deduzido do patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia até que as ações sejam canceladas ou reemitidas. Quando essas ações são subsequentemente reemitidas, qualquer valor recebido, líquido de quaisquer custos adicionais da transação diretamente atribuíveis e dos respectivos efeitos do imposto de renda e da contribuição social, é incluído no patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

2.1.19. Reconhecimento da receita

A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas da Companhia. A Companhia reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia, conforme descrição a seguir.

a) *Unidades imobiliárias concluídas*

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento da assinatura da promessa de compra e venda, nesse momento os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

b) *Unidades imobiliárias em construção*

A Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do segmento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, e isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de contrato com cliente" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos, financiamentos e debêntures da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa da NTN-B, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IPCA. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

c) *Receita financeira*

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento.

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original do instrumento.

2.1.20. Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Quaisquer valores acima do mínimo obrigatório somente são provisionados na data em que são aprovados pelo Conselho de Administração.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

Os ganhos e perdas apurados nas empresas investidas, decorrentes da distribuição desproporcional de dividendos entre os seus acionistas, são reconhecidos no resultado do exercício, no grupo de “Outras receitas e (despesas) operacionais”.

2.1.21. Normas e interpretações emitidas, mas ainda não vigentes

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2025. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 - Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros:** em 30 de maio de 2024, o IASB emitiu alterações ao IFRS 9 - Instrumentos Financeiros e IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação para responder a questões práticas recentes, melhorar o entendimento, bem como incluir novos requisitos aplicáveis às empresas em geral e não apenas às instituições financeiras.

As alterações:

- (a) esclarecem a data de reconhecimento e desreconhecimento de alguns ativos e passivos financeiros, com uma nova exceção para alguns passivos financeiros liquidados por meio de um sistema de transferência eletrônica de caixa;
- (b) esclarecem e adicionam orientação para avaliar se um ativo financeiro atende ao critério de somente pagamento de principal e juros (“SPPI test”), incluindo situações de ocorrência de um evento contingente;
- (c) adicionam novas divulgações para certos instrumentos com termos contratuais que podem alterar os fluxos de caixa (como alguns instrumentos financeiros com características vinculadas ao cumprimento de metas ESG); e
- (d) atualizam as divulgações para instrumentos de patrimônio designados a valor justo por meio de outros resultados abrangentes (“FVOCI”).

As referidas alterações têm vigência a partir de 1º de janeiro de 2026. A Companhia não espera que essas alterações tenham um impacto material em suas operações ou demonstrações financeiras.

- **Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 – Contratos que tenham como referência energia e cuja geração dependa da natureza:** em dezembro de 2024, o IASB alterou os requisitos de aplicação de own use e hedge accounting previstos no IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, bem como adicionou certos requerimentos de divulgações do IFRS 7 - Instrumentos Financeiros - Evidenciação, com o objetivo de assegurar que as demonstrações financeiras apresentem de forma adequada os efeitos de contratos que tenham como referência energia e cuja geração dependa da natureza (ex.: energia eólica, energia solar, etc.), descritos como ‘contracts referencing nature-dependent electricity’. Portanto, se aplicam somente a contratos que expõem uma entidade a variabilidade em função da volatilidade na geração de energia que dependa de condições da natureza.

As alterações trazem: (i) orientações para a determinação pela entidade se os contratos de energia, que dependem de condições da natureza, devem ser tratados contabilmente como contratos de ‘own use’, (ii) condições a serem consideradas para aplicação de hedge accounting (cash flow hedge) e (iii) divulgações sobre características contratuais que expõem a entidade a variabilidades, compromissos contratuais ainda não reconhecidos (fluxos de caixa estimados) e efeitos dos contratos na performance da entidade durante o exercício.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

As referidas alterações são aplicáveis a exercícios/períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2026. A Companhia está em processo inicial de análise dos efeitos dessas alterações em suas demonstrações financeiras, porém não espera que resultem em impactos materiais.

- **IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras:** essa nova norma contábil substituirá o IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Contábeis, introduzindo novos requisitos que ajudarão a alcançar a comparabilidade do desempenho financeiro de entidades semelhantes e fornecerão informações mais relevantes e transparência aos usuários. Embora o IFRS 18 não tenha impacto no reconhecimento ou mensuração de itens nas demonstrações financeiras, espera-se que seus impactos na apresentação e divulgação sejam generalizados, em particular aqueles relacionados à demonstração do desempenho financeiro e ao fornecimento de medidas de desempenho definidas pela administração dentro das demonstrações financeiras. A administração está atualmente avaliando as implicações detalhadas da aplicação da nova norma nas demonstrações financeiras da Companhia. A partir de uma avaliação preliminar realizada, os seguintes impactos potenciais foram identificados:

- Embora a adoção do IFRS 18 não tenha impacto no lucro líquido da Companhia, espera-se que o agrupamento de itens de receitas e despesas na demonstração do resultado nas novas categorias tenha impacto em como o resultado operacional é calculado e divulgado;

- Os itens de linha apresentados nas demonstrações financeiras primárias podem mudar como resultado da aplicação dos princípios aprimorados sobre agregação e desagregação.

A Companhia não espera que haja mudança significativa nas informações que são atualmente divulgadas nas notas explicativas, uma vez que o requisito de divulgação de informações materiais permanece inalterado; no entanto, a maneira como as informações são agrupadas pode mudar como resultado dos princípios de agregação/desagregação. Além disso, haverá novas divulgações significativas necessárias para: (i) medidas de desempenho definidas pela administração; (ii) abertura da natureza de determinadas linhas de despesas apresentados por função na categoria operacional da demonstração de resultado; e (iii) para o primeiro ano de aplicação do IFRS 18, uma reconciliação para cada linha da demonstração de resultado entre os valores reapresentados pela aplicação do IFRS 18 e os valores apresentados anteriormente pela aplicação do IAS 1.

A nova norma tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027, com aplicação retrospectiva, isto é, as informações comparativas para o exercício social de 31 de dezembro de 2026 serão reapresentadas de acordo com o IFRS 18.

- **IFRS 19 - Subsidiárias sem Obrigação Pública de Prestação de Contas:** Esta nova norma e alterações permitem que certas subsidiárias elegíveis de entidades controladoras que reportam sob normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*) apliquem requisitos de divulgação reduzidos, de forma a equilibrar as necessidades de informação dos usuários das demonstrações financeiras das subsidiárias elegíveis com a economia de custos para os preparadores. O IFRS 19 é uma norma voluntária para subsidiárias elegíveis. A nova norma IFRS 19 tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027. A Companhia não espera que essas alterações tenham impactos em suas demonstrações financeiras.
- **Melhorias Anuais às normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*) - Volume 11:** As melhorias anuais se limitam a alterações que visam esclarecer a redação de algumas normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*) ou corrigir consequências não intencionais relativamente menores, omissões ou conflitos entre os requisitos das normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*).

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

- **Alterações aos Exemplos Ilustrativos sobre IFRS 7, IFRS 18, IAS 1, IAS 8, IAS 36 e IAS 37 - "Divulgação de Incertezas nas Demonstrações Financeiras":** Essas alterações incluem exemplos que ilustram como uma entidade pode aplicar os requisitos das normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*) para divulgar os efeitos de incertezas em suas demonstrações financeiras. Os exemplos demonstram como divulgar os impactos de incertezas em cenários relacionados ao clima, mas os princípios e requisitos também são aplicáveis à divulgação de outras incertezas. Os exemplos não acrescentam nem alteram exigências das normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*) e, portanto, não há requisitos de transição. Em vez disso, esses exemplos acompanharão as respectivas normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*) às quais estão relacionados.

Não se espera que essas alterações tenham impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia. Vigência para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. A Companhia não espera que essas alterações tenham impactos em suas demonstrações financeiras.

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

a) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção, a administração segue a CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente.

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratadas. Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

b) Custo orçado das obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são revisados periodicamente no decorrer das obras, e o efeito destas revisões nas estimativas afeta o resultado da Companhia e suas controladas, como descrito acima na Nota 2.1.19 (b) Reconhecimento da receita.

c) Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Companhia reconhece provisão para demandas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a

17 de 74

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025****(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

d) Teste de recuperabilidade do estoque

Anualmente a Companhia submete seu estoque de unidades concluídas ao teste de recuperabilidade, para avaliar se o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. O valor recuperável da unidade é determinado pelo preço de mercado atual de venda das unidades similares às que estão sendo objeto do teste, deduzido do valor estimado do custo para realização da venda dessa unidade. Se o valor recuperável for inferior ao valor de custo, a Companhia realiza a baixa do excedente.

e) Provisão para Perda Estimada de Crédito de Liquidação Duvidosa

A Companhia avalia periodicamente seu contas a receber a fim de identificar valores que não serão realizados, valores já identificados como perda ou valores que podem não se realizar no futuro. A Companhia utiliza o método de perda potencial para determinar o valor da provisão para perda estimada, avaliando as vendas que possuem contas a receber vencido a mais de 300 dias.

f) Provisão para Distrato

A Companhia realiza análises periódicas sobre as unidades vendidas e ainda não repassadas, com o objetivo de identificar eventuais riscos de cancelamentos de vendas. Essas análises são realizadas levando-se em conta o atual cenário econômico, taxas de juros, políticas habitacionais, além de reavaliar a condição financeira do comprador. Uma vez identificada a incapacidade do cliente em conseguir o financiamento bancário, e o mesmo não ter recursos próprios para quitar a unidade, é feita a rescisão contratual.

O modelo de negócios da companhia tem como foco a construção de unidades habitacionais de baixa renda com foco no PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida) com valor comercial de unidades de até R\$264 e uma faixa logo acima, fora do programa, que vai até R\$550.

Nesse modelo de negócios o repasse das unidades vendas é feito durante a construção do empreendimento, pelo modelo associativo, junto a instituição financeira. Esse tipo de financiamento permite que o cliente assine o contrato com a instituição financeira logo após a assinatura da PCV (Promessa de Compra e Venda), e a Companhia recebe os direitos econômicos provenientes da venda de acordo com a construção do empreendimento.

Para as vendas em que o financiamento é direto com a construtora, a unidade só é transferida para o cliente ao final do empreendimento e somente quando o mesmo já tenha quitado todo o fluxo financeiro com a companhia. Em caso de distrato dessa venda, a unidade volta para o estoque e a companhia pode reter até 50% dos valores pagos para cobrir custos e despesas já incorridas.

A Companhia realizou suas análises para 31 de dezembro de 2025 e concluiu que não há expectativa de perda com distratos, com isso, não houve a necessidade de provisão.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Caixa e bancos	31.390	1.366	151.241	151.536
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	733.610	454.619	1.048.102	640.518
Total	765.000	455.985	1.199.343	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	
	2025	2024	2025	2024
Aplicações em letra financeira do tesouro (Títulos públicos)	2.499	15.362	2.499	15.362
Fundos de investimentos exclusivos (i)	320.929	423.727	325.949	428.750
Fundos de investimentos não exclusivos (ii)	83.733	78.435	655.008	379.015
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (iii)	125.580	44.221	191.015	99.714
Fundo de investimentos em direitos creditórios (FIDC) (iv)	39.345	-	39.345	-
Total	572.086	561.745	1.213.816	922.841
Circulante	407.161	517.524	983.456	823.127
Não Circulante	164.925	44.221	230.360	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 85,00% e 102,30% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento de investimento. Em 31 de dezembro de 2025, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses foi de 100,68% 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) e IPCA + 5,50% a.a. (vencimento previsto dezembro de 2039). Já as cotas do FIDC são remuneradas pelo CDI + 1,75% a.a. (vencimento previsto para maio de 2032), podendo ser antecipado em caso de pré pagamento dos papéis, obedecendo a ordem de pagamento dos cotistas sêniores para os cotistas subordinados. Trata-se ainda de um fundo de condomínio fechado.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber - operacional

Contas a receber por incorporação de imóveis	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Unidades concluídas	3.260	3.394	961.476	406.704
Unidades não concluídas	-	-	2.063.041	1.540.726
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	5.286	5.482
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(115.947)	(54.627)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(117.627)	(74.346)
	3.260	3.394	2.796.229	1.823.939
Contas a receber por prestação de serviço				
Administração de obras	758	899	758	899
Intermediação imobiliária	-	-	4.122	1.871
Construção por empreitada	7.767	7.767	23.388	11.832
Outros serviços	3.222	885	3.276	986
	11.747	9.551	31.544	15.588
	15.007	12.945	2.827.773	1.839.527
Circulante	14.113	11.889	1.438.700	992.821
Não circulante	894	1.056	1.389.073	846.706

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente de caráter pró-soluto, que em 31 de dezembro de 2025 totalizam o montante de R\$577.435, sendo R\$373.033 referentes às unidades concluídas e R\$204.402 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	31/12/2025
Movimentação da PECLD	(54.627)	(83.789)	23.817	(1.348)	(115.947)
	31/12/2023	(-) Provisão	(+) Reversão	(-) Baixa por alienação de investimentos	31/12/2024
Movimentação da PECLD	(36.057)	(35.108)	16.530	8	(54.627)

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, 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 demonstrações financeiras.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 6,05% 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 se encontram com saldos em aberto:

Securitizadora	Data da Operação	Valor da cessão	Saldo a receber da cessão		Cessão de Recebíveis	
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	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	46.796	61.210
True Securitizadora S.A (iv)	14/06/2024	300.000	-	-	236.481	262.836
True Securitizadora S.A (v)	20/09/2024	100.614	-	-	51.251	70.087
True Securitizadora S.A (vi)	12/11/2024	79.879	-	-	44.615	56.181
Opea Securitizadora S.A (vii)	05/12/2024	245.674	-	-	159.542	190.645
Virgo Companhia de Securitização (viii)	27/05/2025	283.000	-	-	222.460	-
Direcional FIDC Ltda. (ix)	26/09/2025	220.695	-	-	183.879	-
Virgo Companhia de Securitização (x)	01/12/2025	257.900	71	-	223.928	-
			563	1.094	1.168.952	640.959

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

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (vi) Em 12 de novembro de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A.. O valor da cessão foi de R\$79.879, recebido integralmente em novembro. Para essa operação, foi constituído um passivo denominado Cessão de Recebíveis 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 denominado Cessão de Recebíveis 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 denominado Cessão de Recebíveis 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. Adicionalmente, nos meses de novembro e dezembro de 2025, a Companhia realizou cinco novas cessões através do fundo, no valor cedido de R\$135.956, recebido integralmente em dezembro de 2025. Dessa forma, o valor cedido total das operações realizadas por meio do fundo totaliza R\$220.695. Para essas operações, foi constituído um passivo denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (x) Em 01 de dezembro de 2025, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento Cessão de Crédito Imobiliário junto à Virgo Companhia de Securitização. O valor da cessão foi de R\$257.900. O saldo a receber referente à essa operação é de R\$71, em dezembro de 2025. Para essa operação, foi constituído um passivo denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1

"Aging list" do contas a receber

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

Ativo circulante:

A vencer

até 3 meses

de 3 a 6 meses

de 6 a 9 meses

de 9 meses a 1 ano

Vencidos

até 1 mês

de 1 a 2 meses

de 2 a 3 meses

de 3 a 4 meses

de 4 a 6 meses

Acima de 6 meses

Consolidado

2025

2024

582.821 331.596

291.822 232.291

265.735 193.885

254.961 212.362

1.395.339 970.134

29.661 19.737

8.526 5.096

8.439 4.858

6.397 3.778

12.622 6.039

93.025 47.585

158.670 87.093

1.554.009 1.057.227

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo não circulante:		
	2025	2024
A vencer		
Entre 1 e 2 anos	647.598	382.339
Entre 2 e 3 anos	287.759	191.628
Entre 3 e 4 anos	149.040	96.671
Após 4 anos	422.941	240.635
	1.507.338	911.273
PECLD (incluindo circulante e não circulante)	(115.947)	(54.627)
AVP (incluindo circulante e não circulante)	(117.627)	(74.346)
Total do contas a receber (incluindo circulante e não circulante)	2.827.773	1.839.527

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2025**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.2. Contas a receber por alienação de investimentos

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

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2024	(+) Alienação de quotas	(-) Recebimentos	(+) Correção	31/12/2025
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	-	(4.238)	122	1.717
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)	-	-
São Sebastião Empreendimentos Imobiliários Ltda (x)	27/11/2025	51,00%	-	41.252	(41.252)	-	-
Calmon / Luz Bela / Novo Vale Empreend. Imob. Ltda	01/12/2025	35,00%	-	1	-	-	1
Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda (xi)	23/12/2025	38,00%	-	99.700	(99.700)	-	-
Total Controladora			6.334	322.347	(314.120)	122	14.683
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	-	(4.238)	122	1.717
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)	-	-
São Sebastião Empreendimentos Imobiliários Ltda (x)	27/11/2025	51,00%	-	41.252	(41.252)	-	-
Calmon / Luz Bela / Novo Vale Empreend. Imob. Ltda	01/12/2025	35,00%	-	1	-	-	1
Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda (xi)	23/12/2025	38,00%	-	99.700	(99.700)	-	-
Total Consolidado			13.463	335.444	(341.513)	122	7.516

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Circulante	8.930	5.833	1.718	5.833
Não circulante	5.753	501	5.798	7.630

- (i) Em 20 de agosto de 2021, a Companhia efetuou operação de venda da empresa Lago da Pedra Participações S.A. para um fundo imobiliário, vendendo 90% das quotas pelo valor de R\$55.051. O saldo a receber em 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2025. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios.
- (iv) Em 10 de dezembro de 2024, a Direcional vendeu 10% de sua participação do Contagem Mall S.A para Ferroeste Industrial Ltda. e Bella Aliança Locações e Participações Ltda. (5,00% para cada) pelo valor total de R\$6.175. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo a receber é de R\$1.717.
- (v) Em 14 de fevereiro de 2025, a Direcional vendeu 20% referente a sua participação na Canário Engenharia Ltda. para a Lago da Pedra S.A. por R\$38.803. O valor foi integralmente recebido em 18 de fevereiro de 2025. O saldo do investimento na data da venda era de R\$23.719, portanto, a operação gerou um ganho de R\$15.084.
- (vi) Em 31 de março de 2025, a Direcional realizou a venda de 100% das quotas da SCP Pateo 6 para a Riva, pelo valor de R\$12.464, sendo esse o saldo a receber em 31 de dezembro de 2025. O valor será recebido conforme fluxo de recebimentos de vendas. Essa operação foi registrada a valor patrimonial e não gerou ganho ou perda para a Companhia.
- (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 Arapuá 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. O saldo do investimento dessas empresas na data era de R\$88.146, dessa forma as vendas de participação geraram um ganho de R\$36.041.

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (x) Em 27 de novembro de 2025, a Direcional vendeu 51% das quotas da São Sebastião Empreendimentos Imobiliários Ltda para a Lago da Pedra S.A pelo valor de R\$41.252, recebido integralmente em novembro. A operação gerou um ganho de R\$23.880.
- (xi) Em 23 de dezembro de 2025, a Direcional vendeu 38% da Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda para Riza Ponte da Liberdade – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Ltda, pelo valor de R\$99.700, recebido integralmente na data da transação.

Efeitos no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Objeto	Data da operação	% Negociado	Valor da venda	Valor patrimonial do ativo	Ganho/perda na transação	Participação remanescente (%)
Direcional Engenharia S.A - SCP Pateo 06	31/03/2025	100,00%	12.464	12.464	-	0%
Fronteiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	08/05/2025	100,00%	982	982	-	0%
Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda	20/05/2025	100,00%	1.689	1.690	-	0%
Penha Empreendimentos Imobiliários Ltda	20/05/2025	100,00%	3.008	3.008	-	0%
Cariri Empreendimentos Imobiliários Ltda	20/05/2025	100,00%	261	261	-	0%
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	15/09/2025	100,00%	55.138	47.717	7.421	0%
São Sebastião Empreendimentos Imobiliários Ltda	27/11/2025	51,00%	41.252	17.368	23.880	49%
Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda	23/12/2025	37,89%	99.700	99.740	(40)	62%
Calmon / Luz Bela / Novo Vale Empreend. Imob. Ltda	01/12/2025	35,00%	1	1	-	65%
Total das Controladas:			214.495	183.231	31.261	
Canário Engenharia Ltda.	14/02/2025	20,00%	38.803	23.719	15.084	0%
Arapuá Empreendimentos Imobiliários Ltda	15/09/2025	40,00%	52.313	29.061	23.253	0%
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	15/09/2025	40,00%	12.725	10.657	2.069	0%
Morélia Empreendimentos Imobiliários Ltda	15/09/2025	10,00%	4.011	713	3.298	0%
Total das Controladas em conjunto:			107.852	64.150	43.704	
Total da Controladora:			322.347	247.381	74.965	
Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	31/03/2025	50,00%	31.501	33.042	(1.435)	0%
Total do Consolidado:			353.848	280.423	73.530	

4.3. Outros Créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Contas a receber por venda de imobilizado	16	16	72	258
Adiantamentos diversos	-	17.700	823	13.227
Créditos junto a cliente (i)	187.164	174.688	201.561	186.129
Derivativos a receber (ii)	63.444	25.320	64.045	25.320
Mútuos a receber	10.503	10.961	10.503	10.960
Despesas comerciais antecipadas	-	-	120.675	78.262
Despesas antecipadas	10.236	-	10.236	-
Débitos com cessão de recebíveis	1.502	2.138	1.502	2.386
Demais créditos	12.770	15.103	20.792	33.295
Total	285.635	245.926	430.209	349.837
Curto Prazo	194.292	142.177	282.005	206.324
Longo Prazo	91.343	103.749	148.204	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\$187.164 no Consolidado) e também a juros de obra (R\$13.441 no Consolidado). Em dezembro de 2024 a Companhia realizou cessão de direitos creditórios no montante de R\$53.421

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

referente a taxas de ITBI e Registro. Em 19 de dezembro de 2025, realizou nova operação de cessão no valor de R\$24.818. Para essas operações, reconheceu um passivo denominado Cessão de Recebíveis conforme NE15.1.

Taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas

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

	Consolidado	
	2025	2024
A vencer		
até 3 meses	30.969	23.712
de 3 a 6 meses	24.418	22.319
de 6 a 9 meses	21.778	19.361
de 9 meses a 1 ano	19.486	17.487
Acima de 1 ano	87.492	80.988
	184.143	163.867
Vencidos		
até 1 mês	3.905	3.247
de 1 a 2 meses	3.111	2.329
de 2 a 3 meses	2.664	1.893
de 3 a 4 meses	2.531	1.697
de 4 a 6 meses	4.347	2.934
Acima de 6 meses	27.737	20.293
	44.295	32.393
	228.438	196.260
PECLD	(41.274)	(21.473)
ITBI e registro líquido de PECLD	187.164	174.787

No período findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido como PECLD o valor de R\$19.801 (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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro 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	
	2025	2024
A vencer		
até 3 meses	7.558	5.875
de 3 a 6 meses	3.489	3.772
de 6 a 9 meses	2.837	3.022
de 9 meses a 1 ano	2.287	2.485
Acima de 1 ano	8.594	8.665
	24.765	23.819
Vencidos		
até 1 mês	1.747	2.843
de 1 a 2 meses	1.187	2.635
de 2 a 3 meses	3.462	2.532
de 3 a 4 meses	2.849	1.672
de 4 a 6 meses	4.697	3.771
Acima de 6 meses	51.651	29.096
	65.593	42.549
	90.358	66.368
PECLD	(76.917)	(55.631)
Juros de obra líquido de PECLD	13.441	10.737

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido como PECLD o valor de R\$21.019 (R\$20.946 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) sobre as parcelas de juros de obra, havendo 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\$76.917 em 31 de dezembro de 2025 (R\$55.631 em 31 de dezembro de 2024).

(ii) Refere-se a saldo de derivativos (Swap de taxa de juros) conforme nota explicativa 22.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Imóveis concluídos	4.247	2.798	99.063	91.467
Imóveis em construção	-	-	1.174.207	852.800
Terrenos a incorporar	18.736	7.914	5.678.238	4.587.823
	22.983	10.712	6.951.508	5.532.090
Circulante	4.247	2.798	2.086.835	1.643.111
Não circulante	18.736	7.914	4.864.673	3.888.979

Em 31 de dezembro de 2025, os saldos de estoques foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em dezembro de 2025 é de R\$4.165 (R\$4.255 em dezembro de 2024).

	31/12/2024	(+) Ajuste a Valor recuperável	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável	31/12/2025
Consolidado	(4.255)	(179)	269	(4.165)

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

Para os empréstimos destinados à construção dos empreendimentos imobiliários, as respectivas unidades habitacionais para as quais os recursos dos financiamentos são destinados estão hipotecadas em nome do agente financeiro credor. O valor total em 31 de dezembro de 2025 é de R\$594.401 (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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$121.436 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 a baixa em 2025. Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$44.436 (R\$26.837 em 31 de dezembro de 2024) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 12,71% em dezembro de 2025 (11,35% em 31 de dezembro de 2024). Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não havia financiamento à produção na controladora.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas**6.1. Empresas ligadas**

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	20	230	7.968	2.986
Conta corrente com empreendimentos (b)	890.987	792.405	84.954	68.068
Dividendos a receber (c)	47.333	-	-	-
	938.340	792.635	92.922	71.054

Passivo	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	684	-	130.880	55.581
Conta corrente com empreendimentos (b)	102.540	116.229	83.654	45.513
	103.224	116.229	214.534	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.

(c) Refere-se aos dividendos a receber da Riva Incorporadora S/A.

Para 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 exercício findo em 31 de dezembro 2025 foi pago o valor total de R\$1.488 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 Conselho Fiscal

As tabelas abaixo demonstram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) realizada no exercício de 2025 e (ii) em 2024.

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	2025			
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria Estatutária	Total
(i) Realizada no exercício de 2025				
Número de membros (*)	7	3	7	17
Remuneração fixa anual	1.800	191	4.906	6.897
Remuneração variável	2.294	-	3.394	5.688
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	10.435	10.435
	4.094	191	18.735	23.020
	2024			
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria Estatutária	Total
(ii) Realizada no exercício de 2024				
Número de membros (*)	7	3	7	17
Remuneração fixa anual	1.870	157	5.060	7.087
Remuneração variável	872	-	2.790	3.662
Remuneração baseada em opções de ações	-	-	4.811	4.811
	2.742	157	12.661	15.560

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro 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 2025:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2024	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Dividendos declarados	Equivalência patrimonial	(-) Amortização de mais-valia em investimentos	Alienação de participação societária	Ganho em transação de capital	Movimentações societárias – Passivo a descoberto (v)	31/12/2025
Riva Incorporadora S/A (i)	80,43%	696.076	2.783	(750.019)	392.782	-	-	275.988	-	617.610
Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda	62,11%	9.093	250.356	(23.478)	21.921	-	(99.740)	-	-	158.152
Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	24.254	-	(17.843)	24.537	-	-	-	-	30.948
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	33.447	-	(18.399)	14.228	-	-	-	-	29.276
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.809	-	(9.550)	17.899	-	-	-	-	25.158
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19.899	-	(95)	659	-	-	-	-	20.463
Novo Lino Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	11.728	-	(401)	8.557	-	-	-	-	19.884
Lagoa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	8.542	-	-	9.538	-	-	-	-	18.080
Santa Cecília Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	20.857	(8.322)	(4.051)	9.091	-	-	-	-	17.575
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.894	-	-	4	-	-	-	-	16.898
Imbau Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	16.861	-	(27.001)	26.958	-	-	-	-	16.818
Monte Alegre Empreendimentos Ltda	99,90%	14.093	-	(4.552)	6.875	-	-	-	-	16.416
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.515	-	-	5.010	-	-	-	-	15.525
Vista do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	13.109	-	(2.842)	5.130	-	-	-	-	15.397
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15.403	-	-	(27)	-	-	-	-	15.376
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	7.059	(6.405)	-	14.438	-	-	-	-	15.092
Bella Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	8.853	-	(5.506)	10.940	-	-	-	-	14.287
Santa Margarida Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	100,00%	13.564	-	-	-	-	-	-	-	13.564
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13.993	(1.842)	-	776	-	-	-	-	12.927
Juazeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	100,00%	11.175	-	-	-	-	-	-	-	11.175
CBR 095 Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	6.622	-	-	4.221	(82)	-	-	-	10.761
Dream Participações Ltda	100,00%	6.490	-	-	4.163	-	-	-	-	10.653
Cabo Frio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.277	-	(1.380)	5.451	-	-	-	-	9.348
Bonfim Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.667	-	(1.833)	3.301	-	-	-	-	9.135
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.846	-	-	(3.139)	-	-	-	-	7.707
Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	19.228	(9.756)	(1.400)	(694)	-	-	-	-	7.378
Nova Itabira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	6.935	-	(111)	(193)	-	-	-	-	6.631
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	9.384	-	-	(2.765)	-	-	-	-	6.619
Guilherminas Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6.553	(4.461)	(6.649)	8.325	-	-	-	-	3.768
Bela Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.315	(199)	(38.797)	38.254	-	-	-	-	3.573
Itaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	9.275	-	(5.413)	(1.487)	-	-	-	-	2.375
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.862	(9.072)	-	(599)	-	-	-	-	1.191
Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	28.048	(13.910)	(12.268)	(717)	-	-	-	-	1.153
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	0,00%	45.335	2.499	-	(117)	-	(47.717)	-	-	-
Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	0,00%	43.432	(43.380)	-	(52)	-	-	-	-	-
Sao Sebastiao Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,00%	950	17.198	-	(780)	-	(17.368)	-	-	-

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas Controladas	Participação	31/12/2024	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Dividendos declarados	Equivalência patrimonial	(-) Amortização de mais-valia em investimentos	Alienação de participação societária	Ganho em transação de capital	Movimentações societárias – Passivo a descoberto (v)	31/12/2025
Alcobaça Construções e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (vii)	0,00%	18.982	(18.982)	-	(1)	-	-	-	1	-
Vila Formosa Empreendimentos Imobiliários Ltda(iv)	0,00%	6.504	(25.364)	-	18.860	-	-	-	-	-
Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. (vii)	0,00%	34.437	(33.408)	(1.030)	1	-	-	-	-	-
Munique Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	0,00%	10.424	(28.049)	10.609	7.016	-	-	-	-	-
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%	-	(262)	(1.778)	988	-	-	-	1.052	-
Outras controladas		278.925	(22.842)	(116.329)	208.237	-	-	-	35.324	383.315
Total Controladas:		1.555.286	63.306	(1.044.618)	861.209	(82)	(183.231)	275.988	36.370	1.564.228
Contagem Mall S.A.	25,00%	22.121	-	(67)	106	-	-	-	-	22.160
Lago da Pedra Participacoes S/A	10,00%	22.954	(1.830)	(4.771)	5.020	-	-	-	-	21.373
Sao Sebastiao Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	49,00%	-	16.686	-	(53)	-	-	-	-	16.633
Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	14.544	(12.529)	(7.345)	10.652	-	-	-	-	5.322
Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários S.A. (ii)	28,00%	6.948	-	-	-	-	-	-	-	6.948
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	0,00%	4.173	4.872	-	1.612	-	(10.657)	-	-	-
Quata Empreendimentos e Participacoes Imobiliários SPE Ltda	15,00%	3.184	2.217	(5.339)	3.409	-	-	-	-	3.471
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	10,00%	2.006	(1.099)	(231)	132	-	-	-	-	808
GTIS LX Participações S.A.	35,00%	10.310	(6.929)	(1.575)	(716)	-	-	-	-	1.090
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	0,00%	22.115	10.243	(13.098)	9.801	-	(29.061)	-	-	-
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	2.174	(3.517)	280	(5.376)	-	-	611	5.580
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)		144.179	13.184	(35.943)	30.880	(5.376)	(64.150)	-	611	83.385
Total Controladora		1.699.465	76.490	(1.080.561)	892.089	(5.458)	(247.381)	275.988	36.981	1.647.613
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)		144.179	13.184	(35.942)	30.879	(5.376)	(64.150)	-	611	83.385
Coligadas e controladas em conjunto (em controladas) (vi)		68.325	25.968	(44.139)	31.752	(8.115)	(33.042)	-	1	40.750
Total Consolidado		212.504	39.152	(80.081)	62.631	(13.491)	(97.192)	-	612	124.135

- (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

Notas Explicativas

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2025****(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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%. Em 22 de outubro de 2025, a Companhia concluiu a alienação da participação para Riza, passando esta a deter 15% da participação da Riva e a Direcional, 80,21%. 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\$275.989, em 31 de dezembro 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 exercício, o saldo referente à participação no patrimônio destas SPEs é reclassificado para o grupo de "Outras contas a pagar" conforme mencionado na NE 15.
- (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.
- (vii) A Companhia realizou a cessão de quotas da SPE Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda para Grendene. Ainda no exercício de 2025, realizou a cessão de quotas da SPE Alcobaça Construções e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda para Delfin Rio S.A Crédito Imobiliário e Mopal Engenharia Ltda como parte do pagamento do terreno da SPE Vila Formosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Balanco Patrimonial - 31/12/2025							
Empresas Controladas	Participação	Ativo				Passivo	Resultado
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)
Riva Incorporadora S/A	80,43%	929.062	489.176	401.914	248.406	767.918	457.723
Lagoa Da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda	62,11%	18.992	267.046	18.402	13.031	254.605	25.373
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	64.684	49.682	19.936	63.451	30.979	24.561
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	37.356	19.683	9.108	18.626	29.305	14.242
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	57.707	34.090	22.871	43.744	25.182	17.917
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	9.939	10.545	1	-	20.483	660
Novo Lino Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	23.208	13.260	7.598	8.966	19.904	8.565
Lagoa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	42.223	11.565	11.929	23.761	18.098	9.547
Santa Cecilia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	19.405	-	1.830	-	17.575	9.091
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.951	1.399	1.435	-	16.915	4
Imbau Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	21.914	13.131	18.226	1	16.818	26.957
Monte Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	23.198	4.421	8.393	2.794	16.432	6.882
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	54.956	22.630	26.837	35.208	15.541	5.015
Vista Do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	16.441	12.605	5.585	8.064	15.397	5.131
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16	17.827	151	2.300	15.392	(27)
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	22.103	2.120	7.939	1.192	15.092	14.438
Bella Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	29.816	18.959	4.398	30.076	14.301	10.951
Santa Margarida Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	13.673	109	-	13.564	-
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13.015	18	75	18	12.940	777
Juazeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	14.450	2.961	315	11.174	(1)
Cbr 095 Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	37.091	16.021	34.011	1.744	17.357	7.033
Dream Participações Ltda	100,00%	5.554	17.284	12.185	-	10.653	4.163
Cabo Frio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	138	9.211	1	-	9.348	5.451
Bonfim Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13.500	2.461	4.736	2.081	9.144	3.304
Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	4.050	6.325	2.474	186	7.715	(3.142)
Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	15.565	1.210	9.398	-	7.377	(694)
Nova Itabira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	50	6.588	-	-	6.638	(193)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	2.893	24.076	19.049	1.301	6.619	(2.765)
Guilherminas Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	36.544	6.772	11.826	27.721	3.769	8.325
Bela Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	930	9.737	7.094	-	3.573	38.253
Itaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	3.473	3.669	2.327	2.438	2.377	(1.489)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.370	876	480	574	1.192	(599)
Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	3.377	4.309	3.312	3.221	1.153	(718)
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	11.149	7.321	13.524	6.251	(1.305)	988
Outras Controladas	-	4.300.030	6.333.261	2.377.518	6.953.370	1.302.403	1.088.019
TOTAL CONTROLADAS		5.836.700	7.465.401	3.067.633	7.498.840	2.735.628	1.783.742

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Balanco Patrimonial - 31/12/2025							
Empresas Controladas	Participação	Ativo				Passivo	Resultado
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)
Lago Da Pedra Participacoes S/A	10,00%	170.917	528.634	237.769	248.049	213.733	50.212
Contagem Mall S.A.	25,00%	29.438	56.837	4.102	55	82.118	420
Sao Sebastiao Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,00%	42	34.540	637	-	33.945	(890)
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%	16.570	66.791	20.281	39.938	23.142	22.719
Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	14.464	32.187	27.262	8.744	10.645	21.302
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	10,00%	12.401	5.367	6.238	3.449	8.081	1.334
Gtis Lx Participações S.A.	35,00%	14.090	10.447	21.423	-	3.114	(2.046)
Outras Controladas em conjunto	-	397.732	307.755	291.776	315.827	97.884	81.885
CONTROLADAS EM CONJUNTO		655.861	1.070.550	612.873	616.062	497.476	174.936

Em 31 de dezembro 2025 e 2024, 59,24% 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 da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro 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	55.573	337	4	1.520	2.139	10.333	-	69.981
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2025	12.683	317.074	4.219	783	12.428	13.548	131.993	230	492.958
Depreciação									
Saldo em 31/12/2023	(11.986)	(171.582)	(3.104)	(779)	(7.249)	(7.093)	(34.276)	(225)	(236.294)
Depreciação	(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	(53)	(39.860)	(191)	(1)	(1.365)	(1.019)	(7.115)	(1)	(49.605)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2025	(12.087)	(232.355)	(3.579)	(780)	(9.835)	(9.213)	(47.702)	(226)	(315.777)
Valor contábil									
Em 31/12/2024	574	69.006	494	-	2.438	3.215	81.073	5	156.805
Em 31/12/2025	596	84.719	640	3	2.593	4.335	84.291	4	177.181

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro 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	989	63.502	1.826	4	3.641	3.033	32.396	10.333	-	115.724
Baixas	(2.063)	(1.147)	(852)	(514)	(775)	-	-	-	(233)	(5.584)
Saldo em 31/12/2025	20.872	337.321	10.640	1.522	23.599	16.413	138.659	132.590	647	682.263
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	(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	(383)	(41.815)	(548)	(1)	(2.738)	(1.515)	(21.472)	(7.153)	(3)	(75.628)
Baixas/Reversão	1.994	520	849	514	775	-	-	-	233	4.885
Saldo em 31/12/2025	(18.775)	(242.851)	(6.876)	(1.519)	(16.847)	(10.380)	(75.915)	(48.299)	(642)	(422.104)
Valor contábil										
Em 31/12/2024	1.560	73.410	2.489	0	5.849	4.515	51.820	81.111	8	220.762
Em 31/12/2025	2.097	94.470	3.764	3	6.752	6.033	62.744	84.291	5	260.159

- (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 da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro 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 31 de dezembro 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	
	2025	2024	2025	2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.958.996	1.175.926	2.171.626	1.175.926
Financiamento à Produção (a)	-	-	646.772	400.994
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	-	339	873	1.207
Total da dívida	1.958.996	1.176.265	2.819.271	1.578.127
<u>Custo de emissão / estruturação</u>				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(53.158)	(28.466)	(60.924)	(28.466)
Total dos custos com emissão / estruturação	(53.158)	(28.466)	(60.924)	(28.466)
Total geral	1.905.838	1.147.799	2.758.347	1.549.661
Circulante	237.333	184.526	274.805	202.562
Não circulante	1.668.505	963.273	2.483.542	1.347.099

Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de dezembro 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	198.031	24.030	(83.333)	(125.928)
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	339	-	5	-	(230)	(114)
Total da dívida	1.176.265	770.270	198.036	24.030	(83.563)	(126.042)
<u>Custo de emissão / estruturação</u>						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(28.466)	(31.993)	7.301	-	-	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(28.466)	(31.993)	7.301	-	-	-
Total geral	1.147.799	738.277	205.337	24.030	(83.563)	(126.042)

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro 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)	31/12/2025
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.175.926	970.270	208.914	25.777	(83.333)	(125.928)	-	2.171.626
Financiamento à Produção (a)	400.994	826.371	59.724	-	(594.744)	(57.286)	11.713	646.772
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	1.207	1.717	162	-	(1.938)	(275)	-	873
Total da dívida	1.578.127	1.798.358	268.800	25.777	(680.015)	(183.489)	11.713	2.819.271
Custo de emissão / estruturação								
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(28.466)	(39.979)	7.521	-	-	-	-	(60.924)
Total dos custos com emissão / estruturação	(28.466)	(39.979)	7.521	-	-	-	-	(60.924)
Total geral	1.549.661	1.758.379	276.321	25.777	(680.015)	(183.489)	11.713	2.758.347

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 da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro 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 em 2025 o montante de R\$39.979 (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\$7.521 neste mesmo período (R\$7.914 no exercício de 2024).

O Grupo classifica os juros pagos decorrentes de empréstimos, financiamentos e debêntures como atividade de financiamento 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 13,50% 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:

31/12/2025								
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%	243.434	126.772	116.662
2E Série 001	07/2022	06/2032	300.000	IPCA + 6,4899%	CDI + 1,22%	306.570	43.695	262.875
241ª - 1ºS	11/2023	11/2028	74.638	CDI + 0,7%	-	74.475	803	73.672
241ª - 2ºS	11/2023	11/2028	112.059	106,5% CDI	-	112.569	1.476	111.093
241ª - 3ºS	11/2023	11/2028	63.303	11,8%	CDI + 0,93%	59.347	342	59.005
331ª - 1ºS	08/2024	07/2029	156.321	103% CDI	-	163.564	10.266	153.298
331ª - 2ºS	08/2024	07/2031	155.613	IPCA + 6,6747%	CDI + 0,5%	156.783	14.022	142.761
399ª - 1ºS	02/2025	02/2032	204.230	100% CDI	-	210.572	10.583	199.989
399ª - 2ºS	02/2025	02/2035	51.641	IPCA + 7,45% a.a.	98,46% CDI	50.083	2.805	47.278
399ª - 3ºS	02/2025	02/2035	114.399	14,3%	100,4% CDI	119.416	5.442	113.974
Direcional - 470ª - 1ºS	07/2025	07/2035	146.081	100% CDI	-	151.384	9.027	142.357
Direcional - 470ª - 2ºS	07/2025	07/2035	92.503	IPCA + 7,649% a.a.	98,75% CDI	93.230	3.777	89.453
Direcional - 470ª - 3ºS	07/2025	07/2035	118.800	13,8%	100% CDI	123.451	6.747	116.704
Direcional - 470ª - 4ºS	07/2025	07/2040	42.616	IPCA + 7,5547% a.a.	99,83% CDI	40.915	1.575	39.340
Riva - 470ª - 1ºS	07/2025	07/2035	73.041	100% CDI	-	75.750	4.518	71.232
Riva - 470ª - 2ºS	07/2025	07/2035	46.252	IPCA + 7,649%	98,85% CDI	46.673	1.892	44.781
Riva - 470ª - 3ºS	07/2025	07/2035	59.399	13,8%	100,11% CDI	61.845	3.377	58.468
Riva - 470ª - 4ºS	07/2025	07/2040	21.308	IPCA + 7,5547%	99,83% CDI	20.641	793	19.848
						2.110.702	247.912	1.862.790

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro 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
dez/22	878771588743	Financiamento à Produção	Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.304
fev/24	878771910877	Financiamento à Produção	Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	40.102
abr/24	178770283523	Financiamento à Produção	Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	93.000
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
dez/24	878772196527	Financiamento à Produção	Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	34.678
fev/25	878772254219	Financiamento à Produção	Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	29.800
out/25	178770376630	Financiamento à Produção	Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	108.710
				1.186.554

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 demonstrações financeiras consolidadas da Direcional Engenharia S.A.. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não descumpriu nenhuma cláusula restritiva.

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

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

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

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

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

Período	31/12/2025	
	Controladora	Consolidado
Janeiro de 2027 a dezembro de 2027	58.930	193.097
Janeiro de 2028 a dezembro de 2028	290.618	632.743
Janeiro de 2029 a dezembro de 2029	150.804	279.572
A partir de janeiro de 2030	1.168.153	1.378.130
	1.668.505	2.483.542

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 possuem prazo superior a 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 exercício:

	31/12/2025	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2024	83.588	83.684
Adições / Remensurações	10.333	10.333
Pagamentos de principal	(10.578)	(10.581)
Pagamento de juros	(1.423)	(1.423)
AVP (juros apropriados)	6.954	6.963
Saldo em 31/12/2025	88.874	88.976
Curto Prazo	12.584	12.686
Longo Prazo	76.290	76.290

Notas Explicativas
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro 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:

	31/12/2025	
	Controladora	Consolidado
Vencimento até 1 ano	12.584	12.686
Vencimento entre 1 e 2 anos	8.655	8.655
Vencimento entre 2 e 3 anos	7.245	7.245
Vencimento acima de 3 anos	60.390	60.390
	88.874	88.976

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 contraprestações
1º ano	12.682	13.189	507
2º ano	8.655	9.057	402
3º ano	7.245	7.599	354
4º ano	6.234	6.553	319
5º ano	5.656	5.958	302
6º ano	5.308	5.603	295
Acima 6 anos	43.196	44.246	1.050
	88.976	92.205	3.229

Efeitos no resultado do exercício:

	Controladora	Consolidado
Depreciação do exercício	(7.115)	(7.153)
Ajuste a valor presente (juros apropriados)	(6.123)	(6.144)
Total em 31/12/2025	(13.238)	(13.297)

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fornecedores de insumos e serviços de obra	554	2.038	165.992	118.368
Fornecedores de Marketing e Propaganda	383	179	10.358	7.551
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	19.663	11.394	24.372	15.718
Outros fornecedores	389	289	7.590	5.892
Total geral	20.989	13.900	208.312	147.529
Fornecedores	20.924	13.538	195.363	139.953
Fornecedores Convênio – Risco sacado (a)	65	362	12.949	7.576
Total geral	20.989	13.900	208.312	147.529
Circulante	19.490	13.780	194.230	136.413
Não circulante	1.499	120	14.082	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 dezembro de 2025, o prazo médio de alongamento dos fornecedores foi de 35 dias (19 dias em dezembro de 2024).

11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Salários e retiradas a pagar	5.284	4.002	14.672	10.603
Encargos trabalhistas e previdenciários	2.917	2.279	12.502	9.361
Provisões trabalhistas	26.620	25.725	53.900	44.490
Outros	3.472	2.858	6.741	3.906
	38.293	34.864	87.815	68.360

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro 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	
	2025	2024	2025	2024
Impostos correntes				
PIS	210	95	331	181
COFINS	1.198	555	1.817	964
Regime especial de tributação	-	-	13.293	9.346
IRPJ	-	-	2.874	1.298
CSLL	-	-	2.232	755
Outros	1.652	1.019	9.133	5.940
	3.060	1.669	29.680	18.484
Impostos diferidos				
PIS	7	7	9.887	6.541
COFINS	34	34	45.812	30.289
IRPJ	24	24	33.687	22.284
CSLL	13	12	17.634	11.666
AVP	-	-	(4.832)	(2.993)
PECLD	-	-	(4.244)	(2.181)
	78	77	97.944	65.606
	3.138	1.746	127.624	84.090
Circulante	3.138	1.746	67.093	55.567
Não circulante	-	-	60.531	28.523

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 31 de dezembro de 2025, parte substancial dos terrenos adquiridos está vinculada a empreendimentos ainda não lançados.

	Consolidado
31/12/2024	3.849.759
(+) Aquisições	1.610.715
(-) Pagamentos	(259.419)
(+) Revisões	130.212
(-) Cancelamento de contrato	(111.019)
31/12/2025	5.220.248

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

	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	
	2025	2024
Circulante	131.775	194.059
Não Circulante	5.088.473	3.655.700

	Consolidado	
	2025	2024
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	131.775	194.059
Entre 1 e 2 anos	2.186.162	1.522.590
Entre 2 e 3 anos	971.417	762.036
Entre 3 e 4 anos	503.129	389.780
Após 4 anos	1.427.765	981.294
	5.220.248	3.849.759

14. Adiantamento de clientes

	31/12/2024	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(+/-) Revisão	(-) Venda SPE	(-) Baixas/ cancelamento	31/12/2025
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	539.193	180.599	(86.935)	35.079	(158.756)	(9.245)	499.935
Adiantamento por recebimento (ii)	95.439	87.458	(77.092)	-	-	-	105.805
Total adiantamentos	634.632	268.057	(164.027)	35.079	(158.756)	(9.245)	605.740
Circulante	66.546						83.947
Não circulante	568.086						521.793

	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

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (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	
	2025	2024	2025	2024
Débitos com clientes (a)	139.970	116.093	97.893	82.160
Débitos com parceiros (b)	-	-	11.082	11.081
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (c)	14.132	28	92.019	70.841
Passivo a descoberto (d)	102.089	65.106	857	244
Derivativos a pagar	20.421	22.687	21.059	22.687
Cessão de recebíveis (e)	80.304	11.674	26.006	5.615
Outros	11.307	23.280	42.624	61.165
Total	368.223	238.868	291.540	253.793
Circulante	357.926	238.840	222.844	184.636
Não circulante	10.297	28	68.696	69.157

- a) Refere-se a débitos de ITBI e Registro de unidades vendidas a pagar. A Companhia negocia as taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas para o cliente e fica responsável por pagar essas taxas. Em alguns casos, algumas SPE's pagam as taxas e são posteriormente reembolsadas pela Companhia. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo junto a SPE's (partes relacionadas) era de R\$41.412 (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 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 de 2023 foi capitalizado R\$15.839.
- c) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar pela aquisição de participação societária em empresas em que a Companhia mantém investimentos. Abaixo demonstramos a movimentação do saldo:

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2024	(+) Aquisição de quotas	(-) Pagamentos	(+) Correção	31/12/2025
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	(3.736)	-	14.104
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	31/12/2025	100%	-	912	(912)	-	-
Total Controladora			28	19.742	(5.638)	-	14.132
Circulante			-				3.834
Não circulante			28				10.298

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2024	(+) Aquisição de quotas	(-) Pagamentos	(+) Correção	31/12/2025
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	-	(11.725)	2.802	57.335
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	(3.736)	-	14.104
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	(16.455)	2.802	92.019
Circulante			15.829				33.484
Não Circulante			55.012				58.535

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<i>Aging list:</i>				
Até 1 ano	3.834	-	33.484	15.829
Entre 1 e 2 anos	4.519	28	29.626	12.956
Entre 2 e 3 anos	3.253	-	26.383	8.434
Entre 3 e 4 anos	641	-	641	8.406
Após 4 anos	1.885	-	1.885	25.216
	14.132	28	92.019	70.841

- (i) Em 05 de maio de 2021, a Riva adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 31 de dezembro de 2025 era de R\$57.335. O valor será pago ao longo de 10 anos em parcelas mensais que variam conforme o VGV do empreendimento.
- (ii) Em 27 de julho de 2022, a Riva adquiriu 100% das quotas da Diorama Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$4.550, sendo esse o saldo em 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2025 é de R\$14.104 e será pago e atualizado em linha com fluxo de recebimentos de clientes do empreendimento.
- (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 31 de dezembro de 2025.
- d) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

Notas Explicativas
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

Controladas	Controladora	
	2025	2024
Scp Meu Orgulho	9.904	571
Direcional Construtora Valparaíso Ltda	6.149	6.798
Barreirinha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	5.430	5.017
Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.378	4.924
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.458	3.544
Scp Parque Carioca	5.152	2.120
Sao Gotardo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	3.145	551
Cerejeiras Empreendimento Imobiliario Ltda	2.481	1.934
Genebra Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	2.285	1.547
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.095	1.868
Scp Cidade Jardim	2.007	383
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.950	992
Scp Parque Paranoá	1.920	1.352
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliarios Ltd	1.824	1.367
Colina Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	1.788	687
Itajuba Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.733	1.234
Nova Estoril Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.539	1.031
QRTZ5 Incorporações de Imóveis SPE Ltda	1.366	1.542
	40.485	27.644
	102.089	65.106
Coligadas e controladas em conjunto	Consolidado	
	2025	2024
Direcional SPL Jordão Empreendimentos Imobiliarios	512	-
SCP Direcional/ACR Maura Valadares	297	-
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	48	-
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	244
	857	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 da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15.1. Cessão de recebíveis

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

Cessão de recebíveis	31/12/2024	(+) Cessão de Recebíveis	(-) Pagamentos / (-) Devoluções	(+) Despesas com cessão	Movimentações societárias (+)	(+) Correção	31/12/2025
Controladora	53.341	24.818	(31.376)	64	-	5.790	52.637
Consolidado	694.299	661.352	(244.015)	14.412	9.697	61.405	1.197.150

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Cessão de recebíveis	52.637	53.341	1.197.150	694.299
Circulante	33.417	30.167	296.402	169.847
Não circulante	19.220	23.174	900.748	524.452

A Companhia e suas controladas realizaram Cessão de Recebíveis Imobiliários, conforme descrito na nota 4, para a qual não realizaram o desreconhecimento do contas a receber por ainda participarem 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 NE 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 da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro 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 Cessão de Recebíveis:

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	Cessão de Recebíveis - Controladas	Cessão de Recebíveis - 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	46.796	13.303
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	236.481	8.734
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	51.251	12.793
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	44.615	8.847
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	159.542	31.890
Banco Daycoval S.A.	28/12/2024	ITBI e Taxas de clientes	53.790	(369)	53.421	-	-	-	53.421	53.421	-	36 meses	28.199	-
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	222.460	33.891
Direcional Recebíveis FIDC (i)	26/09/2025	Pro soluto / ITBI e taxas de clientes	242.665	(21.970)	220.695	-	-	-	220.695	196.794	23.901	81 meses	183.879	22.571
Virgo Companhia de Securitização (i)	01/12/2025	Tabela Direta	275.063	(17.163)	257.900	-	-	(5.963)	251.937	223.594	28.343	105 meses	223.927	21.742
Total			1.764.060	(106.717)	1.657.343	(6.978)	(2.501)	(30.915)	1.616.949	1.431.627	185.322	x	1.197.150	153.771

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

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

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	1.220	32.184
(-) Reversões	(405)	(3.308)
(-) Pagamentos	(1.292)	(23.513)
Saldo 31/12/2025	13	48.399

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Circulante	13	490	23.533	21.964
Não circulante	-	-	24.866	21.072
	13	490	48.399	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 e serviços em 1,07% em 31 de dezembro 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	-	1.472	5.617	7.089
Reversões	-	(790)	(7.656)	(8.446)
Pagamentos	-	(1.066)	(3.848)	(4.914)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-	497	8.408	8.905

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	35	3.083	24.539	27.657
Provisões	69	3.312	38.542	41.923
Reversões	(32)	(1.441)	(11.236)	(12.709)
Pagamentos	(69)	(2.712)	(19.771)	(22.552)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	3	2.242	32.074	34.319
Provisões	401	6.422	33.205	40.028
Reversões	-	(1.201)	(9.420)	(10.621)
Pagamentos	(399)	(4.004)	(20.043)	(24.446)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	5	3.459	35.816	39.280

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, no entendimento da Companhia, 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, a Companhia não consegue determinar um cronograma definitivo para a resolução dessas demandas, pois isso está sujeito à velocidade e às decisões do poder judiciário.

Em 31 de dezembro de 2025, os valores consolidados são: trabalhista R\$38.847 (R\$38.455 em 31 de dezembro de 2024) que referem-se principalmente a ações de funcionários de empreiteiros pleiteando responsabilidade solidária da Companhia; tributário R\$29.075 (R\$18.517 em 31 de dezembro de 2024) decorrente de questionamentos de ISS para liberação do Habite-se e cobrança indevida de IPTU retroativo; e cível R\$458.669 (R\$421.251 em 31 de 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 exercício encerrado em 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras é de R\$2.000.000.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

17.2. Ações em tesouraria

Movimentações ocorridas no exercício de 2024

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, restando 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 o 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.

Movimentações ocorridas no exercício de 2025

Durante o exercício 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, 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 1.500.000 ações a valor de mercado, totalizando R\$ 22.218.

Como resultado, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresentava 518.961.672 ações em circulação e 1.538.528 ações em tesouraria.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Quadro-resumo com as movimentações ocorridas nos exercícios

	Quantidade de Ações	Ações em tesouraria	Total
31 de dezembro de 2023	172.693.506	806.494	173.500.000
Ações em tesouraria 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 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 cedidas	448.605	(448.605)	-
Recompra de ações	(1.500.000)	1.500.000	-
31 de dezembro de 2025	518.961.672	1.538.328	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

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

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

de 2024, com pagamento realizado em janeiro de 2025. Tais dividendos foram incorporados ao mínimo obrigatório conforme deliberação em Assembleia Geral Ordinária realizada em abril de 2025.

Adicionalmente, em reuniões realizadas nos meses de junho e dezembro de 2025, o Conselho de Administração deliberou novas distribuições de dividendos intermediários, desta vez referentes ao exercício de 2025, com a possibilidade de serem imputados integralmente aos dividendos obrigatórios que serão distribuídos considerando o lucro líquido do mesmo exercício.

Data da posição acionária	Data Ex. Dividendos	Data de pagamento	Tipo	Valor por ação (R\$)	Posição Acionária	Valor distribuído (R\$ mil)
17/09/2024	18/09/2024	15/01/2025	Dividendos intermediários	0,46	173.260.455	79.700
20/12/2024	06/01/2025	15/01/2025	Dividendos intermediários	1,27	173.261.862	220.043
27/06/2025	30/06/2025	03/07/2025	Dividendos intermediários	2,00	173.337.689	346.675
16/12/2025	17/12/2025	23/12/2025	Dividendos intermediários	1,55	518.961.672	804.353
						<u>1.450.771</u>
						2025
						2024
Lucro líquido do exercício				789.342		638.378
Constituição da reserva legal (5%)				(39.467)		(31.919)
Lucro líquido ajustado – base de cálculo para dividendos				749.875		606.459
Dividendos mínimos obrigatórios (25%)				187.469		151.615
Distribuição de dividendos intermediários deliberada pelo Conselho de Administração				1.151.028		576.616

17.5. Lucro por ação

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

	31/12/2025	31/12/2024 (*)
Lucro líquido do exercício	789.342	638.378
Média ponderada do número de ações	519.779.930	519.525.399
Lucro líquido básico por ação - R\$	1,52	1,23
Efeito diluidor das opções de compra de ações	6.339.719	5.500.779
Média ponderada do número de ações (diluída)	526.119.649	525.026.178
Lucro líquido diluído por ação - R\$	1,50	1,22

(*) O lucro por ação de 31 de dezembro de 2024 foi ajustado de forma retrospectiva, em linha com as normas vigentes, para refletir o desdobramento de ações de 1 para 3 ocorrido no exercício de 2025.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17.6. Participações de não controladores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram um aumento de R\$113.904 no patrimônio líquido dos não controladores. Já a mudança da participação da Companhia decorrente da venda de ações da Riva para Riza, conforme apresentado na NE17.7, resultou no aumento de R\$15.694. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$190.350, além disso foram distribuídos R\$124.712 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 31 de dezembro de 2025 o saldo era de R\$238.856 ((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 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%. Em 22 de outubro de 2025, a operação da alienação foi concluída, passando então a Companhia a deter 80,41% da participação da Riva, e a Riza, 15%.

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\$275.989, em 31 de dezembro de 2025.

18. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receita bruta de vendas	-	2.544	4.876.324	3.680.674
Receita bruta de serviços	30.879	23.183	140.181	86.854
Receita bruta total	30.879	25.727	5.016.505	3.767.528
Ajuste a valor presente	-	-	(43.179)	(37.329)
Impostos incidentes sobre vendas	(4.325)	(3.430)	(91.378)	(68.820)
Vendas canceladas	(606)	(675)	(538.940)	(312.909)
Receita operacional líquida	25.948	21.622	4.343.008	3.348.470

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

58 de 74

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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\$86.935 em 31 de dezembro 2025 (R\$55.497 em 31 de dezembro de 2024) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

a) Resultado a apropriar

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

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	3.822.335
Empreendimentos em Construção	
a) Receita de Vendas Contratadas	9.809.336
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	5.987.001
Receitas de Vendas Apropriadas	6.489.383
Distratos - Receitas estornadas	(502.382)
II) Receitas de Indenizações por distratos	(4.295)
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	2.117.542
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	5.555.348
b) Custo de Construção Incorrido	3.437.806
Encargos Financeiros Apropriados	120.815
c) Distratos - Custo de Construção	(270.928)
Distratos - Encargos Financeiros	(9.253)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%)	61,88%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	2.091.914
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	3.225.599
b) Custo de Construção Incorrido	1.133.685
Encargos Financeiros Apropriados	40.522
Unidades Vendidas	31.715

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

b) Resultado apropriado

	2025		2024	
Resultado apropriado de	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladora				
Serviços	25.948	(3.285)	21.622	(4.753)
Total Controladora	25.948	(3.285)	21.622	(4.753)
Controladas				
Serviços	101.001	(38.414)	54.122	(41.229)
Terreno	5.445	(307)	729	-
Incorporação - imóveis concluídos	854.665	(518.240)	353.550	(261.845)
Incorporação - imóveis em construção	3.355.949	(2.060.345)	2.918.447	(1.822.300)
Total Controladas	4.317.060	(2.617.306)	3.326.848	(2.125.374)
Total Consolidado	4.343.008	(2.620.591)	3.348.470	(2.130.127)

19.1. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
Descrição	2025	2024	2025	2024
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(2.393)	(3.437)	(1.939.966)	(1.656.423)
Despesas com pessoal	(135.880)	(111.532)	(611.731)	(432.987)
Juros capitalizados ao estoque	-	-	(103.905)	(65.468)
Depreciação e amortização	(28.695)	(24.446)	(80.743)	(70.067)
Serviços de terceiros	(18.527)	(13.617)	(38.276)	(33.978)
Energia elétrica, água e telefone	(2.232)	(2.449)	(6.527)	(6.222)
Despesas gerais com vendas	(4.342)	(4.809)	(123.422)	(98.826)
Comissão de vendas	-	-	(201.767)	(149.793)
Provisão para plano de opções de ações	(18.383)	(7.537)	(18.383)	(7.537)
Provisão para garantia de obra	(1.220)	(715)	(31.185)	(25.741)
Provisão para PLR	(21.720)	(25.107)	(21.781)	(25.164)
Outros custos e despesas	(10.031)	(10.573)	(105.723)	(57.934)
	(243.423)	(204.222)	(3.283.409)	(2.630.140)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	-	(2.081)	(2.579.829)	(2.086.226)
Custos de serviços prestados	(3.285)	(2.672)	(40.762)	(43.901)
Despesas comerciais	(6.482)	(5.912)	(408.037)	(289.706)
Despesas gerais e administrativas	(233.656)	(193.557)	(254.781)	(210.307)
	(243.423)	(204.222)	(3.283.409)	(2.630.140)

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

19.2. Outras receitas e (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Outras receitas e (despesas) operacionais				
Despesas de projetos descontinuados e encerrados	(1.317)	(594)	(2.285)	(1.885)
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	(18.650)	(3.592)	(29.710)	(14.672)
Provisão para perdas - Contas a receber (i)	-	-	(57.956)	(18.578)
Provisão para perdas - Demais Créditos (i)	(19.800)	(12.678)	(40.813)	(33.624)
Amortização de mais valia	(5.458)	(1.504)	1	(1)
Resultado com alienação de participação societária	74.965	137.056	73.530	137.149
Contingências e despesas jurídicas	726	(8.068)	(49.947)	(41.590)
Obrigações Societárias com Sócios e Parceiros (ii)	(4.344)	(34.616)	(9.558)	(61.428)
Reversão provisão para garantia de obra	405	306	3.275	4.711
Baixa - Arrendamentos IFRS16	-	2.898	-	2.898
Outros	(6.075)	3.086	(5.632)	(22.859)
Total	20.452	82.294	(119.095)	(49.879)

(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		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	181.745	92.006	256.597	118.679
Ganho <i>hedge accounting</i>	37.942	77.539	40.036	77.539
Atualização monetária e juros contratuais	33.885	32.731	73.149	47.903
Receita com derivativos	49.566	49.731	52.562	49.731
Descontos obtidos	-	31	77	256
	303.138	252.038	422.421	294.108
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(68.564)	(63.724)	(87.476)	(69.923)
Correção de de Recebíveis	(5.790)	-	(61.405)	(39.305)
PIS/Cofins sobre aplicações financeiras	(10.029)	(7.431)	(12.911)	(8.097)
Despesas bancárias	(1.464)	(2.051)	(8.894)	(10.576)
Despesas com venda de carteira	(454)	-	(14.412)	(10.130)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(61.972)	(10.010)	(65.813)	(10.010)
Juros sobre arrendamento	(6.954)	(6.123)	(6.963)	(6.144)
Despesas com derivativos	(51.608)	(92.224)	(54.458)	(92.224)
Descontos concedidos	(2.018)	(3.721)	(34.729)	(10.380)
	(208.853)	(185.284)	(347.061)	(256.789)
Resultado financeiro, líquido	94.285	66.754	75.360	37.319

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

21. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro antes do IRPJ e CSLL	789.351	638.625	1.078.495	792.298
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	268.379	217.133	366.688	269.381
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	87.376	27.296	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(892.089)	(672.177)	(62.631)	(86.528)
Base de tributação	(15.362)	(6.256)	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	25	727	76.230	42.275
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	9	247	25.009	13.854
Despesa com imposto diferido	-	-	909	520
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	-	-	32.630	-
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	-	-	181	-
Despesa com imposto diferido	-	-	(27)	-
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	3.788.095	2.617.525
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	60.255	38.171
Despesa com imposto diferido	-	-	12.476	12.085
Despesa com IRPJ e CSLL do período	9	247	98.803	64.630
Alíquota efetiva	0,00%	0,04%	12,52%	8,16%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social em 31 de dezembro 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, de R\$15.362 em 2025 (R\$6.256 em 2024), 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*.

Adicionalmente, a Companhia apura saldos de imposto de renda e contribuição social diferidos decorrentes de diferenças temporárias tributárias, tais como depreciação, provisões não dedutíveis e outros itens. Entretanto, como o Grupo apresenta montante de ativos fiscais diferidos superior ao de passivos fiscais diferidos e, nas entidades em que tais ativos são gerados, não há expectativa de geração de lucros tributáveis futuros que permita sua realização, nenhum ativo fiscal diferido tem sido reconhecido nas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

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

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 31 de dezembro 2025					
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 9)	285.881	404.723	867.084	2.435.758	3.993.446
Fornecedores (Nota 10)	181.281	14.082	-	-	195.363
Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 10)	12.949	-	-	-	12.949
Arrendamentos (Nota 9.2)	13.041	9.543	8.499	113.420	144.503
Dividendos a pagar (Nota 17.4)	11.519	-	-	-	11.519
Partes relacionadas (Nota 6.1)	214.534	-	-	-	214.534
Credores por imóveis compromissados (Nota 13)	131.775	2.186.162	971.417	1.930.894	5.220.248
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	53.371	52.434	-	-	105.805

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.

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)
Risco de crédito

Em 31 de dezembro 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	
		2025	2024	2025	2024
Ativos financeiros					
Custo amortizado		982.083	650.183	4.239.334	2.834.917
Caixa e bancos	3.1	31.390	1.366	151.241	151.536
Equivalente de caixa	3.1	733.610	454.619	1.048.102	640.518
Contas a receber	4.1	15.007	12.945	2.827.773	1.839.527
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	14.683	6.334	7.516	13.463
Crédito junto a clientes	4.3	187.164	174.688	201.561	186.129
Outras contas a receber	-	229	231	3.141	3.744
Valor justo pelo resultado (*)		635.530	587.065	1.277.861	948.161
Aplicações financeiras	3.2	572.086	561.745	1.213.816	922.841
Derivativos a receber	4.3	63.444	25.320	64.045	25.320
Total dos ativos financeiros		1.617.613	1.237.248	5.517.195	3.783.078
Passivos financeiros					
Custo amortizado		2.450.911	1.570.137	4.775.688	2.841.815
Adiantamento por recebimento	14	-	-	105.805	95.439
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	1.905.838	1.147.799	2.758.347	1.549.661
Fornecedores	10	20.989	13.900	208.312	147.529
Partes relacionadas	6.1	103.224	116.229	214.534	101.094
Outras contas a pagar	15	368.223	238.868	291.540	253.793
Cessão de recebíveis	15.1	52.637	53.341	1.197.150	694.299
Valor justo por meio de resultado		20.421	22.687	5.241.307	3.872.446
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	5.220.248	3.849.759
Derivativos a pagar	15	20.421	22.687	21.059	22.687
Passivos financeiros		2.471.332	1.592.824	10.016.995	6.714.261

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

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro 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	982.083	982.083	-	4.239.334	4.239.334	-
Caixa e bancos	31.390	31.390	-	151.241	151.241	-
Equivalente de caixa	733.610	733.610	-	1.048.102	1.048.102	-
Contas a receber	15.007	15.007	-	2.827.773	2.827.773	-
Contas a receber por alienação de investimentos	14.683	14.683	-	7.516	7.516	-
Crédito junto a clientes	187.164	187.164	-	201.561	201.561	-
Outras contas a receber	229	229	-	3.141	3.141	-
Valor justo por meio de resultado	635.530	635.530	-	1.277.861	1.277.861	-
Aplicações financeiras	572.086	572.086	-	1.213.816	1.213.816	-
Derivativos a receber	63.444	63.444	-	64.045	64.045	-
Total dos ativos financeiros	1.617.613	1.617.613	-	5.517.195	5.517.195	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	2.450.911	2.497.252	(46.341)	4.775.688	4.824.922	(49.234)
Adiantamento por recebimento	-	-	-	105.805	105.805	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.905.838	1.952.179	(46.341)	2.758.347	2.807.581	(49.234)
Fornecedores	20.989	20.989	-	208.312	208.312	-
Partes relacionadas	103.224	103.224	-	214.534	214.534	-
Outras contas a pagar	368.223	368.223	-	291.540	291.540	-
Cessão de Recebíveis	52.637	52.637	-	1.197.150	1.197.150	-
Valor justo por meio de resultado	20.421	20.421	-	5.241.307	5.241.307	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	5.220.248	5.220.248	-
Derivativos a pagar	20.421	20.421	-	21.059	21.059	-
Passivos financeiros	2.471.332	2.517.673	(46.341)	10.016.995	10.066.229	(49.234)

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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	-
Cessão de Recebíveis	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)

Notas Explicativas

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Administração entende que os instrumentos financeiros não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos. Abaixo a posição no fechamento da operação e a posição em 31 de dezembro de 2025:

Tipodeoperação	Itemprotegido	Contratação	Ativo/Passivo	Vencimento	Valor nocional	PontaAtiva	PontaPassiva	Ganho(perda) naoperação- Resultado	Hedge
SWAP	CRI371	abr/21	IPCA+4,8444%/CDI+1,4522%	abr/28	200.000	245.365	201.343	44.022	15.700
SWAP	CRI2E	jul/22	IPCA+6,4899%/CDI+1,22%	jun/32	300.000	316.305	301.984	14.321	29.132
SWAP	CRI241	abr/24	0,118/CDI+0,93%	nov/28	65.905	60.845	64.467	(3.622)	3.332
SWAP	CRI331	ago/24	IPCA+6,67%/CDI+0,5%	jan/28	155.652	160.640	175.921	(15.281)	9.829
SWAP	CRI399_2S	fev/25	IPCA+7,45%/98,46%CDI	fev/35	51.641	54.888	54.403	485	122
SWAP	CRI399_3S	fev/25	PRE14,25%/98,46%CDI	fev/35	114.399	124.171	120.641	3.530	(3.816)
SWAP	CRI470_2SDIRR	jul/25	IPCA+7,649%/98,75%CDI	jul/35	92.503	97.216	98.317	(1.101)	(675)
SWAP	CRI470_3SDIRR	jul/25	PRE13,791%/100%CDI	jul/35	60.000	64.369	63.820	549	(823)
SWAP	CRI470_3SDIRR	fev/25	PRE13,791%/100%CDI	jul/35	58.800	63.081	62.544	537	(806)
SWAP	CRI470_2SRIVA	jul/25	IPCA+7,6490%/98,85%CDI	jul/35	46.252	48.608	49.162	(554)	(337)
SWAP	CRI470_4SRIVA	jul/25	IPCA+7,5547%/99,83%CDI	jul/40	21.308	22.578	22.662	(84)	(348)
SWAP	CRI470_3SRIVA	jul/25	PRE13,7910%/100,11%DI	jul/35	59.399	63.786	63.186	600	(877)
SWAP	CRI470_4SDIRR	jul/25	IPCA+7,5547%/99,83%CDI	jul/40	42.616	44.908	45.325	(417)	(449)
					1.268.475	1.366.760	1.323.775	42.985	49.984

(a) Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo: Em 31 de dezembro 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 inefetividades do *hedge* pode surgir de: 1) Curva de taxa de juros diferente aplicada para descontar item protegido e o instrumento de *hedge*; 2) Diferenças temporais nos fluxos de caixa dos itens protegidos e dos instrumentos de *hedge*; 3) Diferença no Risco de Crédito das contrapartes e os movimentos do valor justo do instrumento de *hedge* e item protegido.

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

[Análise de sensibilidade](#)

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

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

Ativos e Passivos líquidos (em milhares de reais)	Saldo líquido em 31/12/2025	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(548.823)	(5.424)	(8.136)	(10.849)	(13.561)	(16.273)
CDI	1.548.392	115.355	173.033	230.710	288.388	346.066
IPCA	(1.808.831)	(38.528)	(57.792)	(77.056)	(96.320)	(115.584)
POUP	(94.067)	(2.902)	(4.353)	(5.804)	(7.255)	(8.706)
INCC	(1.626.400)	(48.141)	(72.212)	(96.283)	(120.354)	(144.424)
Total	(2.529.729)					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,99%	1,48%	1,98%	2,47%	2,97%
CDI	7,45%	11,18%	14,90%	18,63%	22,35%
IPCA	2,13%	3,20%	4,26%	5,33%	6,39%
POUP	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%
INCC	2,96%	4,44%	5,92%	7,40%	8,88%

[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.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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. No entendimento da Companhia, 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:

	Consolidado	
	2025	2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.758.347	1.549.661
(-) Caixa e equivalente de caixa	(1.199.343)	(792.054)
(-) Aplicações financeiras	(983.456)	(823.127)
(-) Derivativos (posição líquida)	(42.986)	(2.633)
Dívida líquida	532.562	(68.153)
Patrimônio líquido	2.320.151	2.223.751
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	22,95%	(3,06%)

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Transações com sócios (efeito caixa):

	Consolidado	
	2025	2024
Pagamento de dividendos	1.450.771	358.379
Recompra de ações	33.489	-

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos, financiamentos e debêntures estão divulgados nas Notas Explicativa nº 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2025 no montante de R\$24.277 (31 de dezembro de 2024 - R\$21.555) como parte de discussão de seus passivos contingentes.

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

Remuneração baseada em ações (“Programa de Matching”)

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

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

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

Nos casos de desligamento por iniciativa do Beneficiário dos Programas ou desligamento por iniciativa da Companhia por justa causa durante um determinado Período de Carência, o Beneficiário deixará de fazer jus a todas as ações que lhe foram outorgadas em razão dos programas, exceto àquelas que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de Períodos de carência anteriores. Nos casos de desligamento por iniciativa da Companhia sem justa causa ou de aposentadoria ao longo de um determinado período de carência, o beneficiário fará jus (i) ao lote de ações que lhe seria transferido ao término do respectivo período de carência de forma proporcional ao número de meses em que o beneficiário manteve a sua relação com a Companhia ao longo do respectivo período de carência; e (ii) a todas as ações que já lhe tenham sido transferidas em razão do término de períodos de carência anteriores. O beneficiário do novo plano, entretanto, não fará jus às ações que lhe seriam transferidas

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2025

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

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 exercício de 2025, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$10.827, correspondente a 483.327 ações antes do desdobramento e 448.605 ações após o desdobramento. No exercício de 2024, haviam sido concedidos R\$6.599, correspondentes a 568.356 ações.

Notas Explicativas

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Programa	Ano de Outorga	Prazo para Transferência das Ações	Início	Ações Outorgadas (a)	Outorgas Ativadas	Outorgas Não Ativadas (b)	Outorgas Canceladas (c)	Ações Transferidas (d)	Outorgas Vigentes	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	-	179.856	179.856	2.008	-	-	177.848	533.544
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
1º Matching	2025	4 anos	-	661.974	661.974	-	-	-	661.974	1.985.922
Total				8.106.926	7.893.487	215.446	373.873	4.720.046	2.797.561	8.392.683

Notas Explicativas

24. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro 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	8.580.473
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	454.773
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	1.248.503
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	438.808
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

25. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Atividade de financiamento	36.574	73.095	158.010	149.681
Financiamento do direito de uso	10.333	65.847	10.333	65.847
Capitalização de juros	-	-	121.436	76.586
Aquisição de ações em tesouraria	26.241	7.248	26.241	7.248
Atividades de investimento	10.455	68.745	10.455	68.745
Correção venda de participação societária	122	-	122	-
Remensuração/Aquisição 'de imobilizado - arrendamentos	10.333	68.745	10.333	68.745

Notas Explicativas

26. Eventos subsequentes

No dia 04 de março de 2026 a Companhia concluiu uma oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), captando um montante de R\$437.500. A emissão foi realizada em 3 séries, com vencimento de 7 anos para a 1ª e 2ª séries, e de 10 anos para a 3ª série. Abaixo o detalhamento e a remuneração e vencimento de cada série:

Emissão	Valor da Emissão	Vencimento	Remuneração
1ª Série	R\$99.769	15 de fevereiro de 2033	96,20% do CDI
2ª Série	R\$288.385	15 de fevereiro de 2033	12,1277% a.a.
3ª Série	R\$49.346	15 de fevereiro de 2036	IPCA + 6,6986% a.a.
Total da Emissão	R\$437.500		

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente
sobre as demonstrações financeiras
individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Direcional Engenharia S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, 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 no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Porque é um PAA Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção (notas explicativas 2.1.19 (b) e 18)

A Companhia e suas controladas reconhecem as receitas de seus contratos de vendas de unidades não concluídas nos empreendimentos de incorporação imobiliária e as receitas de prestação de serviços de construção através do método de Porcentagem de Conclusão (POC).

O método POC requer que a administração estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção, de modo a estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Essa proporção é aplicada sobre o valor justo da receita das unidades vendidas ou dos serviços de construção, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita de venda a ser reconhecido em cada período. Trata-se de área significativa para nossa auditoria tendo em vista a complexidade do processo de reconhecimento de receita, que envolve julgamento da administração na determinação do orçamento de custos e na sua revisão. Adicionalmente, quaisquer mudanças nessas estimativas podem impactar de forma relevante o resultado do exercício.

Dentre outros procedimentos de auditoria, atualizamos o entendimento e testamos os principais controles internos estabelecidos pela administração para o reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, que compreende a preparação,

aprovação e revisão tempestiva das estimativas dos custos a incorrer, como também a apuração dos custos incorridos por empreendimento, comparando-os aos custos orçados.

Testamos, em base amostral, as informações dos orçamentos de obras, bem como os custos incorridos através da inspeção de contratos, documentos fiscais e pagamentos efetuados, além de analisarmos a existência das obras por meio de inspeções físicas. Em base amostral, comparamos os dados incluídos nos sistemas, referentes ao reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, com os documentos da administração que suportam os registros de receita (contratos de venda ou de prestação de serviços de construção). Calculamos de forma independente os valores das receitas de vendas de unidades imobiliárias em construção, comparando com os registros contábeis da Companhia e suas controladas.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que os julgamentos e estimativas utilizados pela administração em relação a esse assunto são consistentes com as informações e documentos obtidos.

Provisões para contingências (notas explicativas 2.1.15 (a) e 16.2)

A Companhia e suas controladas são parte, no curso normal de suas atividades, em processos cíveis, tributários e trabalhistas, para os quais a administração estima uma provisão em seu balanço nos casos em que considera que haverá perda provável e divulga aqueles cujas expectativas de perda foram avaliadas como risco possível.

Essa área foi foco de nossa auditoria tendo em vista que os processos mencionados geralmente envolvem discussões sobre o mérito e sobre os aspectos processuais complexos, além de julgamento da administração. Mudanças nos prognósticos e/ou julgamentos podem trazer impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia. Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a atualização do entendimento sobre os controles internos relevantes que envolvem a identificação, a constituição de passivos e as divulgações em notas explicativas. Obtivemos, também, o entendimento sobre o modelo de cálculo adotado, o qual considera o histórico de perda em processos de mesma natureza e prognósticos fornecidos pelos assessores jurídicos externos.

Efetuamos procedimentos de confirmação com os escritórios de advocacia que patrocinam os processos judiciais e administrativos para confirmar a avaliação do prognóstico de perda, a totalidade das informações e o valor correto das provisões e das divulgações. Para as causas mais significativas, discutimos com a administração e seu departamento jurídico sobre a razoabilidade do prognóstico de perda.

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para a determinação da provisão para contingências, bem como as divulgações relevantes efetuadas, são consistentes com as posições dos advogados.

Outros assuntos - Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos

relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas, em seu conjunto. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria realizado para os propósitos da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 9 de março de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP000160/F-5

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Conselho Fiscal da Direcional Engenharia S.A., em cumprimento das disposições legais e estatutárias, examinou o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, bem como a proposta de destinação dos resultados do exercício, todos relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Com base nos exames efetuados, nas informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício em reuniões com a administração e ainda, o relatório dos auditores independentes PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, opina que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária dos acionistas.

Belo Horizonte, 06 de março de 2026.

Bruno Lage de Araújo Paulino
Paulo Sávio Bicalho
Paulo Nobrega Frade

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

Relatório Anual do Comitê de Auditoria Não Estatutário
Direcional Engenharia S.A.
Ano 2025

1. Sobre o Comitê de Auditoria

O Comitê de Auditoria Não Estatutário é um órgão de assessoramento ao Conselho de Administração da Companhia ("Conselho de Administração"), dotado de autonomia operacional e que tem como objetivo a operacionalização dos processos de auditoria interna e externa da Companhia, bem como a estruturação de processos relacionados à gestão de riscos e revisão de suas demonstrações financeiras.

2. Composição

Conforme artigo 22 do Regulamento do Novo Mercado – B3 e item 3 do Regimento Interno do Comitê de Auditoria Não Estatutário da Companhia, o comitê deve ser composto por, no mínimo, 3 (três) membros, sendo que: ao menos 1 (um) deve ser conselheiro independente da companhia, conforme critérios de independência estabelecidos pelo Regulamento do Novo Mercado e pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e ao menos 1 (um) deles deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, podendo o mesmo membro acumular as duas características citadas.

Atualmente o comitê é composto por 3 (três) membros, o Sr. Antônio José Pinto Campelo (Membro Independente) e a Sra. Larissa Campos Breves (Membro Independente), os quais foram reeleitos pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 09 de maio de 2024 e o Sr. Sylvio Klein Trompowsky Heck (Coordenador do Comitê e Membro Independente) eleito também na reunião realizada em 09 de maio de 2024, para um mandato de 2 (dois) anos, podendo ser renovado por igual período, salvo se de outra forma determinar o Conselho de Administração da Companhia.

O Comitê possui Regimento Interno aprovado pelo Conselho de Administração em 08 de novembro de 2021.

3. Atribuições

As atribuições e competências do Comitê de Auditoria da Direcional Engenharia S.A. estão descritas no seu regimento interno e são desempenhadas com estrita conformidade com as exigências previstas no Regulamento do Novo Mercado – B3, com as instruções e resoluções normativas da CVM, e àquelas definidas no seu regimento, sendo elas:

- i. opinar na contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;
- ii. avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia;
- iii. acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;
- iv. avaliar e monitorar as exposições de risco da companhia, promovendo seu gerenciamento, de acordo com a "Política de Controles Internos e Gerenciamento de Riscos" da Companhia;
- v. avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas;
- vi. possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação;
- vii. Inspecionar anualmente a independência e eficiência da auditoria interna da Companhia para que ela tenha recursos suficientes e qualificação profissional necessária para exercer suas funções de forma otimizada;
- viii. Aprovar as diretrizes e os Planos de Auditoria anuais estabelecidos pela auditoria interna da Companhia;
- ix. No que se refere ao auditor independente da Companhia, o comitê deverá ser responsável por, (a) propor ao Conselho de Administração as condições para contratação do Auditor Independente; e (b) opinar na contratação e destituição do Auditor Independente;
- x. Assegurar a independência do Auditor Independente, recebendo deste informações periódicas sobre qualquer atividade que possa colocar tal independência em risco;
- xi. Analisar, em conjunto com o Auditor Independente, as deficiências significativas do sistema de controles internos que possam ser detectadas e revisar o teor dos relatórios de auditoria antes de serem emitidos, evitando-se ressalvas depois de prontos, e avaliar os resultados de cada auditoria, verificando a resposta da diretoria da Companhia a suas recomendações;
- xii. Servir de canal de comunicação entre o Conselho de Administração e o Auditor Independente, de quem o Comitê irá receber informações regulares sobre o plano de auditoria e os resultados de sua execução.
- xiii. Receber informação da área de Controles Internos da Companhia, ou área equivalente, em relação a qualquer assunto relevante, relativamente ao cumprimento normativo e à prevenção e correção de condutas ilegais ou fraudulentas, para que recomende a área melhorias aos controles da Companhia ante tais descumprimentos; e
- xiv. Avaliar, monitorar e revisar as políticas e procedimentos internos da Companhia, para conferir sua efetividade na prevenção de condutas inapropriadas, e recomendar a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia para que sejam mais

efetivas na promoção dos mais altos patamares éticos, para apreciação do Conselho de Administração.

4. Resumo das Atividades e Principais Assuntos Discutidos em 2025

O Comitê de Auditoria Não Estatutário da Companhia, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, reuniu-se trimestralmente ao longo do exercício de 2025 e na presente data. Dentre os assuntos discutidos destacamos os seguintes:

- a) Apresentação e aprovação do cronograma anual de reuniões e atividades do Comitê, com destaque às principais entregas a serem realizadas.
- b) Apresentação do resultado do Plano Anual de Auditoria executado no exercício de 2025 pela área de Auditoria Interna da Companhia.
- c) Conhecimento e acompanhamento da evolução do Plano de Ação referente aos pontos de aprimoramento reportados no relatório de 2024 pela área de auditoria interna.
- d) Conhecimento das recomendações decorrentes dos trabalhos desenvolvidos pela Auditoria Externa PricewaterhouseCoopers, bem como o monitoramento das providências adotadas (planos de ação) pela Administração referente ao exercício de 2024.
- e) Apresentação, discussão e aprovação do Plano Anual de Auditoria Interna da Companhia para o exercício de 2025.
- f) Apresentação e discussão do Plano de Trabalho da PwC para o exercício de 2025.
- g) Monitoramento do cronograma da Auditoria Interna referente aos procedimentos e testes realizados no exercício de 2025.
- h) Acompanhamento e avaliação dos resultados financeiros e operacionais contidos nas informações trimestrais e demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.
- i) Conhecimento do programa de Compliance, do plano proposto e atividades executadas ao longo do ano pela respectiva área.
- j) Apresentação dos resultados do plano de auditoria externa executado pela PwC no exercício de 2025.
- k) Apresentação dos resultados do Plano Anual de Auditoria Interna executado no exercício de 2025.
- l) Conhecimento e acompanhamento dos pontos de aprimoramento reportados no relatório de 2025 pela área de auditoria interna.
- m) Definição e Aprovação do Plano de Auditoria a ser executado no exercício de 2026.
- n) Aprovação do relatório do Comitê de Auditoria 2025 para reporte ao Conselho de Administração da Companhia e a B3, conforme previsto no art. 22, § 1º do Regulamento do Novo Mercado.

5. Reporte ao Conselho de Administração

O Comitê de Auditoria reporta-se trimestralmente ao Conselho de Administração da Companhia, quanto às atividades desenvolvidas no exercício, e as discussões realizadas nas reuniões realizadas no ano de 2025. Tais informações constam em ata de reunião do Conselho de Administração divulgada, conforme regulamento do Novo Mercado – B3, e Regimento Interno do Comitê de Auditoria. O Comitê atua com autonomia operacional e orçamento próprio no exercício de suas funções, funcionando como órgão auxiliar, consultivo e de assessoramento ao Conselho de Administração da Companhia, sendo a função de seus membros indelegável.

6. Conclusão

Os membros do Comitê de Auditoria da Direcional Engenharia S.A., no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no Regimento Interno próprio do comitê, procederam com a revisão e análise das Demonstrações Financeiras, acompanhadas do parecer da Auditoria Independente, relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025. Considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pela PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes, o Comitê concluiu que as informações e documentos apresentados refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e de suas controladas, recomendando, por unanimidade, a manifestação favorável à aprovação dos referidos documentos pelo Conselho de Administração da Companhia e posterior encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária de Acionistas.

Belo Horizonte, 05 de março de 2026.

Membros do Comitê:

Antônio José Pinto Campelo
Larissa Campos Breves
Sylvio Klein Trompowsky Heck
Coordenador

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

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

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.

Belo Horizonte, 09 de março de 2026.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº80/22**

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

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.

Belo Horizonte, 09 de março de 2026.