

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 - 01/01/2024 à 31/12/2024 | 10 |
| DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023 | 11 |
| DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022 | 12 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 13 |

DFs Consolidadas

| | |
|--|----|
| Balanço Patrimonial Ativo | 15 |
| Balanço Patrimonial Passivo | 17 |
| Demonstração do Resultado | 20 |
| Demonstração do Resultado Abrangente | 21 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 22 |

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024 | 25 |
| DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023 | 26 |
| DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022 | 27 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 28 |

| | |
|---|----|
| Relatório da Administração/Comentário do Desempenho | 30 |
|---|----|

| | |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 39 |
|--------------------|----|

Pareceres e Declarações

| | |
|---|-----|
| Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva | 111 |
| Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente | 115 |
| Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não) | 116 |
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 117 |

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

118

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações (Unidade) | Último Exercício Social 31/12/2024 |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Do Capital Integralizado | |
| Ordinárias | 173.500.000 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 173.500.000 |
| Em Tesouraria | |
| Ordinárias | 508.138 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 508.138 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2022 |
|-----------------|---|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1 | Ativo Total | 4.020.857 | 3.533.780 | 2.980.107 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 1.953.141 | 1.740.334 | 1.106.808 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 455.985 | 443.360 | 453.095 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 517.524 | 559.158 | 401.582 |
| 1.01.02.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 517.524 | 559.158 | 401.582 |
| 1.01.02.01.02 | Títulos Designados a Valor Justo | 517.524 | 559.158 | 401.582 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 11.889 | 10.671 | 12.810 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 11.889 | 10.671 | 12.810 |
| 1.01.03.01.01 | Contas a receber por incorporação de imóveis | 3.394 | 1.058 | 3.077 |
| 1.01.03.01.02 | Contas a receber por prestação de serviços | 8.495 | 9.613 | 9.733 |
| 1.01.04 | Estoques | 2.798 | 1.665 | 181 |
| 1.01.04.02 | Estoque de imóveis concluídos | 2.798 | 1.665 | 181 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 24.300 | 14.104 | 14.649 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 24.300 | 14.104 | 14.649 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 940.645 | 711.376 | 224.491 |
| 1.01.08.03 | Outros | 940.645 | 711.376 | 224.491 |
| 1.01.08.03.01 | Partes relacionadas | 792.635 | 498.322 | 113.852 |
| 1.01.08.03.02 | Outros créditos | 142.177 | 213.054 | 110.138 |
| 1.01.08.03.03 | Contas a receber por alienação de investimentos | 5.833 | 0 | 501 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 2.067.716 | 1.793.446 | 1.873.299 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 183.125 | 143.008 | 218.046 |
| 1.02.01.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 44.221 | 0 | 0 |
| 1.02.01.01.01 | Títulos Designados a Valor Justo | 44.221 | 0 | 0 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 1.557 | 1.141 | 987 |
| 1.02.01.04.01 | Clientes | 1.056 | 640 | 987 |
| 1.02.01.04.02 | Contas a receber por alienação de investimentos | 501 | 501 | 0 |
| 1.02.01.05 | Estoques | 7.914 | 8.400 | 169.821 |
| 1.02.01.05.01 | Estoques de terrenos a incorporar | 7.914 | 8.400 | 169.821 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2022 |
|-----------------|--|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 129.433 | 133.467 | 47.238 |
| 1.02.01.10.03 | Créditos diversos | 103.749 | 102.082 | 36.725 |
| 1.02.01.10.04 | Depósitos Judiciais | 12.919 | 11.858 | 10.513 |
| 1.02.01.10.05 | Tributos a recuperar | 12.765 | 19.527 | 0 |
| 1.02.02 | Investimentos | 1.699.465 | 1.561.437 | 1.538.553 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 1.699.465 | 1.561.437 | 1.538.553 |
| 1.02.02.01.02 | Participações em Controladas | 1.555.286 | 1.443.685 | 1.448.884 |
| 1.02.02.01.03 | Participações em Controladas em Conjunto | 144.179 | 117.752 | 89.669 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 156.805 | 56.841 | 97.239 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 75.732 | 38.202 | 71.224 |
| 1.02.03.02 | Direito de Uso em Arrendamento | 81.073 | 18.639 | 26.015 |
| 1.02.04 | Intangível | 28.321 | 32.160 | 19.461 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 28.321 | 32.160 | 19.461 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2022 |
|-----------------|--|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 2 | Passivo Total | 4.020.857 | 3.533.780 | 2.980.107 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 927.856 | 650.415 | 529.681 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 34.864 | 21.558 | 18.835 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 34.864 | 21.558 | 18.835 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 13.780 | 12.039 | 10.446 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 13.780 | 12.039 | 10.446 |
| 2.01.02.01.01 | Fornecedores | 13.418 | 11.930 | 10.446 |
| 2.01.02.01.02 | Fornecedores Risco Sacado | 362 | 109 | 0 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 1.746 | 1.282 | 1.565 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 1.617 | 1.159 | 1.565 |
| 2.01.03.01.02 | Obrigações Tributárias | 1.617 | 1.159 | 1.565 |
| 2.01.03.03 | Obrigações Fiscais Municipais | 129 | 123 | 0 |
| 2.01.03.03.01 | Obrigações Tributárias | 129 | 123 | 0 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 192.341 | 241.106 | 319.095 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 184.526 | 233.709 | 308.408 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 184.526 | 233.709 | 308.408 |
| 2.01.04.03 | Financiamento por Arrendamento | 7.815 | 7.397 | 10.687 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 684.635 | 373.655 | 178.507 |
| 2.01.05.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 116.229 | 78.993 | 27.595 |
| 2.01.05.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas | 116.229 | 78.993 | 27.595 |
| 2.01.05.02 | Outros | 568.406 | 294.662 | 150.912 |
| 2.01.05.02.04 | Contas a pagar | 238.840 | 213.500 | 46.625 |
| 2.01.05.02.07 | Dividendos propostos | 299.399 | 81.162 | 104.287 |
| 2.01.05.02.08 | Passivo de cessão | 30.167 | 0 | 0 |
| 2.01.06 | Provisões | 490 | 775 | 1.233 |
| 2.01.06.02 | Outras Provisões | 490 | 775 | 1.233 |
| 2.01.06.02.01 | Provisões para Garantias | 490 | 775 | 1.233 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 1.077.544 | 929.960 | 1.160.445 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2022 |
|-----------------|---|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 1.039.046 | 919.141 | 984.445 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 963.273 | 905.533 | 964.717 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 963.273 | 905.533 | 964.717 |
| 2.02.01.03 | Financiamento por Arrendamento | 75.773 | 13.608 | 19.728 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 23.322 | 212 | 172.236 |
| 2.02.02.02 | Outros | 23.322 | 212 | 172.236 |
| 2.02.02.02.03 | Contas a pagar | 28 | 28 | 2.028 |
| 2.02.02.02.04 | Credores por imóveis compromissados | 0 | 0 | 169.637 |
| 2.02.02.02.05 | Adiantamento de Clientes | 0 | 0 | 380 |
| 2.02.02.02.06 | Fornecedores a pagar | 120 | 184 | 191 |
| 2.02.02.02.07 | Passivo de cessão | 23.174 | 0 | 0 |
| 2.02.04 | Provisões | 15.176 | 10.607 | 3.764 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 15.176 | 10.607 | 3.764 |
| 2.02.04.01.01 | Provisões Fiscais | 0 | 30 | 316 |
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 881 | 657 | 428 |
| 2.02.04.01.04 | Provisões Cíveis | 14.295 | 9.920 | 3.020 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido | 2.015.457 | 1.953.405 | 1.289.981 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 1.159.863 | 1.159.863 | 752.982 |
| 2.03.01.01 | Capital Social | 1.181.857 | 1.181.857 | 752.982 |
| 2.03.01.02 | Gastos com emissões de ações | -21.994 | -21.994 | 0 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | 175.642 | 176.492 | 170.454 |
| 2.03.02.04 | Opções Outorgadas | 7.488 | 6.550 | 2.513 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -9.536 | -7.748 | -9.749 |
| 2.03.02.07 | Oferta pública de ações | 177.690 | 177.690 | 177.690 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 711.711 | 648.810 | 398.425 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 100.945 | 69.026 | 52.448 |
| 2.03.04.02 | Reserva Estatutária | 610.766 | 579.784 | 345.977 |
| 2.03.06 | Ajustes de Avaliação Patrimonial | -31.759 | -31.760 | -31.880 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 21.622 | 22.230 | 20.883 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -4.753 | -8.497 | -14.109 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 16.869 | 13.733 | 6.774 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | 555.002 | 293.974 | 258.835 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -5.912 | -10.806 | -7.479 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -193.557 | -159.515 | -128.136 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | 263.135 | 156.154 | 168.298 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -180.841 | -130.511 | -137.610 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 672.177 | 438.652 | 363.762 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 571.871 | 307.707 | 265.609 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | 66.754 | 23.865 | -75.573 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 252.038 | 274.983 | 175.017 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -185.284 | -251.118 | -250.590 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 638.625 | 331.572 | 190.036 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -247 | -12 | -16 |
| 3.08.01 | Corrente | -247 | -12 | 0 |
| 3.08.02 | Diferido | 0 | 0 | -16 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 638.378 | 331.560 | 190.020 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo do Período | 638.378 | 331.560 | 190.020 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | |
| 3.99.01.01 | ON | 3,69 | 2,06 | 1,27 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | | |
| 3.99.02.01 | ON | 3,65 | 2,03 | 1,27 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|---------------------------------|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido do Período | 638.378 | 331.560 | 190.020 |
| 4.03 | Resultado Abrangente do Período | 638.378 | 331.560 | 190.020 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--|---|--|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | 31.974 | 128.921 | -21.627 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | -23.979 | -14.660 | -107.382 |
| 6.01.01.01 | Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL | 638.625 | 331.572 | 190.036 |
| 6.01.01.02 | Depreciações e amortizações | 24.446 | 23.749 | 22.287 |
| 6.01.01.03 | Resultado de equivalencia patrimonial | -672.177 | -438.652 | -363.762 |
| 6.01.01.04 | Provisão para garantia | 409 | 2.286 | 1.388 |
| 6.01.01.05 | Juros/encargos s/financiamentos | 143.627 | 153.103 | 152.050 |
| 6.01.01.06 | Provisão p/riscos tributarios, trabalhistas e civeis | 7.379 | 7.504 | 4.053 |
| 6.01.01.07 | Baixa de arrendamentos | -2.898 | -1.999 | 0 |
| 6.01.01.08 | Receita de aplicações financeiras | -52.743 | -50.207 | -39.499 |
| 6.01.01.10 | Provisão p/plano de opções de ações | 7.537 | 6.038 | 2.914 |
| 6.01.01.12 | Provisão participação nos resultados | 25.107 | 10.721 | 9.999 |
| 6.01.01.14 | Provisão para perdas de contas a receber | 12.678 | 0 | 0 |
| 6.01.01.15 | Alienação de Investimentos | -137.056 | -55.962 | -73.313 |
| 6.01.01.16 | Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento | 6.123 | 1.605 | 1.930 |
| 6.01.01.17 | Resultado com derivativos | 42.493 | -28.896 | 0 |
| 6.01.01.20 | Hedge accouting - Valor Justo | -67.529 | 24.478 | -15.465 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | 56.365 | 143.593 | 85.766 |
| 6.01.02.01 | Contas a receber | -1.634 | 2.486 | -1.431 |
| 6.01.02.02 | Estoques | -647 | -10.080 | -445 |
| 6.01.02.03 | Créditos diversos | 106.263 | -17.142 | 22.889 |
| 6.01.02.04 | Partes relacionadas | 32.790 | 61.416 | 57.523 |
| 6.01.02.05 | Tributos a recuperar | -3.434 | -18.982 | -2.421 |
| 6.01.02.07 | Fornecedores | -24.340 | -10.782 | -12.752 |
| 6.01.02.08 | Obrigações trabalhistas | -11.801 | -7.998 | -3.813 |
| 6.01.02.09 | Obrigações tributárias | 629 | -283 | 80 |
| 6.01.02.10 | Contas a pagar | -74.132 | 98.310 | 17.634 |
| 6.01.02.11 | Partes relacionadas | 37.236 | 51.398 | 16.854 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|---|---|--|--|
| 6.01.02.13 | Depósitos judiciais | -1.061 | -1.345 | -1.595 |
| 6.01.02.16 | Garantia de obra | -694 | -2.744 | -2.413 |
| 6.01.02.17 | Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis | -2.810 | -661 | -4.344 |
| 6.01.03 | Outros | -412 | -12 | -11 |
| 6.01.03.01 | IRPJ e CSLL | -412 | -12 | -11 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | 362.616 | -120.911 | 284.555 |
| 6.02.01 | Acréscimos de investimento (SCPs e SPEs) | -78.525 | -113.322 | -166.256 |
| 6.02.02 | Acréscimos de imobilizado | -26.581 | -2.368 | -31.169 |
| 6.02.03 | Acréscimo de intangível | -20.146 | -15.112 | -14.239 |
| 6.02.04 | Dividendos recebidos | 450.874 | 314.140 | 368.756 |
| 6.02.05 | Aplicações Financeiras | 50.156 | -107.369 | -38.746 |
| 6.02.06 | Venda de participações societárias | 245.658 | 140.881 | 166.209 |
| 6.02.07 | Aportes e mútuos | -258.820 | -337.761 | 0 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | -381.965 | -17.745 | -97.048 |
| 6.03.03 | Dividendos pagos | -358.379 | -104.288 | -69.964 |
| 6.03.04 | Emissão de ações | 0 | 406.882 | 0 |
| 6.03.05 | Juros pagos | -95.666 | -131.026 | -101.448 |
| 6.03.06 | Pagamento de custos de estruturação de dívidas | -9.186 | -7.706 | -15.618 |
| 6.03.07 | Aumento / Redução de capital por não controladores | 1 | 107 | -2.033 |
| 6.03.09 | Ingressos dos empréstimos | 311.934 | 250.000 | 300.000 |
| 6.03.10 | Amortizações dos empréstimos | -274.703 | -422.732 | -194.167 |
| 6.03.11 | Ingresso de cessão de recebíveis | 53.421 | 0 | 0 |
| 6.03.12 | Juros pagos sobre arrendamento | -584 | -772 | -772 |
| 6.03.13 | Recompra de Ações | 0 | 0 | -5.540 |
| 6.03.14 | Amortização do financiamento por arrendamento | -8.803 | -8.210 | -7.506 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | 12.625 | -9.735 | 165.880 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 443.360 | 453.095 | 287.215 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 455.985 | 443.360 | 453.095 |

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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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 | 142.742 | 383.147 | 0 | 0 | 1.278.871 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 752.982 | 142.742 | 383.147 | 0 | 0 | 1.278.871 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | -4.168 | -174.251 | -491 | 0 | -178.910 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 2.914 | 0 | 0 | 0 | 2.914 |
| 5.04.04 | Ações em Tesouraria Adquiridas | 0 | -5.540 | 0 | 0 | 0 | -5.540 |
| 5.04.05 | Ações em Tesouraria Vendidas | 0 | 491 | 0 | -491 | 0 | 0 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | -174.251 | 0 | 0 | -174.251 |
| 5.04.08 | Transação com acionistas não controladores | 0 | -2.033 | 0 | 0 | 0 | -2.033 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 190.020 | 0 | 190.020 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 190.020 | 0 | 190.020 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 189.529 | -189.529 | 0 | 0 |
| 5.06.01 | Constituição de Reservas | 0 | 0 | 189.529 | -189.529 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 752.982 | 138.574 | 398.425 | 0 | 0 | 1.289.981 |

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--|---|--|--|
| 7.01 | Receitas | 107.347 | 51.563 | 62.569 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 25.053 | 25.920 | 31.881 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | 94.997 | 25.643 | 30.688 |
| 7.01.04 | Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa | -12.703 | 0 | 0 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -35.600 | -34.356 | -30.110 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos | -4.152 | -3.710 | -3.537 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -16.151 | -14.336 | -10.141 |
| 7.02.04 | Outros | -15.297 | -16.310 | -16.432 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 71.747 | 17.207 | 32.459 |
| 7.04 | Retenções | -24.446 | -23.749 | -22.287 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -24.446 | -23.749 | -22.287 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 47.301 | -6.542 | 10.172 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 924.215 | 713.635 | 538.779 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 672.177 | 438.652 | 363.762 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 252.038 | 274.983 | 175.017 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 971.516 | 707.093 | 548.951 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 971.516 | 707.093 | 548.951 |
| 7.08.01 | Pessoal | 135.734 | 113.075 | 90.125 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 111.102 | 92.762 | 74.288 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 14.976 | 12.600 | 9.318 |
| 7.08.01.03 | F.G.T.S. | 9.656 | 7.713 | 6.519 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 19.699 | 11.340 | 18.216 |
| 7.08.02.01 | Federais | 18.564 | 10.281 | 16.989 |
| 7.08.02.03 | Municipais | 1.135 | 1.059 | 1.227 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 177.705 | 251.118 | 250.590 |
| 7.08.03.01 | Juros | 71.531 | 169.642 | 142.276 |
| 7.08.03.03 | Outras | 106.174 | 81.476 | 108.314 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 638.378 | 331.560 | 190.020 |

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--------------------------------------|---|--|--|
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 638.378 | 331.560 | 190.020 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2022 |
|-----------------|---|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1 | Ativo Total | 10.067.406 | 7.571.598 | 6.489.415 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 4.571.386 | 3.583.355 | 2.777.103 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 792.054 | 633.978 | 733.124 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 823.127 | 693.193 | 454.248 |
| 1.01.02.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 823.127 | 693.193 | 454.248 |
| 1.01.02.01.02 | Títulos Designados a Valor Justo | 823.127 | 693.193 | 454.248 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 992.821 | 521.946 | 363.372 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 992.821 | 521.946 | 363.372 |
| 1.01.03.01.01 | Clientes por incorporação de imóveis | 973.044 | 502.976 | 342.846 |
| 1.01.03.01.02 | Clientes por prestação de serviço | 15.120 | 15.548 | 17.563 |
| 1.01.03.01.03 | Contas a receber por venda de terrenos | 4.657 | 3.422 | 2.963 |
| 1.01.04 | Estoques | 1.643.111 | 1.420.699 | 960.135 |
| 1.01.04.01 | Estoque de terreno a incorporar | 698.844 | 479.916 | 211.127 |
| 1.01.04.02 | Estoque de imóveis concluídos | 91.467 | 76.334 | 62.138 |
| 1.01.04.03 | Estoque de imóveis em construção | 852.800 | 864.449 | 686.870 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 37.062 | 25.753 | 23.122 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 37.062 | 25.753 | 23.122 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 283.211 | 287.786 | 243.102 |
| 1.01.08.03 | Outros | 283.211 | 287.786 | 243.102 |
| 1.01.08.03.01 | Créditos diversos | 206.324 | 220.602 | 178.050 |
| 1.01.08.03.02 | Partes relacionadas | 71.054 | 67.184 | 64.551 |
| 1.01.08.03.03 | Contas a receber por alienação de investimentos | 5.833 | 0 | 501 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 5.496.020 | 3.988.243 | 3.712.312 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 5.028.708 | 3.671.816 | 3.407.532 |
| 1.02.01.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 99.714 | 0 | 0 |
| 1.02.01.01.01 | Títulos Designados a Valor Justo | 99.714 | 0 | 0 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 854.336 | 471.665 | 321.942 |
| 1.02.01.04.01 | Clientes | 846.706 | 464.035 | 314.813 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2022 |
|-----------------|--|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1.02.01.04.02 | Contas a receber por alienação de quotas | 7.630 | 7.630 | 7.129 |
| 1.02.01.05 | Estoques | 3.888.979 | 3.041.218 | 3.018.121 |
| 1.02.01.05.01 | Estoques de terrenos a incorporar | 3.888.979 | 3.041.218 | 3.018.121 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 185.679 | 158.933 | 67.469 |
| 1.02.01.10.03 | Créditos diversos | 143.513 | 113.274 | 43.662 |
| 1.02.01.10.04 | Depósitos Judiciais | 21.555 | 18.111 | 17.367 |
| 1.02.01.10.05 | Tributos a Recuperar | 20.611 | 27.548 | 6.440 |
| 1.02.02 | Investimentos | 212.504 | 169.375 | 143.717 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 212.504 | 169.375 | 143.717 |
| 1.02.02.01.01 | Participações em Coligadas | 212.504 | 169.375 | 143.717 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 220.762 | 111.474 | 140.115 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 139.651 | 92.745 | 113.959 |
| 1.02.03.02 | Direito de Uso em Arrendamento | 81.111 | 18.729 | 26.156 |
| 1.02.04 | Intangível | 34.046 | 35.578 | 20.948 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 34.046 | 35.578 | 20.948 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2022 |
|-----------------|---|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 2 | Passivo Total | 10.067.406 | 7.571.598 | 6.489.415 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 1.508.358 | 1.042.766 | 918.216 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 68.360 | 45.411 | 39.233 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 68.360 | 45.411 | 39.233 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 136.413 | 129.531 | 122.694 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 136.413 | 129.531 | 122.694 |
| 2.01.02.01.01 | Fornecedores | 128.837 | 121.652 | 112.474 |
| 2.01.02.01.02 | Fornecedores - Risco Sacado | 7.576 | 7.879 | 10.220 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 55.567 | 36.179 | 28.690 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 55.567 | 36.179 | 28.690 |
| 2.01.03.01.02 | Obrigações Tributárias | 34.213 | 24.418 | 18.129 |
| 2.01.03.01.03 | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente | 2.053 | 2.335 | 1.923 |
| 2.01.03.01.04 | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido | 19.301 | 9.426 | 8.638 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 210.473 | 242.389 | 321.046 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 202.562 | 234.933 | 309.722 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 202.562 | 234.933 | 309.722 |
| 2.01.04.03 | Financiamento por Arrendamento | 7.911 | 7.456 | 11.324 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 1.015.581 | 564.997 | 378.161 |
| 2.01.05.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 101.094 | 87.822 | 33.348 |
| 2.01.05.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas | 101.094 | 87.822 | 33.348 |
| 2.01.05.02 | Outros | 914.487 | 477.175 | 344.813 |
| 2.01.05.02.04 | Adiantamento de clientes | 66.546 | 69.264 | 28.540 |
| 2.01.05.02.05 | Credores por imóveis compromissados | 194.059 | 146.827 | 113.361 |
| 2.01.05.02.06 | Contas a pagar | 184.636 | 120.996 | 84.799 |
| 2.01.05.02.07 | Passivo de Cessão | 169.847 | 58.926 | 13.826 |
| 2.01.05.02.08 | Dividendos propostos | 299.399 | 81.162 | 104.287 |
| 2.01.06 | Provisões | 21.964 | 24.259 | 28.392 |
| 2.01.06.02 | Outras Provisões | 21.964 | 24.259 | 28.392 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2022 |
|-----------------|---|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 2.01.06.02.01 | Provisões para Garantias | 21.964 | 24.259 | 28.392 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 6.335.297 | 4.418.246 | 4.121.504 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 1.422.872 | 1.101.759 | 1.099.925 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 1.347.099 | 1.088.111 | 1.080.104 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 1.347.099 | 1.088.111 | 1.080.104 |
| 2.02.01.03 | Financiamento por Arrendamento | 75.773 | 13.648 | 19.821 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 4.828.511 | 3.253.938 | 2.968.757 |
| 2.02.02.02 | Outros | 4.828.511 | 3.253.938 | 2.968.757 |
| 2.02.02.02.03 | Credores por imóveis compromissados | 3.655.700 | 2.668.090 | 2.388.485 |
| 2.02.02.02.04 | Adiantamento de clientes | 568.086 | 378.427 | 398.915 |
| 2.02.02.02.05 | Contas a pagar | 69.157 | 69.157 | 97.392 |
| 2.02.02.02.06 | Fornecedores a pagar | 11.116 | 10.004 | 9.471 |
| 2.02.02.02.07 | Passivo de Cessão | 524.452 | 128.260 | 74.494 |
| 2.02.03 | Tributos Diferidos | 28.523 | 18.589 | 12.737 |
| 2.02.03.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 28.523 | 18.589 | 12.737 |
| 2.02.03.01.01 | Obrigações Tributárias | 28.523 | 18.589 | 12.737 |
| 2.02.04 | Provisões | 55.391 | 43.960 | 40.085 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 34.319 | 27.657 | 26.198 |
| 2.02.04.01.01 | Provisões Fiscais | 3 | 35 | 331 |
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 2.242 | 3.083 | 6.653 |
| 2.02.04.01.04 | Provisões Cíveis | 32.074 | 24.539 | 19.214 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 21.072 | 16.303 | 13.887 |
| 2.02.04.02.01 | Provisões para Garantias | 21.072 | 16.303 | 13.887 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido Consolidado | 2.223.751 | 2.110.586 | 1.449.695 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 1.159.863 | 1.159.863 | 752.982 |
| 2.03.01.01 | Capital Social | 1.181.857 | 1.181.857 | 752.982 |
| 2.03.01.02 | Gastos com emissões de ações | -21.994 | -21.994 | 0 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | 175.642 | 176.492 | 170.454 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2022 |
|-----------------|---|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 2.03.02.04 | Opções Outorgadas | 7.488 | 6.550 | 2.513 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -9.536 | -7.748 | -9.749 |
| 2.03.02.07 | Oferta pública de ações | 177.690 | 177.690 | 177.690 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 711.711 | 648.810 | 398.425 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 100.945 | 69.026 | 52.448 |
| 2.03.04.02 | Reserva Estatutária | 610.766 | 579.784 | 345.977 |
| 2.03.06 | Ajustes de Avaliação Patrimonial | -31.759 | -31.760 | -31.880 |
| 2.03.09 | Participação dos Acionistas Não Controladores | 208.294 | 157.181 | 159.714 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 3.348.470 | 2.355.183 | 2.162.616 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -2.130.127 | -1.550.208 | -1.428.891 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 1.218.343 | 804.975 | 733.725 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -463.364 | -382.240 | -358.312 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -289.706 | -202.242 | -203.082 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -210.307 | -174.710 | -151.631 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | 374.456 | 207.863 | 205.274 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -424.335 | -266.852 | -230.631 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 86.528 | 53.701 | 21.758 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 754.979 | 422.735 | 375.413 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | 37.319 | 14.124 | -73.878 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 294.108 | 302.169 | 195.489 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -256.789 | -288.045 | -269.367 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 792.298 | 436.859 | 301.535 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -64.630 | -49.982 | -45.846 |
| 3.08.01 | Corrente | -52.025 | -44.262 | -42.043 |
| 3.08.02 | Diferido | -12.605 | -5.720 | -3.803 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 727.668 | 386.877 | 255.689 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período | 727.668 | 386.877 | 255.689 |
| 3.11.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 638.378 | 331.560 | 190.020 |
| 3.11.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 89.290 | 55.317 | 65.669 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | |
| 3.99.01.01 | ON | 3,69 | 2,06 | 1,27 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | | |
| 3.99.02.01 | ON | 3,65 | 2,03 | 1,27 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|---|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido Consolidado do Período | 727.668 | 386.877 | 255.689 |
| 4.03 | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 727.668 | 386.877 | 255.689 |
| 4.03.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 638.378 | 331.560 | 190.020 |
| 4.03.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 89.290 | 55.317 | 65.669 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|---|---|--|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | 76.254 | -171.010 | 220.357 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | 872.694 | 494.580 | 393.629 |
| 6.01.01.01 | Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL | 792.298 | 436.859 | 301.535 |
| 6.01.01.02 | Depreciações e amortizações | 70.067 | 60.555 | 53.425 |
| 6.01.01.03 | Resultado de equivalencia patrimonial | -86.528 | -53.701 | -21.758 |
| 6.01.01.04 | Provisão para garantia | 21.209 | 17.529 | 15.926 |
| 6.01.01.05 | Juros s/encargos e financiamentos | 200.418 | 196.369 | 163.862 |
| 6.01.01.06 | Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e cíveis | 29.214 | 25.465 | 17.890 |
| 6.01.01.07 | Resultado com permuta física | -55.497 | -31.500 | -28.781 |
| 6.01.01.08 | Outros | -2.898 | -2.606 | 0 |
| 6.01.01.09 | Ajuste a valor presente s/contas a receber | 37.329 | 7.086 | 17.599 |
| 6.01.01.10 | Provisão para plano de opções de ações | 7.537 | 6.038 | 2.914 |
| 6.01.01.11 | Resultado com derivativos | 42.493 | -28.896 | 0 |
| 6.01.01.12 | Provisão participação nos resultados | 25.164 | 10.821 | 11.042 |
| 6.01.01.13 | Hedge accounting - Valor Justo | -67.529 | 24.478 | -15.465 |
| 6.01.01.14 | Provisão para perdas de contas a receber | 52.202 | 6.492 | 4.029 |
| 6.01.01.15 | Alienação de Investimentos | -137.149 | -51.695 | -83.353 |
| 6.01.01.16 | Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento | 6.144 | 1.645 | 1.979 |
| 6.01.01.17 | Receita de aplicações financeiras | -73.222 | -133.171 | -44.959 |
| 6.01.01.18 | Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído | 1.312 | 230 | 117 |
| 6.01.01.19 | Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias | 0 | 0 | -2.373 |
| 6.01.01.20 | Despesas com cessão de recebíveis | 10.130 | 2.582 | 0 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -745.701 | -618.121 | -135.944 |
| 6.01.02.01 | Contas a receber | -908.532 | -321.374 | -223.467 |
| 6.01.02.02 | Estoques | 373.743 | 8.918 | 249.188 |
| 6.01.02.03 | Créditos diversos | 146 | -16.703 | -11.740 |
| 6.01.02.04 | Partes relacionadas | 30.676 | 18.978 | 23.747 |
| 6.01.02.05 | Tributos a recuperar | -4.372 | -23.739 | -5.100 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|---|---|--|--|
| 6.01.02.07 | Fornecedores e Risco Sacado | -20.354 | -26.780 | 7.765 |
| 6.01.02.08 | Obrigações trabalhistas | -2.215 | -4.643 | -3.636 |
| 6.01.02.09 | Obrigações tributárias | 11.834 | -28.342 | -1.886 |
| 6.01.02.10 | Credores por imóveis compromissados | -198.145 | -223.118 | -237.683 |
| 6.01.02.11 | Adiantamento de clientes | 38.809 | 46.807 | -3.166 |
| 6.01.02.12 | Contas a pagar | -35.832 | -58.603 | -6.223 |
| 6.01.02.13 | Partes relacionadas | 13.272 | 54.474 | 18.748 |
| 6.01.02.14 | Depósitos judiciais | -3.444 | -744 | -1.270 |
| 6.01.02.15 | Passivo de Cessão | 0 | 0 | 88.320 |
| 6.01.02.16 | Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis | -22.552 | -24.006 | -15.700 |
| 6.01.02.17 | Garantia de obra | -18.735 | -19.246 | -13.841 |
| 6.01.03 | Outros | -50.739 | -47.469 | -37.328 |
| 6.01.03.01 | IRPJ e CSLL | -48.063 | -8.299 | -37.328 |
| 6.01.03.02 | Outros passivos | -2.676 | -39.170 | 0 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | -92.583 | -38.873 | -49.134 |
| 6.02.01 | Acréscimo de investimentos (SCPs e SPEs) | -45.079 | -120.587 | -116.872 |
| 6.02.02 | Acréscimo de imobilizado | -53.973 | -7.062 | -39.351 |
| 6.02.03 | Acréscimo de intangível | -24.081 | -17.063 | -17.337 |
| 6.02.04 | Dividendos recebidos | 51.252 | 35.082 | 8.493 |
| 6.02.05 | Aplicações financeiras | -156.426 | -105.774 | -84.083 |
| 6.02.06 | Venda de participações societária | 168.542 | 167.831 | 200.016 |
| 6.02.08 | Aportes e mútuos | -32.818 | 8.700 | 0 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | 174.405 | 110.737 | -162.053 |
| 6.03.01 | Recompra de cessão de recebíveis | -215.664 | -29.937 | 0 |
| 6.03.03 | Dividendos pagos | -358.379 | -104.288 | -69.964 |
| 6.03.04 | Ingressos de empréstimos | 947.528 | 606.893 | 561.490 |
| 6.03.05 | Juros pagos | -119.790 | -144.427 | -113.420 |
| 6.03.06 | Pagamento de custos de estruturação da dívida | -9.186 | -7.706 | -15.618 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--|---|--|--|
| 6.03.07 | Aumento / Redução de capital por não controladores | 9.176 | -362 | -62.504 |
| 6.03.09 | Recompra de Ações | 0 | 0 | -5.540 |
| 6.03.10 | Amortização do financiamento por arrendamento | -8.811 | -8.275 | -7.718 |
| 6.03.11 | Ingresso de cessão de recebíveis | 672.374 | 135.218 | 0 |
| 6.03.12 | Juros pagos sobre arrendamento | -600 | -772 | -772 |
| 6.03.13 | Emissão de ações | 0 | 406.882 | 0 |
| 6.03.14 | Dividendos pagos a sócios não controladores | -47.352 | -57.381 | 0 |
| 6.03.15 | Amortização de empréstimos | -694.891 | -685.108 | -448.007 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | 158.076 | -99.146 | 9.170 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 633.978 | 733.124 | 723.954 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 792.054 | 633.978 | 733.124 |

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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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 | 142.742 | 383.147 | 0 | 0 | 1.278.871 | 155.586 | 1.434.457 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 752.982 | 142.742 | 383.147 | 0 | 0 | 1.278.871 | 155.586 | 1.434.457 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | -4.168 | -174.251 | -491 | 0 | -178.910 | -61.541 | -240.451 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 2.914 | 0 | 0 | 0 | 2.914 | 0 | 2.914 |
| 5.04.04 | Ações em Tesouraria Adquiridas | 0 | -5.540 | 0 | 0 | 0 | -5.540 | 0 | -5.540 |
| 5.04.05 | Ações em Tesouraria Vendidas | 0 | 491 | 0 | -491 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | -174.251 | 0 | 0 | -174.251 | 0 | -174.251 |
| 5.04.08 | Transação com acionistas não controladores | 0 | -2.033 | 0 | 0 | 0 | -2.033 | 0 | -2.033 |
| 5.04.09 | Redução de capital por não controladores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -61.541 | -61.541 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 190.020 | 0 | 190.020 | 65.669 | 255.689 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 190.020 | 0 | 190.020 | 65.669 | 255.689 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 189.529 | -189.529 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.01 | Constituição de Reservas | 0 | 0 | 189.529 | -189.529 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 752.982 | 138.574 | 398.425 | 0 | 0 | 1.289.981 | 159.714 | 1.449.695 |

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--|---|--|--|
| 7.01 | Receitas | 3.367.410 | 2.370.103 | 2.233.561 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 3.417.289 | 2.436.353 | 2.262.957 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | 2.349 | -58.989 | -25.357 |
| 7.01.04 | Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa | -52.228 | -7.261 | -4.039 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -2.013.946 | -1.454.291 | -1.375.680 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos | -1.667.193 | -1.212.875 | -1.139.361 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -42.429 | -34.233 | -25.276 |
| 7.02.04 | Outros | -304.324 | -207.183 | -211.043 |
| 7.02.04.01 | Amortização de mais valia | -13.770 | 0 | 0 |
| 7.02.04.02 | Outros | -290.554 | -207.183 | -211.043 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 1.353.464 | 915.812 | 857.881 |
| 7.04 | Retenções | -70.067 | -60.555 | -53.425 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -70.067 | -60.555 | -53.425 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 1.283.397 | 855.257 | 804.456 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 380.636 | 355.870 | 217.247 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 86.528 | 53.701 | 21.758 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 294.108 | 302.169 | 195.489 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 1.664.033 | 1.211.127 | 1.021.703 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 1.664.033 | 1.211.127 | 1.021.703 |
| 7.08.01 | Pessoal | 429.013 | 308.118 | 259.822 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 350.184 | 247.110 | 197.612 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 54.553 | 42.189 | 39.814 |
| 7.08.01.03 | F.G.T.S. | 24.276 | 18.819 | 22.396 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 194.770 | 176.860 | 200.434 |
| 7.08.02.01 | Federais | 176.566 | 159.995 | 186.873 |
| 7.08.02.02 | Estaduais | 10 | 4 | 17 |
| 7.08.02.03 | Municipais | 18.194 | 16.861 | 13.544 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 312.582 | 339.272 | 305.758 |

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022 |
|-----------------|--|---|--|--|
| 7.08.03.01 | Juros | 182.520 | 279.464 | 177.306 |
| 7.08.03.03 | Outras | 130.062 | 59.808 | 128.452 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 727.668 | 386.877 | 255.689 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 638.378 | 331.560 | 190.020 |
| 7.08.04.04 | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | 89.290 | 55.317 | 65.669 |

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2024



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com extrema satisfação que compartilhamos os resultados do Grupo Direcional referentes ao exercício de 2024. Chegamos ao final de mais um ano com o claro sentimento de termos conseguido executar grandes realizações, fazendo deste o melhor ano de nossa história. Em diversas métricas, atingimos patamares que, alguns anos atrás, pareciam fazer parte de uma realidade um pouco distante.

Tivemos mais de 18 mil unidades habitacionais lançadas no ano, o que se traduziu em um VGV de R\$ 5,8 bilhões (R\$ 4,7 bilhões % Companhia), o maior volume anual de Lançamentos do Grupo Direcional, superando em 18% o montante observado em 2023. Considerando essa métrica, mais do que triplicamos o tamanho da empresa nos últimos 4 anos. Nesse sentido, um destaque especial deve ser feito para a Riva, que mostrou um crescimento ainda mais acentuado no período. Em apenas 5 anos de operação, a Riva alcançou a marca de R\$ 2,2 bilhões em VGV Lançado em 2024 (R\$ 1,7 bilhão % Companhia), evidenciando o porte relevante que a nossa subsidiária focada no segmento médio econômico conquistou no mercado imobiliário.

Ao longo de 2024, compartilhamos com nossos investidores as principais iniciativas que estávamos acelerando à época para que fosse possível fazer o nosso melhor ano de vendas da história. O “Ano da Venda”, mote que passou a ter forte presença no dia a dia de todos os nossos colaboradores, surtiu efeitos ainda maiores do que aqueles que esperávamos no princípio. Com isso, pela primeira vez em nossos 44 anos de atuação, superamos os R\$ 6 bilhões em Vendas Líquidas, corroborando a assertividade da estratégia que traçamos e o momento favorável que vive o mercado de habitação popular no Brasil. Considerando também o projeto vendido no âmbito do programa Pode Entrar, da Prefeitura de São Paulo, as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 6,3 bilhões (4,9 bilhões % Companhia), correspondendo a mais de 21 mil unidades. O crescimento do VGV em relação ao ano anterior foi de expressivos 57%, com contribuição relevante de ambos os segmentos: enquanto as vendas dos produtos sob a marca Direcional cresceram 54% ano contra ano, os produtos da Riva mostraram um aumento de 67%. Com efeito, o foco em aumentar o giro como forma de incrementar ainda mais o retorno da operação fica evidente também ao se avaliar a clara evolução do indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO) ao longo do tempo.

A trajetória ascendente dos resultados operacionais que temos apresentado trimestre após trimestre vem gerando impactos importantes no desempenho econômico e financeiro da Companhia. Em vista disso, a Receita Líquida atingiu R\$ 3,3 bilhões em 2024, um crescimento de 42% sobre 2023. Quando considerada também a receita das empresas controladas em conjunto ou não controladas (e que, portanto, não são consolidadas em nosso balanço), a Receita Líquida Total¹ resultante foi de R\$ 4,5 bilhões no ano. Com o representativo ritmo de vendas sobre o qual acabamos de falar, nota-se o importante crescimento contratado para a receita. Nesse contexto, a Receita a Apropriar por venda de imóveis (REF) encerrou 2024 em R\$ 2,8 bilhões, com uma Margem REF de 43,9%, 140 bps acima de 2023, refletindo mais uma vez a solidez da rentabilidade dos projetos do Grupo Direcional. Nesse mesmo caminho, a Margem Bruta Ajustada² da Companhia atingiu 38,5%, 180 bps de crescimento sobre o exercício anterior.

Do ponto de vista das despesas, seguimos buscando capturar ganhos provenientes da alavancagem operacional da qual temos nos beneficiado nos últimos anos. Com isso, apesar do crescimento nominal das Despesas Gerais e Administrativas (G&A), a representatividade sobre a Receita Bruta passou de 6,7% em 2023 para 5,6% em 2024, uma redução de 110 bps no período. Já em relação às Despesas Comerciais, o percentual sobre a Receita Bruta com vendas de imóveis manteve-se estável em 7,9% no ano. Destacamos, assim, o empenho da Companhia em conservar suas despesas em níveis saudáveis, mesmo diante de um crescimento expressivo da operação.

Dessa maneira, ao final do exercício de 2024, o Grupo Direcional registrou um Lucro Líquido de R\$ 638 milhões, um relevante crescimento de 93% em relação ao ano anterior. A Margem Líquida do período atingiu 19,1%, representando um incremento de 500 bps sobre 2023. Quando avaliado o nosso resultado recorrente – que chamamos de Lucro Líquido Operacional³ –, observamos um total de R\$ 577 milhões no ano (+78% em comparação a 2023), com Margem Líquida Operacional³ de 17,2%, 340 bps acima de 2023. Os efeitos não recorrentes observados no ano advêm, principalmente, do resultado do swap indexado à variação das nossas ações, bem como de despesas pontuais atreladas a operações de cessão de recebíveis e a transações societárias que ocorreram durante 2024. Diante desse cenário, o ROE Anualizado Ajustado³ marcou novo recorde, alcançando 33%, o maior patamar já observado em nossa história. Essas realizações são a materialização do objetivo de entregar cada vez mais valor para nossos acionistas, maximizando o retorno e a rentabilidade do negócio.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2024

DIRR
 B3 LISTED NM


No ano de 2024, reportamos fortes números também no que se refere à geração de caixa, mesmo em um contexto de crescimento significativo das nossas operações. Houve geração de caixa de R\$ 354 milhões no acumulado do ano. Terminamos o exercício, portanto, com posição de caixa líquida, assim como havia ocorrido no ano anterior. Desse modo, nosso índice de alavancagem, dado pela Dívida Líquida (ou Caixa Líquido)⁴ sobre o Patrimônio Líquido, foi de -3,1%, endossando ainda mais o nosso conservadorismo e nossa diligência no que se refere à estrutura de capital da Companhia e a uma gestão financeira responsável e comprometida com a sustentabilidade do negócio.

Em vista disso, gostaríamos de compartilhar também a respeito da liquidação de mais uma oferta pública de CRI corporativo, na qual captamos pouco mais de R\$ 370 milhões, exercendo a opção de lote adicional, dada a forte demanda pelos títulos. A emissão, na qual foi reafirmado o nosso *rating* brAAA, com perspectiva estável, possibilitou novo alongamento do prazo médio de vencimento da dívida, que chegou a 62 meses, o maior entre os pares do setor.

A robustez da nossa estrutura de capital, associada às significativas entregas que tivemos em 2024, nos permitiram seguir figurando entre as Companhias de maior relevância no que diz respeito ao retorno de capital para os acionistas. Distribuímos R\$ 577 milhões em dividendos no ano, equivalendo a R\$ 3,33 por ação. Tendo em conta o Lucro Líquido reportado no ano, o *payout ratio*⁵ alcançou expressivos 90% no período. Com isso, entre dividendos e recompras de ações, ultrapassamos a marca de R\$ 1,8 bilhão em capital retornado desde o nosso IPO.

Tivemos em 2024 um ano incrível para o Grupo Direcional, partindo de uma estratégia vencedora e uma execução primorosa das nossas equipes, que assimilaram integralmente o planejamento e trabalharam unidas em prol de cumprirmos nosso objetivo de entregar o melhor ano de nossa história até aqui. A todos que abraçaram essa empreitada de corpo e alma, deixamos o nosso mais profundo agradecimento. Todos nós fazemos a diferença.

Seguimos convictos de que, a despeito de todos os desafios que certamente virão no ano que entra, não pouparemos suor e dedicação para fazer de 2025 mais um ano histórico para a Direcional.

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 e o efeito do Programa Pode Entrar.

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

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

5 - Dividendos distribuídos no período dividido pelo Lucro Líquido do período

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2024



LANÇAMENTOS

Durante o ano de 2024, o Grupo Direcional lançou um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 5,8 bilhões (R\$ 4,7 bilhões % Companhia), configurando **o maior volume lançado em um ano pela Companhia**. Na comparação com o ano de 2023, o crescimento foi de 18%. Os empreendimentos sob a marca Direcional representaram 58% do VGV lançado no período, enquanto os produtos Riva responderam por 37% e o projeto vendido no âmbito do Programa Pode Entrar representou 5% do total.

| Lançamentos (R\$ milhões, exceto unidades) | 2024 | 2023 | Δ % |
|--|----------------|----------------|--------------|
| VGV Lançado (VGV 100%) | 5.754,7 | 4.857,5 | 18,5% |
| Direcional | 3.328,9 | 2.874,1 | 15,8% |
| Riva | 2.154,8 | 1.777,4 | 21,2% |
| Pode Entrar | 271,1 | 206,0 | 31,6% |
| VGV Lançado (% Companhia) | 4.700,2 | 4.295,3 | 9,4% |
| Direcional | 2.819,1 | 2.562,3 | 10,0% |
| Riva | 1.745,6 | 1.527,0 | 14,3% |
| Pode Entrar | 135,5 | 206,0 | -34,2% |
| Unidades Lançadas | 18.135 | 17.180 | 5,6% |
| Direcional | 11.870 | 12.025 | -1,3% |
| Riva | 4.956 | 4.165 | 19,0% |
| Pode Entrar | 1.309 | 990 | 32,2% |

VENDAS CONTRATADAS

Em cumprimento à estratégia da Companhia de acelerar o ritmo de vendas e o giro, com o objetivo de fazer de 2024 o ano da venda, **o Grupo Direcional apresentou o melhor ano de sua história no que se refere às Vendas Líquidas**, totalizando R\$ 6,3 bilhões (R\$ 4,9 bilhões % Companhia). Em relação ao ano de 2023, o crescimento correspondeu a 57%, tendo o VGV dos empreendimentos sob a marca Direcional crescido 54% no período e os produtos da Riva, 67%.

| Vendas Líquidas Contratadas (R\$ milhões, exceto unidades e %) | 2024 | 2023 | Δ % |
|--|----------------|----------------|----------------|
| VGV Líquido Contratado (VGV 100%) | 6.271,5 | 3.991,1 | 57,1% |
| Direcional | 3.640,8 | 2.371,7 | 53,5% |
| Riva | 2.354,6 | 1.408,6 | 67,2% |
| Legado ¹ | 5,0 | 4,9 | 3,1% |
| Pode Entrar | 271,1 | 206,0 | 31,6% |
| VGV Líquido Contratado (% Companhia) | 4.880,2 | 3.122,6 | 56,3% |
| Direcional | 2.918,5 | 1.871,8 | 55,9% |
| Riva | 1.822,8 | 1.040,9 | 75,1% |
| Legado | 3,4 | 3,9 | -12,6% |
| Pode Entrar | 135,5 | 206,0 | -34,2% |
| Unidades Contratadas | 21.060 | 14.785 | 42,4% |
| Direcional | 14.060 | 9.991 | 40,7% |
| Riva | 5.677 | 3.789 | 49,8% |
| Legado | 14 | 15 | -6,7% |
| Pode Entrar | 1.309 | 990 | 32,2% |
| VSO Consolidada (VGV 100%) | 56% | 43% | 13 p.p. |

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

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2024



Distratos

No exercício de 2024, os Distratos¹ totalizaram R\$ 568 milhões (R\$ 443 milhões % Companhia). Com isso, o índice de vendas canceladas sobre vendas brutas foi de 8,3% no ano, uma redução de 20 bps sobre 2023, dado o maior crescimento das vendas no período.

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

ESTOQUE

O Estoque do Grupo Direcional encerrou o ano de 2024 em R\$ 4,8 bilhões (R\$ 3,9 bilhões % Companhia), correspondendo a um total de 14.730 unidades. É importante salientar que apenas cerca de 2% do VGV total refere-se a unidades concluídas e que aproximadamente 89% do VGV em Estoque está em projetos lançados a partir de 2023.

| Estoque a Valor de Mercado (VGV 100%) | Direcional | Riva | Legado | Total |
|---------------------------------------|---------------|--------------|-----------|---------------|
| Em andamento (R\$ milhões) | 2.934 | 1.745 | 0 | 4.679 |
| Concluído (R\$ milhões) | 77 | 6 | 26 | 108 |
| Total (R\$ milhões) | 3.011 | 1.750 | 26 | 4.787 |
| Total Unidades | 10.849 | 3.795 | 86 | 14.730 |

BANCO DE TERRENOS

O Grupo Direcional encerrou o ano de 2024 com um banco de terrenos de R\$ 46,2 bilhões (R\$ 41,5 bilhões % Companhia) em termos de VGV, refletindo um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 210 mil unidades. O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, com 86% 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 decorrer do ano, o VGV potencial somou R\$ 14,3 bilhões (R\$ 13,2 bilhões % Companhia), a um custo médio de aquisição de 12%, com 89% do pagamento se dando via permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Líquida

A Receita Líquida contábil do Grupo Direcional alcançou R\$ 3,3 bilhões em 2024, o maior nível dessa linha em toda a história da Companhia, crescendo 42% em relação ao exercício de 2023. Levando em conta a Receita Líquida Total, isto é, somando-se à receita contábil também a receita reconhecida nas empresas controladas em conjunto ou não controladas – que não afetam contabilmente a linha de receita, mas sim o Resultado de Equivalência Patrimonial –, verificou-se um total de R\$ 4,5 bilhões, gerando um acréscimo de 40% em relação ao ano de 2023. A tabela abaixo apresenta a composição da Receita Líquida Total, segregada entre a Receita Líquida contábil e a receita apurada nas SPEs não consolidadas pela Companhia.

| Receita Líquida Total (R\$ milhões) | 2024 | 2023 | Δ % |
|--|----------------|----------------|--------------|
| Receita Líquida Total | 4.478,1 | 3.188,0 | 40,5% |
| Receita Líquida | 3.348,5 | 2.355,2 | 42,2% |
| Receita Líquida de SPEs não Consolidadas | 1.129,6 | 832,8 | 35,6% |

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2024

DIRR
 B3 LISTED NM


Lucro Bruto

Em 2024, o Lucro Bruto Ajustado¹ alcançou R\$ 1,3 bilhão, crescendo 50% em relação ao ano de 2023. Diante disso, excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar (dadas as características particulares do programa em relação a um projeto de incorporação tradicional), a Margem Bruta Ajustada¹ foi de 38,5% no exercício, 180 bps superior à margem do exercício anterior. Considerando os projetos contratados no âmbito do programa Pode Entrar, a Margem Bruta Ajustada¹ de 2024 foi de 38,3% (+200 bps sobre 2023).

| Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões, exceto %) | 2024 | 2023 | Δ % |
|---|----------------|--------------|-----------------|
| Lucro Bruto | 1.218,3 | 805,0 | 51,4% |
| (+) Juros Capitalizados | 65,5 | 51,2 | 27,8% |
| Lucro Bruto Ajustado¹ | 1.283,8 | 856,2 | 49,9% |
| Margem Bruta Ajustada¹ | 38,3% | 36,4% | 2,0 p.p. |
| Margem Bruta Ajustada¹ (Ex-Pode Entrar) | 38,5% | 36,7% | 1,8 p.p. |

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

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

As Despesas Comerciais – compostas, principalmente, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas – totalizaram R\$ 290 milhões no ano, 43% acima do observado em 2023. Com isso, a representatividade dessas despesas sobre a Receita Bruta com vendas de imóveis ficou em 7,9% em 2024, mantendo-se em linha com o que havia sido registrado em 2023. Cabe notar que as Vendas Líquidas cresceram 59% no período, demonstrando todo o resultado proveniente da alavancagem operacional da qual a Companhia tem se beneficiado, dado o crescimento do negócio nos últimos anos.

As Despesas Gerais e Administrativas (G&A) totalizaram R\$ 210 milhões, valor 20% acima do reportado em 2023. Ainda assim, a representatividade sobre a Receita Bruta foi reduzida em 110 bps em relação a 2023. Em relação à Receita Bruta Total, isto é, levando-se em conta também a receita proveniente de projetos não consolidados no resultado da Companhia, a diluição foi de 70 bps no período.

Resultado de Equivalência Patrimonial

Conforme abordado anteriormente, os projetos que não são consolidados no balanço da Direcional (SPEs controladas em conjunto e não controladas) têm tido papel relevante nas vendas dos últimos trimestres. Em termos de contabilização, esses empreendimentos não contribuem diretamente com a receita da Direcional, mas, sim, com o Resultado de Equivalência Patrimonial, conforme a participação detida em cada uma dessas SPEs. Dessa forma, a linha totalizou R\$ 87 milhões em 2024, um crescimento de 61% sobre 2023, corroborando o impacto dos projetos não consolidados no resultado.

Outras Receitas e Despesas Operacionais

No acumulado do ano de 2024, as Outras Receitas e Despesas Operacionais alcançaram um valor líquido negativo de R\$ 50 milhões, refletindo uma representatividade de 1,5% em relação à Receita Líquida do período.

Resultado Financeiro

No ano de 2024, as receitas e despesas financeiras apresentaram um resultado líquido positivo de R\$ 37 milhões, tendo sido impactado de maneira não recorrente no valor de R\$ 13 milhões, considerando (i) os efeitos positivos do *equity swap*, que

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2024

DIRR
 B3 LISTED NM


totalizaram R\$ 17 milhões; e (ii) o resultado negativo de R\$ 4 milhões, em virtude de despesas com operação de cessão de recebíveis, ocorrida no 4º trimestre de 2024.

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

O resultado atribuído aos participantes não controladores em SPEs e SCPs (“Minoritários”) foi de R\$ 89 milhões no ano, representando um aumento de 61% sobre 2023. Cabe ressaltar que o desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar a expansão da Companhia no início do ciclo de crescimento, permitindo celeridade na entrada em praças estratégicas e, sobretudo, uma maior diluição das despesas com a aceleração dos lançamentos. Contudo, é importante ressaltar que a representatividade de projetos em que não há participação de sócios minoritários tem sido cada vez maior no *pipeline* da Companhia.

Lucro Líquido

Em 2024, O Grupo Direcional reportou um Lucro Líquido de R\$ 638 milhões, um relevante crescimento de 93% sobre 2023, quando a rubrica havia totalizado R\$ 332 milhões. Esse expressivo atingimento conduziu a Margem Líquida anual a um incremento de 500 bps, passando de 14,1% para 19,1% no período. Ao excluir os efeitos não recorrentes ocorridos no ano, o Lucro Líquido Operacional¹ da Companhia foi de R\$ 577 milhões, o que representou um crescimento de 78% em relação a 2023, com uma Margem Líquida Operacional¹ de 17,2%, um aumento de 340 bps no período. **O ROE Anualizado Ajustado¹ alcançou seu maior patamar na história da Companhia, atingindo 33%.** A tabela a seguir mostra o Lucro Líquido do período, bem como a recomposição do Lucro Líquido Operacional¹:

| Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões, exceto %) | 2024 | 2023 | Δ % |
|--|--------------|--------------|---------------|
| Lucro Líquido | 638 | 332 | 93% |
| (+/-) Resultado com swap de ações | -17 | -18 | -3% |
| (+) Despesas não recorrentes com cessão de recebíveis | 4 | 39 | -90% |
| (+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes | -48 | -28 | 71% |
| Lucro Líquido Operacional¹ | 577 | 324 | 78% |
| Margem Líquida Operacional¹ | 17,2% | 13,8% | 3 p.p. |

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

Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis

A Receita a Apropriar (REF) do segmento de vendas de imóveis foi de R\$ 2,8 bilhões ao final de 2024, 9% acima do total registrado no trimestre anterior e 67% acima do volume observado no encerramento do ano anterior. Esses números, impulsionados pelas fortes vendas reportadas nos últimos períodos, demonstram o crescimento contratado para a linha de receita, cujo reconhecimento se dará nos trimestres subsequentes, de acordo com a evolução das obras. A Margem REF apresentou nova elevação, dessa vez para o patamar de 43,9%, o que representou um aumento de 140 bps frente à margem alcançada no encerramento de 2023, demonstrando mais uma vez a saúde e a solidez da rentabilidade do Grupo Direcional.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2024

DIRR
B3 LISTED NM



DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

O saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras encerrou o ano de 2024 em R\$ 1,6 bilhão, 22% acima da posição em 2023. O nível atual do caixa evidencia a visão diligente e conservadora da administração da Companhia em relação a sua estrutura de capital, de modo a equilibrar o crescimento operacional e a maximização de retorno para os acionistas.

Contas a Receber

Ao final do ano, o saldo contábil de Contas a Receber¹ era de R\$ 1,8 bilhão. Vale pontuar que o Grupo Direcional realiza, oportunamente, operações de cessão de recebíveis imobiliários, com a finalidade de otimizar a gestão de seu capital de giro. Nessas ocasiões, os recebíveis não são desreconhecidos da linha de Contas a Receber, tendo como contrapartida a contabilização de uma rubrica de natureza passiva, chamada Passivo de Cessão. Nesse sentido, considerando o saldo de Contas a Receber já líquido do Passivo de Cessão, observa-se um saldo de R\$ 1,1 bilhão no período.

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. Nesse sentido, o saldo total de Contas a Receber da Companhia ao final de 2024 era de R\$ 4,7 bilhões.

Desse total, os recebíveis referentes às parcelas de financiamento direto com o cliente, seja por meio de tabela direta (isto é, quando a Companhia financia integralmente o valor do imóvel para a família compradora), seja por meio de crédito pró-soluto (ou seja, considerando apenas a parcela que não é financiada pelas instituições financeiras), totalizaram aproximadamente R\$ 1,9 bilhão no encerramento de 2024. O detalhamento dessa carteira, considerando apenas os recebíveis referentes às SPEs que são consolidadas no balanço da Companhia, é evidenciado a seguir:

| Composição da Carteira Gerencial (R\$ milhões) | 2024 | 2023 | Δ % |
|--|--------------|--------------|-------------|
| Tabela Direta | 1.274 | 602 | 112% |
| Pré-chaves | 431 | 208 | 107% |
| Pós-chaves | 842 | 394 | 114% |
| Pró-Soluto | 616 | 421 | 46% |
| Pré-chaves | 190 | 124 | 53% |
| Pós-chaves | 426 | 296 | 44% |
| Carteira Total | 1.890 | 1.022 | 85% |

Por fim, é importante mencionar que, no encerramento do exercício de 2024, o saldo do Passivo de Cessão consolidado no balanço da Companhia era de R\$ 694 milhões, dos quais R\$ 100 milhões referem-se a investimentos realizados pela própria Companhia sob a forma de cotas subordinadas, as quais estão registradas no Ativo Não Circulante, resultando em uma exposição líquida de R\$ 594 milhões. Vale ressaltar que a subordinação supracitada se dá no âmbito de operações de cessão de recebíveis cujos créditos contam com garantia do imóvel por meio de alienação fiduciária em favor do credor.

Endividamento

O saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos foi de R\$ 1,5 bilhão ao final de 2024, dos quais 87% referem-se ao longo prazo (passivo não circulante). Nesse contexto, o prazo médio ponderado de vencimento do endividamento foi de 51 meses.

Considerando os saldos de Empréstimos e Financiamentos, Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras, além da posição de contratos de *swaps* de juros, o Grupo Direcional encerrou o ano com posição de caixa líquido de R\$ 68 milhões. Dessa forma, o índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida¹ sobre o Patrimônio Líquido, ficou em -3,1%.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2024



Assim, a Companhia segue focada em manter uma estrutura de capital confortável, que permita o crescimento sustentável das operações, prezando sempre pelo conservadorismo em relação à alavancagem financeira.

| Endividamento (R\$ milhões, exceto %) | 2024 | 2023 | Δ % |
|--|--------------|--------------|-----------------|
| Empréstimos e Financiamentos | 1.549,7 | 1.323,0 | 17,1% |
| Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras | 1.615,2 | 1.327,2 | 21,7% |
| Posição de contratos de swaps | 2,6 | 68,0 | -96,1% |
| Dívida Líquida (Caixa Líquido)¹ | -68,2 | -72,1 | -5,4% |
| Dívida Líquida¹ / Patrimônio Líquido | -3,1% | -3,4% | 0,3 p.p. |

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

Geração de Caixa¹

Houve geração de caixa no montante de R\$ 354 milhões no acumulado do ano de 2024. Dessa maneira, assim como havia ocorrido em 2023, o Grupo Direcional terminou o ano com posição de caixa líquida. É importante observar que, com a mudança de regra aplicada pela Caixa Econômica Federal, na qual o depósito de recursos somente é realizado após o contrato de venda ser registrado em cartório, a Companhia encerrou o ano com um saldo a receber de R\$ 107 milhões, em decorrência dos contratos assinados que estão aguardando o registro.

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

Considerando o comportamento da geração de caixa e o patamar de VSO que a Companhia apresentou durante todo o ano, o total de dividendos distribuídos pela Direcional alcançou R\$ 577 milhões, o equivalente a R\$ 3,33 por ação. Levando em conta o Lucro Líquido reportado no ano, o *payout ratio*¹ foi de 90%, corroborando o posicionamento da Companhia em figurar entre as mais relevantes expoentes da bolsa no que se refere ao retorno de capital para os acionistas. Vale ressaltar que, considerando dividendos e recompras de ações, a Direcional superou R\$ 1,8 bilhão em capital retornado desde o seu IPO, ocorrido em 2009.

1 - Dividendos distribuídos no período dividido pelo Lucro Líquido do período.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Após o encerramento do ano, ocorreu a liquidação de mais uma emissão de título de dívida da Direcional. A oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) resultou na captação de R\$ 370,3 milhões, contando com o exercício da opção de lote adicional, em função da forte demanda pelos títulos.

Contando com rating brAAA, atribuído pela S&P Global Ratings, o CRI foi emitido em 3 séries, com vencimento em 7 anos (1^a série) e 10 anos (2^a e 3^a séries), possibilitando o alongamento do prazo médio do endividamento para 62 meses, o maior entre os pares do setor. A oferta também permitiu à Companhia continuar reduzindo ainda mais seu custo de capital de terceiros, endossando seu compromisso com uma gestão financeira responsável e eficiente.

Nesse sentido, a remuneração referente à 1^a série é de 100% do CDI, com amortização integral ao final do 7º ano. A 2^a série tem remuneração indexada ao IPCA mais cupom de 7,45% a.a., e sua amortização se dará no 8º, 9º e 10º ano. Para essa série foi contratada uma operação de swap correspondente a 98,5% do CDI, a fim de proteger o balanço da Companhia das flutuações do índice de preços. Por fim, a 3^a série tem remuneração prefixada de 14,25% a.a., também com amortização ocorrendo no 8º, 9º e 10º ano. Para essa série, foi contratado um swap que transformou a taxa do título em 100,4% do CDI.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2024



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 2024, bem como que as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado 31 de dezembro 2024 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 2024, 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 2024. 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, 07 de março de 2025.

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 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

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

Essas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram aprovadas e autorizadas para divulgação pelo Conselho de Administração em 10 de março de 2025.

1.1. Continuidade operacional

A administração da Companhia avaliou a capacidade da continuidade de seus negócios para o próximo exercício, e, com base em seu plano de negócios e nas informações que são do seu atual conhecimento, está confortável quanto a sua posição financeira e operacional. A administração não possui conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. A Companhia está atenta aos cenários políticos internos, às políticas econômicas, às oscilações de taxa de juros, à inflação e eventuais conflitos externos. Dessa forma, essas 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.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS)), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), 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 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 IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis.

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.

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.

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

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 informações 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 e financiamentos", no passivo circulante.

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.

Notas Explicativas



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2024**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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").

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas 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 for 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 para Créditos de Liquidação Dúvida ("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 permutes são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Permuta financeira: nas permutes 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.

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.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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. 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.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 pelo 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.

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.

Notas Explicativas



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2024**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 reflete 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 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.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 nos 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.

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.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 e financiamentos 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.

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”.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2024. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Alteração ao IAS 21 - Falta de conversibilidade:** em agosto de 2023, o IASB alterou o IAS 21 - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis, adicionando novos requisitos com o objetivo de ajudar as entidades a determinar se uma moeda é conversível em outra moeda e, quando não for, qual a taxa de câmbio à vista a ser utilizada. Antes dessas alterações, o IAS 21 somente estabelecia a taxa de câmbio a ser utilizada quando a falta de conversibilidade fosse temporária. A referida alteração tem vigência a partir de 1º. de janeiro de 2025. A Companhia não espera que essas alterações tenham um impacto material em suas operações ou demonstrações financeiras.
- **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 à empresas em geral e não apenas à instituições financeiras.

As alterações:

- (a) esclarecem a data de reconhecimento e despreconhecimento 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.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 expoem a entidade a variabilidades, compromissos contratuais ainda não reconhecidos (fluxos de caixa estimados) e efeitos dos contratos na performance da entidade durante o exercício.

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 Obrigações Públicas de Prestação de Contas:** Divulgações: emitida em maio de 2024, essa nova norma permite que certas subsidiárias elegíveis de entidades controladoras que reportam sob IFRS apliquem requisitos de divulgação reduzidos. 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.

Não se espera que essas alterações tenham impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2.1.17 (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 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

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 Esperada 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 360 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 vendidas 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 2024 e concluiu que não há expectativa de perda com distratos, com isso, não houve a necessidade de provisão.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Caixa e bancos | 1.366 | 1.350 | 151.536 | 156.295 |
| Equivalentes de caixa - aplicações financeiras | 454.619 | 442.010 | 640.518 | 477.683 |
| Total | 455.985 | 443.360 | 792.054 | 633.978 |

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.

Notas Explicativas



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2024**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.2. Aplicações financeiras

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Aplicações em Letra Financeira do Tesouro (Títulos Públicos) | 15.362 | 45.358 | 15.362 | 45.358 |
| Fundos de investimentos exclusivos (i) | 423.727 | 449.504 | 428.750 | 453.803 |
| Fundos de investimentos não exclusivos (ii) | 78.435 | 64.296 | 379.015 | 194.032 |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) (iii) | 44.221 | - | 99.714 | - |
| Total | 561.745 | 559.158 | 922.841 | 693.193 |
| Circulante | 517.524 | 559.158 | 823.127 | 693.193 |
| Não Circulante | 44.221 | - | 99.714 | - |

- (i) Os fundos de investimentos exclusivos da Companhia possuem aplicações em Letras Financeiras (LF) e Letras Financeiras do Tesouro (LFT), sendo que, por este motivo, as parcelas dos fundos referentes à estas aplicações estão sendo apresentadas como Aplicações financeiras;
(ii) Os fundos de investimentos não exclusivos possuem aplicações em Letras Financeiras (LF), Letras Financeiras do Tesouro (LFT), Operações compromissadas, debêntures, CDBs, e outros títulos de investimentos, sendo que, por este motivo, todo o saldo aplicado nestes fundos está sendo apresentado como Aplicações financeiras;
(iii) Cotas subordinadas de CRI. Vide maiores detalhes abaixo.

As aplicações financeiras da Companhia possuem rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 94,00% e 112% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento de investimento. Em 31 de dezembro de 2024, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses foi de 101,26% do CDI (100,45% em 31 de dezembro de 2023).

As cotas subordinadas adquiridas de CRI, conforme mencionado na nota 15.1, serão remuneradas com base no IPCA + 8,4586% a.a (controladora) e IPCA+7,5953% a.a..(controlada Riva) Os vencimentos das cotas estão previstos para 2037 e 20236 respectivamente, podendo ser antecipado em caso de pré pagamento dos CRIs, obedecendo a ordem de pagamento dos cotistas sêniores para os cotistas subordinados.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber - operacional

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Contas a receber por incorporação de imóveis | | | | |
| Unidades concluídas | 3.394 | 1.058 | 406.704 | 237.317 |
| Unidades não concluídas | - | - | 1.540.726 | 804.545 |
| Contas a receber por venda de terrenos | - | - | 5.482 | 4.050 |
| (-) Provisão para perdas de contas a receber | - | - | (54.627) | (36.057) |
| (-) Ajuste a valor presente | - | - | (74.346) | (39.426) |
| | 3.394 | 1.058 | 1.823.939 | 970.429 |
| Contas a receber por prestação de serviço | | | | |
| Administração de obras | 899 | 859 | 899 | 860 |
| Intermediação imobiliária | - | - | 1.871 | 1.768 |
| Construção por empreitada | 7.767 | 8.934 | 11.832 | 12.349 |
| Outros serviços | 885 | 460 | 986 | 575 |
| | 9.551 | 10.253 | 15.588 | 15.552 |
| | 12.945 | 11.311 | 1.839.527 | 985.981 |
| Circulante | 11.889 | 10.671 | 992.821 | 521.946 |
| Não circulante | 1.056 | 640 | 846.706 | 464.035 |

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente de caráter pró-soluto, que em 31 de dezembro de 2024 totalizam o montante de R\$389.556, sendo R\$207.134 referentes às unidades concluídas e R\$182.422 referentes às unidades não concluídas (R\$241.221 em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$128.186 referentes às unidades concluídas e R\$113.035 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:

| | 31/12/2023 | (-) Provisão | (+) Reversão por recebimentos e baixas | (+) Baixa por alienação de investimentos | 31/12/2024 |
|-----------------------|------------|--------------|--|--|------------|
| | | | (+) Reversão por recebimentos e baixas | | |
| Movimentação da PECLD | (36.057) | (35.108) | 16.530 | 8 | (54.627) |
| | | | | | |
| | 31/12/2022 | (-) Provisão | (+) Reversão | (-) Baixa alienação de investimentos | 31/12/2023 |
| Movimentação da PECLD | (29.565) | (25.234) | 17.541 | 1.201 | (36.057) |

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 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 2024**
(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 5,76% a.a., que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela Companhia, descontado do IPCA. As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se ou taxa pré-fixada equivalente ao INCC. Após a averbação do Habite-se, elas são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e também há incidência de juros de 12% a.a. ou taxa pré-fixada equivalente.

Cessão de carteira de crédito

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

| Securitizadora | Data da Operação | Valor da cessão | Saldo a receber da cessão | | Passivo de cessão | |
|--------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
| | | | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| True Securitizadora S.A (i) | 12/12/2020 | 116.968 | 156 | 156 | - | - |
| True Securitizadora S.A (ii) | 13/12/2021 | 100.789 | 336 | 336 | - | - |
| Banco XP S.A. (iii) | 30/09/2022 | 113.520 | - | - | - | 61.097 |
| Banco XP S.A. (iv) | 21/03/2023 | 59.999 | - | - | - | 40.240 |
| True Securitizadora S.A (v) | 19/12/2023 | 110.246 | 602 | 602 | 61.210 | 85.849 |
| True Securitizadora S.A (vi) | 14/06/2024 | 300.000 | - | - | 262.836 | - |
| True Securitizadora S.A (vii) | 20/09/2024 | 100.614 | - | - | 70.087 | - |
| True Securitizadora S.A (viii) | 12/11/2024 | 79.879 | - | - | 56.181 | - |
| Opea Securitizadora S.A (iv) | 05/12/2024 | 245.674 | - | - | 190.645 | - |
| | | | 1.094 | 1.094 | 640.959 | 187.186 |

- (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 2024, 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 2024, o saldo a receber era de R\$336.
- (iii) Em 30 de setembro de 2022, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A.. O valor da cessão foi de R\$113.520, recebido integralmente em 31 de dezembro 2022. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1. Em 05 de dezembro de 2024 a Companhia liquidou integralmente o saldo de passivo de cessão vinculados a esse contrato.
- (iv) Em 21 de março de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A. O valor da cessão foi de R\$59.999, recebido integralmente na data da operação. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1. Em 05 de dezembro de 2024 a Companhia liquidou integralmente o saldo de passivo de cessão vinculados a esse contrato.
- (v) Em 19 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$110.246. Em

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

31 de dezembro 2024, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$602 e houve a constituição de um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.

- (vi) Em 14 de junho de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$300.000, recebido integralmente em junho. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (vii) Em 20 de setembro de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A.. O valor da cessão foi de R\$100.614, recebido integralmente em setembro. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (viii) Em 12 de novembro de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A.. O valor da cessão foi de R\$79.879, recebido integralmente em setembro. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (ix) Em 05 de dezembro de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à Opea Securitizadora S.A.. O valor da cessão foi de R\$245.674, recebido integralmente em dezembro. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.

"Aging list" do contas a receber

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro 2023, as contas a receber de incorporação de imóveis apresentam os seguintes vencimentos (desconsiderando efeitos de AVP e PECLD):

Ativo circulante:

| | Consolidado | |
|--------------------|--------------------|-------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| A vencer | | |
| até 3 meses | 331.596 | 193.289 |
| de 3 a 6 meses | 232.291 | 115.022 |
| de 6 a 9 meses | 193.885 | 45.776 |
| de 9 meses a 1 ano | 212.362 | 137.177 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 970.134 | 491.264 |
| Vencidos | | |
| até 1 mês | 19.737 | 24.647 |
| de 1 a 2 meses | 5.096 | 3.212 |
| de 2 a 3 meses | 4.858 | 2.765 |
| de 3 a 4 meses | 3.778 | 2.400 |
| de 4 a 6 meses | 6.039 | 4.002 |
| Acima de 6 meses | 47.585 | 31.113 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 87.093 | 68.139 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1.057.227 | 559.403 |

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo não circulante:

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|------------|------------|
| A vencer | | |
| Entre 1 e 2 anos | 352.651 | 222.734 |
| Entre 2 e 3 anos | 176.497 | 104.534 |
| Entre 3 e 4 anos | 90.278 | 53.109 |
| Após 4 anos | 227.280 | 121.684 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 846.706 | 502.061 |
| PECLD (incluindo circulante e não circulante) | (54.627) | (36.057) |
| AVP (incluindo circulante e não circulante) | <hr/> | <hr/> |
| Total contas a receber (incluindo circulante e não circulante) | 1.839.527 | 985.981 |

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 | 31/12/2023 | (+) Alienação de quotas | (-) Recebimentos | 31/12/2024 |
|--|------------------|-------------|---------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Lago da Pedra Participações S/A (i) | 20/08/2021 | 90,00% | 501 | - | - | 501 |
| São Tomé Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv) | 31/01/2024 | 100,00% | - | 13.458 | (13.458) | - |
| Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv) | 31/01/2024 | 100,00% | - | 18.701 | (18.701) | - |
| Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda (v) | 27/03/2024 | 100,00% | - | 42.581 | (42.581) | - |
| Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda (vi) | 27/03/2024 | 100,00% | - | 35.162 | (35.162) | - |
| Novo Caparaó Empreendimentos Imob. Ltda (vii) | 27/03/2024 | 100,00% | - | 46.528 | (46.528) | - |
| Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda | 11/06/2024 | 100,00% | - | 66 | (66) | - |
| Atibaia Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda | 11/06/2024 | 100,00% | - | 357 | (357) | - |
| Buritis Empreendimentos Imobiliários Ltda (viii) | 12/07/2024 | 30,00% | - | 339 | (339) | - |
| Arapuá Empreendimentos Imobiliários (ix) | 22/11/2024 | 60,00% | - | 88.124 | (88.124) | - |
| Contagem Mall S.A (x) | 10/12/2024 | 10,00% | - | 6.175 | (342) | 5.833 |
| Total Controladora | | | <hr/> 501 | <hr/> 251.491 | <hr/> (245.658) | <hr/> 6.334 |
| 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 |
| Buritis Empreendimentos Imobiliários Ltda (viii) | 12/07/2024 | 30,00% | - | 339 | (339) | - |
| Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda (v) | 27/03/2024 | 100,00% | - | 42.581 | (42.581) | - |
| Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda (vi) | 27/03/2024 | 100,00% | - | 35.162 | (35.162) | - |
| Novo Caparaó Empreendimentos Imob. Ltda (vii) | 04/06/2024 | 100,00% | - | 46.528 | (46.528) | - |
| Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda (ix) | 22/11/2024 | 100,00% | - | 43.929 | (43.929) | - |
| Arapuá Empreendimentos Imobiliários (ix) | 22/11/2024 | 60,00% | - | 88.124 | (88.124) | - |
| Contagem Mall S.A (x) | 10/12/2024 | 10,00% | - | 6.175 | (342) | 5.833 |
| Total Consolidado | | | <hr/> 7.630 | <hr/> 262.838 | <hr/> (257.005) | <hr/> 13.463 |
| | | | Controladora | Consolidado | | |
| | | | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Circulante | | | 5.833 | - | 5.833 | - |
| Não circulante | | | 501 | 501 | 7.630 | 7.630 |

- (i) Em 20 de agosto de 2021, a Companhia efetuou operação de venda da empresa Lago da Pedra Participações S.A. para um fundo imobiliário, vendendo 90% das quotas pelo valor de R\$55.051. O saldo a receber em 31 de dezembro de 2024 é de R\$501.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (ii) Em 28 de abril de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 25% das quotas Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda para a Balandria Desenvolvimento Imobiliário Ltda. pelo valor de R\$1.832, sendo esse o saldo a receber em 31 de dezembro de 2024. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios.
- (iii) Em 21 de junho de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 35% das quotas Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra para Ager Projeto 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$5.297, sendo esse o saldo a receber em 31 de dezembro de 2024. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios.
- (iv) Em 31 de janeiro de 2024, a Direcional vendeu para a Riva 100% das quotas da SPE Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$18.701, a ser pago em 11 parcelas iguais e consecutivas. O saldo a receber pela venda foi quitado em maio de 2024. Na mesma data, a Companhia vendeu para Riva também 100% das quotas da SPE São Tomé Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$13.458, com as mesmas condições de pagamento, que também foi quitado em 2024.
- (v) Em 27 de março de 2024, a Companhia efetuou a venda de SPE Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a Lago da Pedra S/A pelo valor de R\$42.581, recebido integralmente em 28 de março de 2024.
- (vi) Ainda em 27 de março de 2024, a Direcional vendeu 100% das quotas da SPE Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a Lago da Pedra S/A pelo valor de R\$35.162, também quitado integralmente em 28 de março de 2024.
- (vii) Em junho de 2024, a Lago da Pedra exerceu a opção de aquisição da SPE Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda, previsto no instrumento assinado em 27 de março de 2024. A operação foi no valor de R\$46.528, recebido integralmente em 05 de junho de 2024.
- (viii) Em 12 de julho de 2024, a Direcional efetuou a venda de 30% das quotas da SPE Buritis Empreendimentos Imobiliários pelo valor de R\$339. O valor foi recebido integralmente em 12 de agosto de 2024.
- (ix) Em 22 de novembro de 2024, a Direcional vendeu para Lago da Pedra S/A 60% das quotas da SPE Arapuá Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$88.124. Na mesma negociação, a Riva também vendeu 100% das quotas da Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$43.929. Ambos valores foram quitados na data.
- (x) Em 10 de dezembro de 2024, a Direcional vendeu 10,00% de sua participação 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 2024, o saldo a receber é de R\$5.833.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.3. Outros Créditos

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Contas a receber por venda de imobilizado | 16 | 9.212 | 258 | 9.267 |
| Adiantamentos diversos | 17.700 | 17.700 | 13.227 | 18.553 |
| Créditos junto a cliente (i) | 174.688 | 141.516 | 186.129 | 160.563 |
| Derivativos a receber | 25.320 | 67.951 | 25.320 | 67.951 |
| Mútuos a receber | 10.961 | 10.760 | 10.960 | 10.931 |
| Dividendos a receber (ii) | - | 55.670 | - | - |
| Despesas comerciais antecipadas | - | - | 78.262 | 41.992 |
| Despesas com cessão de recebíveis | 2.138 | - | 2.386 | - |
| Demais créditos | 15.103 | 12.327 | 33.295 | 24.619 |
| Total | 245.926 | 315.136 | 349.837 | 333.876 |
| Curto Prazo | 142.177 | 213.054 | 206.324 | 220.602 |
| Longo Prazo | 103.749 | 102.082 | 143.513 | 113.274 |

- (i) Refere-se, em sua maior parte, a contas a receber de clientes referente a taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas (R\$ 174.787) e também a juros de obra (R\$ 10.737). Em dezembro de 2024 a Companhia realizou cessão de direitos creditórios no monte de R\$53.421 referente a taxas de ITBI e Registro, para o qual reconheceu passivo de cessão conforme NE15.1.

Taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas

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

| | Consolidado | |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| A vencer | | |
| até 3 meses | 23.712 | 19.441 |
| de 3 a 6 meses | 22.319 | 17.631 |
| de 6 a 9 meses | 19.361 | 15.526 |
| de 9 meses a 1 ano | 17.487 | 13.917 |
| Acima de 1 ano | 80.988 | 65.915 |
| | 163.867 | 132.430 |
| Vencidos | | |
| até 1 mês | 3.247 | 2.082 |
| de 1 a 2 meses | 2.329 | 1.382 |
| de 2 a 3 meses | 1.893 | 1.148 |
| de 3 a 4 meses | 1.697 | 981 |
| de 4 a 6 meses | 2.934 | 1.611 |
| Acima de 6 meses | 20.293 | 10.672 |
| | 32.393 | 17.876 |
| PECLD | 196.260 | 150.306 |
| ITBI e registro líquido de PECLD | (21.473) | (8.795) |
| | 174.787 | 141.511 |

Notas Explicativas



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2024**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido como PECLD o valor de R\$12.678 (R\$8.795 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023). O saldo acumulado de PECLD como redutor da conta do ativo é de R\$21.473 em 31 de dezembro de 2024.

Juros de obra

O saldo de Juros de obra apresentou os seguintes vencimentos:

| | Consolidado | |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| A vencer | | |
| até 3 meses | 5.875 | 5.517 |
| de 3 a 6 meses | 3.772 | 3.706 |
| de 6 a 9 meses | 3.022 | 2.895 |
| de 9 meses a 1 ano | 2.485 | 2.219 |
| Acima de 1 ano | 8.665 | 8.621 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 23.819 | 22.958 |
| Vencidos | | |
| até 1 mês | 2.843 | 3.481 |
| de 1 a 2 meses | 2.635 | 1.536 |
| de 2 a 3 meses | 2.532 | 1.684 |
| de 3 a 4 meses | 1.672 | 1.309 |
| de 4 a 6 meses | 3.771 | 1.975 |
| Acima de 6 meses | 29.096 | 10.598 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 42.549 | 20.583 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 66.368 | 43.541 |
| PECLD | <hr/> | <hr/> |
| | (55.631) | (34.685) |
| Juros de obra líquido de PECLD | <hr/> | <hr/> |
| | 10.737 | 8.856 |

Ainda em 2024, foi reconhecido como PECLD o valor de R\$20.946 (R\$ 5.141 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) sobre as parcelas de juros de obra. O saldo acumulado de PECLD como redutor da conta do ativo é de R\$55.631 em 31 de dezembro de 2024.

- (ii) O saldo apresentado em 2023, refere-se aos dividendos a receber da Riva que foram integralmente recebidos em 2024.

5. Estoques

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Imóveis concluídos | 2.798 | 1.665 | 91.467 | 76.334 |
| Imóveis em construção | - | - | 852.800 | 864.449 |
| Terrenos a incorporar | 7.914 | 8.400 | 4.587.823 | 3.521.134 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 10.712 | 10.065 | 5.532.090 | 4.461.917 |
| Circulante | 2.798 | 1.665 | 1.643.111 | 1.420.699 |
| Não circulante | 7.914 | 8.400 | 3.888.979 | 3.041.218 |

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro 2024, os saldos de estoques foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em dezembro de 2024 é de R\$4.255 (R\$2.943 em dezembro de 2023).

| | 31/12/2023 | (+) Ajuste a Valor recuperável | (-) Reversão de Ajuste a valor recuperável | 31/12/2024 |
|-------------|------------|---------------------------------|--|------------|
| Consolidado | (2.943) | (1.701) | 389 | (4.255) |

O Grupo segregou 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 2024 é de R\$ 551.619 (R\$421.233 em 31 de dezembro de 2023). 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. Durante o exercício de 2024, foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$76.586 referentes aos empréstimos e financiamentos e não houve juros capitalizados em operações de cessão de créditos (R\$58.409 em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$29.814 referentes aos empréstimos e financiamentos e R\$28.595 referentes às operações de cessão de créditos). Em 31 de dezembro de 2024 houve baixa de R\$2.707 devido a venda de participações societárias. Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$26.837 (R\$18.426 em 31 de dezembro de 2023) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 11,35% em dezembro de 2024 (11,52% em 31 de dezembro de 2023). Em 31 de dezembro 2024 e em 31 de dezembro de 2023 não havia financiamento à produção na controladora.

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

| Ativo | Controladora | | Consolidado |
|--|--------------|------------|-------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 |
| Créditos junto a sócios de empreendimentos (a) | 230 | 228 | 2.986 |
| Conta corrente com empreendimentos (b) | 792.405 | 498.094 | 68.068 |
| Circulante | 792.635 | 498.322 | 71.054 |

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| Passivo | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Passivo junto a sócios de empreendimentos (a) | - | - | 55.581 | 43.413 |
| Conta corrente com empreendimentos (b) | 116.229 | 78.993 | 45.513 | 44.409 |
| Circulante | 116.229 | 78.993 | 101.094 | 87.822 |

(a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: a Companhia realiza operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos. Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios estão condicionados à liquidação das operações e não há incidência de juros.

(b) Conta corrente com empreendimentos: tais operações são exclusivamente relacionadas aos aportes de recursos para a construção dos empreendimentos sobre os quais não incide remuneração.

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

Resultado

- (i) A Companhia realiza o fretamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para locomoção dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o período findo em 31 de dezembro 2024 foi pago o valor de R\$116 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pela mesma Companhia de controle da Direcional.

6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal

As tabelas abaixo demonstram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) realizada em 2024 e (ii) em 2023.

| 2024 | | | | |
|---|----------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------|
| (i) Realizada no exercício de 2024 | Conselho de Administração | Conselho Fiscal | Diretoria estatutária | Total |
| Número de membros (*) | 7 | 3 | 7 | 17 |
| Remuneração fixa anual | 1.870 | 157 | 5.060 | 7.087 |
| Remuneração variável | 872 | - | 2.790 | 3.662 |
| Remuneração baseada em opções de ações (**) | - | - | 4.811 | 4.811 |
| | 2.742 | 157 | 12.661 | 15.561 |

Notas Explicativas



**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2024**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | | 2023 | | |
|---|--------------|----------------------------------|------------------------|------------------------------|
| (ii) Realizada no exercício de 2023 | | Conselho de Administração | Conselho Fiscal | Diretoria estatutária |
| Número de membros (*) | | 7 | 3 | 8 |
| Remuneração fixa anual | 1.910 | 157 | 4.140 | 6.207 |
| Remuneração variável | 328 | - | 2.086 | 2.414 |
| Remuneração baseada em opções de ações (**) | - | - | 3.682 | 3.682 |
| | 2.238 | 157 | 9.908 | 12.303 |

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

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

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****31 de dezembro de 2024**

(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 2023 para 31 de dezembro 2024:

| Empresas Controladas | Participação | 31/12/2023 | Integralização (redução) de capital/AFAC | Dividendos distribuídos | Equivalência Patrimonial | (-) Amortização de Mais-Valia em investimentos | Alienação de participação societária | 31/12/2024 |
|--|--------------|------------------|--|----------------------------|-----------------------------|--|--|------------------|
| Riva Incorporadora S/A | 94,62% | 476.516 | 672 | (45.132) | 264.242 | (22) | - | 696.076 |
| Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 45.376 | - | - | (41) | - | - | 45.335 |
| Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 43.503 | - | - | (71) | - | - | 43.432 |
| Mangabeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,90% | 32.811 | - | - | 1.626 | - | - | 34.437 |
| Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 21.729 | - | (5.630) | 17.348 | - | - | 33.447 |
| Marataizes Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 21.558 | (949) | (9.089) | 16.528 | - | - | 28.048 |
| Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 27.528 | - | - | (121) | - | - | 27.407 |
| Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda | 99,90% | 40.041 | - | (50.861) | 35.074 | - | - | 24.254 |
| Santa Cecilia Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 10.660 | - | (2.397) | 12.594 | - | - | 20.857 |
| Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 19.438 | - | (5.734) | 6.195 | - | - | 19.899 |
| Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 17.995 | - | (1.734) | 2.967 | - | - | 19.228 |
| Alcobaça Construções e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda | 100,00% | 19.163 | - | - | (181) | - | - | 18.982 |
| Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 16.897 | - | - | (3) | - | - | 16.894 |
| Imbau Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 2.716 | - | - | 14.145 | - | - | 16.861 |
| Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 21.202 | - | (12.432) | 8.039 | - | - | 16.809 |
| Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 15.415 | - | - | (12) | - | - | 15.403 |
| Monte Alegre Empreendimentos Ltda | 99,90% | 9.386 | - | (1.511) | 6.218 | - | - | 14.093 |
| Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 12.950 | - | - | 1.043 | - | - | 13.993 |
| Santa Margarida Construções e Empreend. Imob. Ltda | 100,00% | 13.574 | - | - | (10) | - | - | 13.564 |
| Vista do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 10.224 | - | (5.892) | 8.777 | - | - | 13.109 |
| Novo Lino Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 10.067 | - | (7.217) | 8.878 | - | - | 11.728 |
| Juazeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | - | 11.183 | - | (8) | - | - | 11.175 |
| Ónix Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 10.936 | - | - | (74) | - | - | 10.862 |
| Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 13.350 | - | (877) | (1.627) | - | - | 10.846 |
| Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 10.706 | - | (8.022) | 7.831 | - | - | 10.515 |
| Munique Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 9.599 | - | (10.609) | 11.434 | - | - | 10.424 |
| Direcional Taguatinga Engenharia Ltda | 100,00% | 12.278 | - | - | (2.894) | - | - | 9.384 |
| Itaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 3.062 | - | (3.996) | 10.209 | - | - | 9.275 |
| Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,00% | 5.231 | - | - | 3.862 | - | - | 9.093 |
| Bella Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 6.450 | - | - | 2.403 | - | - | 8.853 |
| Novo Hamburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda | 50,00% | 8.815 | (765) | (5.448) | 5.976 | - | - | 8.578 |
| Lagoa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 9.035 | - | - | (493) | - | - | 8.542 |
| Nova Uba Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 10.436 | - | (16.100) | 13.924 | - | - | 8.260 |
| Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 12.475 | - | (25.106) | 17.845 | - | - | 5.214 |
| Buritis Empreendimento Imobiliário Ltda (ii) | 70,00% | 710 | 334 | (678) | (42) | - | (324) | - |
| Sao Tome Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii) | 0,00% | 13.458 | - | - | - | - | (13.458) | - |
| Agua Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii) | 0,00% | 18.701 | - | - | - | - | (18.701) | - |
| Novo Caparao Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii) | 0,00% | 10.262 | 10.527 | - | 60 | - | (20.849) | - |
| Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii) | 0,00% | 1.790 | 4.579 | - | 2.692 | - | (9.061) | - |
| Atibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii) | 0,00% | 1 | 356 | - | (1) | - | (356) | - |
| Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii) | 0,00% | 1 | 65 | - | - | - | (66) | - |
| Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii) | 0,00% | 30.501 | 1.497 | (12.275) | 13.405 | - | (33.128) | - |
| Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii) | 0,00% | 8.657 | 2.021 | - | (5) | - | (10.673) | - |
| Total Controladas: | | 358.482 | (9.439) | (185.643) | 127.083 | (74) | - | 290.409 |
| | | 1.443.685 | 20.081 | (416.383) | 614.815 | (296) | (106.616) | 1.555.286 |

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****31 de dezembro de 2024**

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

| Empresas Coligadas e/ou controladas em conjunto | Participação | 31/12/2023 | Subscrição (redução) de capital/AFAC | Dividendos | Equivalência Patrimonial | (-) Amortização de Mais-Valia em investimentos | Alienação de participação societária | 31/12/2024 |
|--|---------------------|-------------------|---|-------------------|-------------------------------------|---|---|-------------------|
| Canario Engenharia Ltda. | 20,00% | 11.577 | 958 | - | 11.184 | - | - | 23.719 |
| Lago da Pedra Participacoes S/A | 10,00% | 15.081 | 7.667 | (3.997) | 4.203 | - | - | 22.954 |
| Contagem Mall S.A. | 25,00% | 21.998 | 7.959 | - | (17) | - | (7.819) | 22.121 |
| Arapua Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 40,00% | - | 22.086 | (3.051) | 3.080 | - | - | 22.115 |
| Caxias Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 50,00% | - | 12.487 | - | 2.057 | - | - | 14.544 |
| GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A. | 35,00% | 17.628 | - | (7.070) | 960 | (1.208) | - | 10.310 |
| Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliarios S.A. (i) | 28,00% | 6.948 | - | - | - | - | - | 6.948 |
| Sobralia Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 40,00% | 6.690 | (2.660) | (3.237) | 3.380 | - | - | 4.173 |
| Quata Empreendimentos e Participacoes Imobiliarios SPE Ltda | 15,00% | 2.876 | - | (1.614) | 1.922 | - | - | 3.184 |
| Lucio Braga Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda | 21,17% | 818 | - | (4.453) | 6.066 | - | - | 2.431 |
| Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 10,00% | 2.224 | (1.207) | (974) | 1.963 | - | - | 2.006 |
| Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda | 49,00% | 19.589 | (32.181) | (2.652) | 15.244 | - | - | - |
| Outras coligadas e controladas em conjunto | | 12.323 | (2.526) | (7.443) | 7.320 | - | - | 9.674 |
| Coligadas e controladas em conjunto (na controladora) | | 117.752 | 12.583 | (34.491) | 57.362 | (1.208) | (7.819) | 144.179 |
| Total Controladora | | 1.561.437 | 32.664 | (450.874) | 672.177 | (1.504) | (114.435) | 1.699.465 |
| Coligadas e controladas em conjunto (na controladora) | | 117.752 | 12.583 | (34.491) | 57.362 | (1.208) | (7.819) | 144.179 |
| Coligadas e controladas em conjunto (em controladas) | | 51.623 | 4.297 | (16.761) | 29.166 | - | - | 68.325 |
| Total Consolidado | | 169.375 | 16.880 | (51.252) | 86.528 | (1.208) | (7.819) | 212.504 |

- (i) SPE's que não auferiram resultado no exercício pois ainda se encontram em fase pré-operacional.
(ii) A Companhia realizou a alienação destas SPE's conforme detalhado na nota explicativa 4.2..

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****31 de dezembro de 2024**

(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 2024:

| Controladas | Participação | Ativo | | | Passivo | Resultado |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | Circulante | Não Circulante | Circulante | | |
| Riva Incorporadora S/A | 94,62% | 407.022 | 517.227 | 128.778 | 59.811 | 735.660 |
| Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 47.174 | 110 | 1.950 | - | 45.334 |
| Pitangui Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 100,00% | 10 | 25.563 | 20.618 | 4.078 | 877 |
| Mangabeira Empreendimentos Imobiliarios Ltda. | 99,90% | 39.831 | 62.929 | 55.779 | 12.510 | 34.471 |
| Saquarema Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 99,90% | 59.559 | 19.367 | 23.404 | 22.041 | 33.481 |
| Marataizes Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 100,00% | 31.389 | 5.252 | 3.633 | 4.960 | 28.048 |
| Azurita Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 99,90% | 27.404 | 35 | 5 | - | 27.434 |
| Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | 99,90% | 66.854 | 43.807 | 23.602 | 62.781 | 24.278 |
| Santa Cecilia Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 100,00% | 24.657 | 3.997 | 7.797 | - | 20.857 |
| Alegre Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 99,90% | 8.396 | 11.838 | 315 | - | 19.919 |
| Santa Helena Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 100,00% | 16.163 | 3.071 | 6 | - | 19.228 |
| Alcobaca Construcoes E Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda | 100,00% | 1 | 178.188 | 451 | 158.756 | 18.982 |
| Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,90% | 12 | 18.103 | 1.205 | - | 16.910 |
| Imbau Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 100,00% | 17.526 | 21.745 | 22.359 | 51 | 16.861 |
| Vista Serrana Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 99,90% | 38.563 | 37.214 | 17.711 | 41.240 | 16.826 |
| Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 99,90% | 19 | 17.808 | 108 | 2.301 | 15.418 |
| Monte Alegre Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 99,90% | 41.944 | 1.617 | 13.224 | 16.230 | 14.107 |
| Palmeira Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 99,90% | 14.002 | 34 | 9 | 19 | 14.008 |
| Santa Margarida Construções E Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 100,00% | - | 13.574 | 10 | - | 13.564 |
| Vista Do Sol Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 100,00% | 26.907 | 11.328 | 4.178 | 20.948 | 13.109 |
| Novo Lino Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 99,90% | 35.463 | 11.483 | 17.395 | 17.811 | 11.740 |
| Juazeiro Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 100,00% | 13.288 | - | 1.798 | 315 | 11.175 |
| Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00% | 10.723 | 962 | 176 | 647 | 10.862 |
| Araguacema Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 99,90% | 4.966 | 7.520 | 1.331 | 298 | 10.857 |
| Nova Olinda Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 99,90% | 50.223 | 20.682 | 13.237 | 47.142 | 10.526 |
| Munique Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 99,90% | 66.352 | 53.763 | 34.549 | 75.131 | 10.435 |
| Direcional Taguatinga Engenharia Ltda | 100,00% | 3.016 | 24.212 | 16.017 | 1.828 | 9.383 |
| Itaquara Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 99,90% | 21.084 | 5.144 | 14.352 | 2.592 | 9.284 |
| Lagoa Grande Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 99,00% | 9.287 | 9.968 | 5.102 | 4.968 | 9.185 |
| Bella Serra Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 99,90% | 17.345 | 21.117 | 11.528 | 18.072 | 8.862 |
| Novo Hamburgo Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 50,00% | 3.138 | 16.592 | 1.423 | 1.151 | 17.156 |
| Lagoa Grande Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 99,90% | 25.543 | 11.527 | 16.464 | 12.055 | 8.551 |
| Nova Uba Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 99,90% | 32.109 | 4.359 | 17.175 | 11.025 | 8.268 |
| Abrantes Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 99,90% | 38.866 | 33.922 | 26.049 | 41.520 | 5.219 |
| Buritis Empreendimento Imobiliario Ltda | 70,00% | 12.519 | 8.762 | 9.494 | 12.525 | (738) |
| Outras Controladas | - | 2.574.224 | 3.921.040 | 1.485.892 | 4.140.515 | 868.857 |
| TOTAL CONTROLADAS | | 3.785.579 | 5.143.860 | 1.997.124 | 4.793.321 | 2.138.994 |
| | | | | | | 1.116.850 |

| | Ativo | Passivo | Resultado |
|--|-------|---------|-----------|
|--|-------|---------|-----------|

Notas Explicativas**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****31 de dezembro de 2024**

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

| Coligadas e/ou controladas em conjunto | Participação | Circulante | Não Circulante | Circulante | Não Circulante | Patrimônio Líquido | Lucro (Prejuízo) |
|---|---------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|
| Canario Engenharia Ltda. | 20,00% | 215.713 | 20.907 | 25.837 | 92.189 | 118.594 | 55.922 |
| Lago Da Pedra Participacoes S/A | 10,00% | 232.030 | 486.925 | 125.299 | 364.113 | 229.543 | 42.031 |
| Contagem Mall S.A. | 26,60% | 35.557 | 43.760 | 359 | 107 | 78.851 | (64) |
| Arapua Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 40,00% | 64.753 | 34.973 | 19.178 | 25.259 | 55.289 | 7.704 |
| Caxias Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 50,00% | 44.856 | - | 2.479 | 13.288 | 29.089 | 4.114 |
| Gtis Lx Participações S.A. | 35,00% | 8.210 | 26.267 | 5.019 | - | 29.458 | 2.742 |
| Bom Sucesso Incorporação E Investimentos Imobiliarios S.A. | 28,00% | 207 | 27.992 | 3.385 | - | 24.814 | - |
| Sobralia Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 40,00% | 27.697 | 15.239 | 15.438 | 17.064 | 10.434 | 8.452 |
| Quata Empreendimentos E Participacoes Imobiliarios Spe Ltda | 15,00% | 8.677 | 40.923 | 24.676 | 3.696 | 21.228 | 12.811 |
| Lucio Braga Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda | 21,17% | 44.879 | 38.647 | 19.701 | 52.342 | 11.483 | 28.654 |
| Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 10,00% | 26.806 | 6.706 | 7.683 | 5.773 | 20.056 | 19.630 |
| Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda | 49,00% | 31.450 | 10.075 | 22.430 | 19.610 | (515) | 31.111 |
| Outras Controladas em conjunto | - | 345.284 | 259.525 | 204.410 | 136.218 | 264.181 | 169.743 |
| COLIGADAS E/OU CONTROLADAS EM CONJUNTO | | 1.086.119 | 1.011.939 | 475.894 | 729.659 | 892.505 | 382.850 |

Em 31 de dezembro 2024 e em 31 de dezembro de 2023, 57,41% e 55,17%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024
 (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 | Benefícios 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 31/12/2022 | 12.190 | 198.459 | 3.707 | 779 | 9.289 | 9.885 | 55.245 | 227 | 289.781 |
| Adições | 47 | 3.736 | 89 | - | 1.009 | 800 | - | 3 | 5.684 |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | (2.330) | - | (2.330) |
| 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 |
| Depreciação | | | | | | | | | |
| Saldo em 31/12/2022 | (11.867) | (135.525) | (2.813) | (768) | (6.020) | (6.094) | (29.230) | (225) | (192.542) |
| Depreciação do exercício | (119) | (36.057) | (291) | (11) | (1.229) | (999) | (7.342) | - | (46.048) |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | 2.296 | - | 2.296 |
| Saldo em 31/12/2023 | (11.986) | (171.582) | (3.104) | (779) | (7.249) | (7.093) | (34.276) | (225) | (236.294) |
| Depreciação do exercício | (48) | (20.913) | (284) | - | (1.221) | (1.101) | (6.311) | - | (29.878) |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo em 31/12/2024 | (12.034) | (192.495) | (3.388) | (779) | (8.470) | (8.194) | (40.587) | (225) | (266.172) |
| Valor contábil | | | | | | | | | |
| Em 31/12/2023 | 251 | 30.613 | 692 | - | 3.049 | 3.592 | 18.639 | 5 | 56.841 |
| Em 31/12/2024 | 574 | 69.006 | 494 | - | 2.438 | 3.215 | 81.073 | 5 | 156.805 |

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024
 (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 31/12/2022 | 24.078 | 212.340 | 9.181 | 2.458 | 17.157 | 10.562 | 55.039 | 56.710 | 1.260 | 388.785 |
| Adições | 509 | 8.095 | 774 | - | 2.131 | 1.463 | 26.973 | - | 9 | 39.954 |
| Baixas | (28) | (4.415) | (72) | - | (262) | (51) | (2.750) | (3.198) | - | (10.776) |
| 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/Vendas de 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 |
| Depreciação | | | | | | | | | | |
| Saldo em 31/12/2022 | (22.284) | (139.039) | (6.768) | (2.443) | (11.271) | (6.267) | (28.810) | (30.554) | (1.234) | (248.670) |
| Depreciação do exercício | (596) | (38.001) | (622) | (15) | (2.124) | (1.196) | (12.996) | (7.394) | (21) | (62.965) |
| Baixas | - | - | 6 | - | 40 | 3 | 1.932 | 3.165 | - | 5.146 |
| Saldo em 31/12/2023 | (22.880) | (177.040) | (7.384) | (2.458) | (13.355) | (7.460) | (39.874) | (34.783) | (1.255) | (306.489) |
| Depreciação do exercício | (418) | (24.516) | (588) | - | (2.276) | (1.410) | (17.096) | (6.363) | (6) | (52.673) |
| Baixas/Reversão | 2.912 | - | 795 | 426 | 747 | 5 | 2.527 | - | 389 | 7.801 |
| Saldo em 31/12/2024 | (20.386) | (201.556) | (7.177) | (2.032) | (14.884) | (8.865) | (54.443) | (41.146) | (872) | (351.361) |
| Valor contábil | | | | | | | | | | |
| Em 31/12/2023 | 1.679 | 38.980 | 2.499 | - | 5.671 | 4.514 | 39.388 | 18.729 | 14 | 111.474 |
| Em 31/12/2024 | 1.560 | 73.410 | 2.489 | - | 5.849 | 4.515 | 51.820 | 81.111 | 8 | 220.762 |

- (a) Os estandes de vendas são depreciados de acordo com o fluxo estimado de venda de cada empreendimento ou baixados por desativação do mesmo.
- (b) Para a depreciação das formas de alumínio utilizadas no processo construtivo das unidades, a Companhia utiliza o método de depreciação por unidade produzida.
- (c) Os ativos de direito de uso são depreciados de forma linear de acordo com o prazo de vigência de cada contrato de arrendamento.

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

(ii) A Companhia e suas controladas possuem 7 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 2024 é de R\$16.556 (R\$46.866 em 31 de dezembro de 2023). Não ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária.

9. Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos

9.1. Empréstimos, financiamentos e debêntures

| | Controladora | Consolidado | | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c) | 1.175.926 | 1.060.315 | 1.175.926 | 1.060.315 |
| Debêntures (d) | - | 102.694 | - | 102.694 |
| Financiamento à Produção (a) | - | - | 400.994 | 182.960 |
| FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b) | 339 | 3.486 | 1.207 | 4.328 |
| Total da dívida | 1.176.265 | 1.166.495 | 1.578.127 | 1.350.297 |
| <hr/> | | | | |
| <u>Custo de emissão / estruturação</u> | | | | |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI | (28.466) | (26.148) | (28.466) | (26.148) |
| Debêntures | - | (1.105) | - | (1.105) |
| Total dos custos com emissão / estruturação | (28.466) | (27.253) | (28.466) | (27.253) |
| Total geral | 1.147.799 | 1.139.242 | 1.549.661 | 1.323.044 |
| Circulante | 184.526 | 233.709 | 202.562 | 234.933 |
| Não circulante | 963.273 | 905.533 | 1.347.099 | 1.088.111 |

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Abaixo a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos 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 Debêntures | (26.148) (1.105) | (9.154) (32) | 6.777 1.137 | - - | 59 - | - - | (28.466) - |
| 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 |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c) | 1.060.315 | 311.934 | 124.943 | (67.529) | (172.371) | (81.366) | - |
| 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) |
| FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b) | 4.328 | 1.898 | 316 | - | (4.181) | (1.154) | - |
| Total da dívida | 1.350.297 | 949.426 | 164.391 | (67.529) | (694.891) | (119.790) | (3.777) |
| Custo de emissão / estruturação (*) | | | | | | | |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI Debêntures | (26.148) (1.105) | (9.154) (32) | 6.777 1.137 | - - | 59 - | - - | (28.466) - |
| 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 |

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2023:

| | Controladora | | | | | | |
|--|--------------|--------------|---------------------------------|------------------------|---|------------------------|---------------------------------------|
| | 31/12/2022 | (+) Entradas | (+) Juros e correção do período | (+/-) Hedge Accounting | (-) Pagamento de amortização do Principal | (-) Pagamento de juros | 31/12/2023 |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c) | 925.631 | 250.000 | 97.280 | 24.478 | (168.294) | (68.780) | 1.060.315 |
| Debêntures (d) | 363.937 | - | 49.643 | - | (250.000) | (60.886) | 102.694 |
| FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b) | 8.554 | - | 730 | - | (4.438) | (1.360) | 3.486 |
| Total da dívida | 1.298.122 | 250.000 | 147.653 | 24.478 | (422.732) | (131.026) | 1.166.495 |
| Custo de emissão / estruturação | | | | | | | |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI | (23.553) | (7.546) | 4.951 | - | - | - | (26.148) |
| Debêntures | (1.444) | (160) | 499 | - | - | - | (1.105) |
| Total dos custos com emissão / estruturação | (24.997) | (7.706) | 5.450 | - | - | - | (27.253) |
| Total geral | 1.273.125 | 242.294 | 153.103 | 24.478 | (422.732) | (131.026) | 1.139.242 |
| | Consolidado | | | | | | |
| | 31/12/2022 | (+) Entradas | (+) Juros e correção do período | (+/-) Hedge Accounting | (-) Pagamento de amortização do Principal | (-) Pagamento de juros | (-) Baixa por venda de SPE 31/12/2023 |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c) | 925.631 | 250.000 | 97.280 | 24.478 | (168.294) | (68.780) | - 1.060.315 |
| Debêntures (d) | 363.937 | - | 49.643 | - | (250.000) | (60.886) | - 102.694 |
| Financiamento à construção (a) | 115.006 | 356.893 | 16.015 | - | (261.608) | (13.173) | (30.173) 182.960 |
| FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b) | 10.249 | - | 873 | - | (5.206) | (1.588) | - 4.328 |
| Total da dívida | 1.414.823 | 606.893 | 163.811 | 24.478 | (685.108) | (144.427) | (30.173) 1.350.297 |
| Custo de emissão / estruturação (*) | | | | | | | |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI | (23.553) | (7.546) | 4.951 | - | - | - | (26.148) |
| Debêntures | (1.444) | (160) | 499 | - | - | - | (1.105) |
| Total dos custos com emissão / estruturação | (24.997) | (7.706) | 5.450 | - | - | - | (27.253) |
| Total geral | 1.389.826 | 599.187 | 169.261 | 24.478 | (685.108) | (144.427) | (30.173) 1.323.044 |

(*) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Debêntures. A nível consolidado, foi empenhado nos doze meses de 2024 o montante de R\$9.186 (R\$7.706 no exercício de 2023), sendo R\$9.132 empenhados na emissão do CRI 331ª em agosto. Houve ainda amortizações no montante de R\$7.914 neste mesmo período (R\$5.449 no exercício de 2023).

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(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 3,10% e 4,91% ao ano. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

(b) Leasing

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

(c) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

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

| 31/12/2024 | | | | | | | | |
|--------------|---------------------|--------------------|----------------|----------------------|----------------|---------------|-------------|-------------|
| Instrumento | Data de Contratação | Data de Vencimento | Valor Contrato | Taxa Contratual a.a. | Taxa SWAP a.a. | Saldo Devedor | Curto Prazo | Longo Prazo |
| 193ª Série | 07/2019 | 07/2025 | 250.000 | 104%CDI | - | 87.278 | 87.278 | - |
| 371ª Série | 04/2021 | 04/2028 | 200.000 | IPCA + 4,8444% | CDI + 1,4522% | 223.697 | 49.146 | 174.551 |
| 2E Série 001 | 07/2022 | 06/2032 | 300.000 | IPCA + 6,4899% | CDI + 1,22% | 287.143 | 29.202 | 257.941 |
| 241ª - 1S | 11/2023 | 11/2028 | 74.638 | CDI + 0,7% | - | 73.740 | 572 | 73.168 |
| 241ª - 2S | 11/2023 | 11/2028 | 112.059 | 106,5% CDI | - | 111.691 | 1.102 | 110.589 |
| 241ª - 3S | 11/2023 | 11/2028 | 63.303 | 11,8% | CDI + 0,93% | 53.972 | 399 | 53.573 |
| 331ª - 1S | 08/2024 | 07/2029 | 156.321 | 103% CDI | - | 163.248 | 6.927 | 156.321 |
| 331ª - 2S | 08/2024 | 07/2031 | 155.613 | IPCA + 6,6747% | CDI + 0,5% | 146.691 | 9.561 | 137.130 |
| | | | | | | | 1.147.460 | 184.187 |
| | | | | | | | 963.273 | |

(d) Debêntures

6ª Emissão: Em setembro de 2020, a Companhia realizou a 6ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. As Debêntures possuem prazo de vencimento de cinco anos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em setembro de 2025. Foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Sobre a remuneração, incidem 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 2,85% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as debêntures, as quais não contaram também com garantia flutuante da Emissora. No entanto, esses títulos foram integralmente liquidados de maneira antecipada em dezembro de 2023. A liquidação antecipada correspondeu a um total de R\$172.594 (cento e setenta e dois milhões quinhentos e noventa e quatro mil reais).

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Emissão, vencendo, portanto, em outubro de 2026. Foram emitidas 100.000 (cem mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Em relação à remuneração aos investidores, incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as debêntures, que também não contam com garantia flutuante da Emissora. No entanto, esses títulos foram integralmente liquidados de maneira antecipada em outubro de 2024. A liquidação antecipada correspondeu a um total de R\$106.959 (cento e seis milhões novecentos e cinquenta e nova mil reais).

Garantias e fianças oferecidas em operações de coligadas

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

| Data | Tipo da emissão | Série | Montante envolvido |
|--------|--------------------------|--|--------------------|
| mai/23 | Financiamento à Produção | Contrato - 178770236277 - Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda | 6.001 |
| fev/24 | Financiamento à Produção | Contrato - 878771910877 - Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda | 40.102 |
| abr/24 | Financiamento à Produção | Contrato - 878771988722 - Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda | 26.576 |
| set/24 | Debêntures | 5ª (Quinta) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A. | 250.000 |
| mai/24 | Financiamento à Produção | Contrato - 878772010193 - Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda | 18.801 |
| abr/24 | Financiamento à Produção | Contrato - 178770283523 - Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda | 93.000 |
| dez/23 | Notas Comerciais | 2ª (Segunda) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A. | 100.000 |
| jul/23 | Financiamento à Produção | Contrato - 878771752916 - Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda | 16.972 |
| jul/23 | Financiamento à Produção | Contrato - 178770246002 - Canario Engenharia Ltda. | 59.529 |
| jun/23 | Debêntures | 3ª (Terceira) Emissão Da Lago Da Pedra Participações S.A. | 51.000 |
| abr/23 | Financiamento à Produção | Contrato - 178770230421 - Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda | 23.094 |
| dez/22 | Financiamento à Produção | Contrato - 878771588743 - Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda | 13.304 |
| nov/22 | Financiamento à Produção | Contrato - 878771562289 - Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda | 32.000 |
| out/22 | Financiamento à Produção | Contrato - 178770205653 - Canario Engenharia Ltda. | 32.000 |
| ago/22 | Financiamento à Produção | Contrato - 878771485346 - Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda | 24.000 |
| mai/22 | Financiamento à Produção | Contrato - 178770210273 - Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda | 44.000 |
| mai/22 | Financiamento à Produção | Contrato - 178770176753 - Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda | 24.500 |
| nov/21 | Financiamento à Produção | Contrato - 178770144355 - Grauna Incorporadora S/A | 12.000 |
| jul/21 | Financiamento à Produção | Contrato - 178770119257 - Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda | 16.000 |
| | | | <u>882.879</u> |

Análise das cláusulas contratuais restritivas (“covenants financeiros”)

Os contratos de CRIs estão sujeitos a covenant financeiro, que pode ser calculado pelo meio da fórmula abaixo, considerando os valores das demonstrações financeiras consolidadas da Direcional Engenharia S.A.. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 31 de dezembro 2024, a Companhia não descumpriu nenhuma cláusula restritiva.

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

| | |
|--------------------|-----------------|
| Patrimônio líquido | <u>< 0,5</u> |
|--------------------|-----------------|

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2024, possui os seguintes vencimentos:

| Período | 31/12/2024 | |
|------------------------------------|--------------|-------------|
| | Controladora | Consolidado |
| Janeiro de 2026 a Dezembro de 2026 | 61.677 | 109.726 |
| Janeiro de 2027 a Dezembro de 2027 | 61.569 | 167.608 |
| Janeiro de 2028 a Dezembro de 2028 | 280.280 | 448.439 |
| A partir de Janeiro de 2029 | 559.747 | 621.326 |
| | 963.273 | 1.347.099 |

9.2. Financiamentos por arrendamento

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

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

Abaixo a composição da movimentação do arrendamento no período:

| Período | 31/12/2024 | |
|-------------------------|--------------|-------------|
| | Controladora | Consolidado |
| Saldo em 31/12/2023 | 21.005 | 21.104 |
| Adições / Remensurações | 68.745 | 68.745 |
| Pagamentos de principal | (8.803) | (8.811) |
| Pagamento de Juros | (584) | (600) |
| Baixa de arrendamentos | (2.898) | (2.898) |
| AVP (Juros apropriado) | 6.123 | 6.144 |
| | 83.588 | 83.684 |
| Curto Prazo | 7.815 | 7.911 |
| Longo Prazo | 75.773 | 75.773 |

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | 31/12/2023 | |
|-------------------------|---------------------|--------------------|
| | Controladora | Consolidado |
| Saldo em 31/12/2022 | 30.415 | 31.145 |
| Pagamentos de principal | (8.210) | (8.275) |
| Baixas | (2.033) | (2.639) |
| Pagamento de juros | (772) | (772) |
| AVP (Juros apropriado) | 1.605 | 1.645 |
| Saldo em 31/12/2023 | 21.005 | 21.104 |
| Curto Prazo | 7.397 | 7.456 |
| Longo Prazo | 13.608 | 13.648 |

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

| | 31/12/2024 | |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|
| | Controladora | Consolidado |
| Vencimento até 1 ano | 7.815 | 7.911 |
| Vencimento entre 1 e 2 anos | 6.842 | 6.844 |
| Vencimento entre 2 e 3 anos | 6.422 | 6.421 |
| Vencimento acima de 3 anos | 62.509 | 62.508 |
| | 83.588 | 83.684 |

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

| Consolidado | Contraprestação (sem inflação futura) | Contraprestação (com inflação futura) | Inflação não incorporada nas Contratações |
|--------------------|--|--|--|
| 1º ano | 7.909 | 8.459 | 550 |
| 2º ano | 6.843 | 7.336 | 493 |
| 3º ano | 6.421 | 6.884 | 463 |
| 4º ano | 6.027 | 6.460 | 433 |
| 5º ano | 5.657 | 6.061 | 404 |
| 6º ano | 5.309 | 5.684 | 375 |
| Acima 6 anos | 45.518 | 46.494 | 976 |
| | 83.684 | 87.378 | 3.694 |

Efeitos no resultado do período de arrendamentos:

| | Controladora | Consolidado |
|---|---------------------|--------------------|
| Baixas | 2.898 | 2.898 |
| Depreciação do período | (6.311) | (6.363) |
| Ajuste a valor presente (juros apropriados) | (6.123) | (6.144) |
| Total em 31/12/2024 | (9.536) | (9.609) |

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Fornecedores e Risco sacado

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Fornecedores de insumos e serviços de obra | 2.038 | 1.100 | 118.368 | 108.744 |
| Fornecedores de Marketing e Propaganda | 179 | 211 | 7.551 | 7.199 |
| Fornecedores de Insumos e serviços administrativos | 11.394 | 9.884 | 15.718 | 13.694 |
| Outros fornecedores | 289 | 1.028 | 5.892 | 9.898 |
| Total geral | 13.900 | 12.223 | 147.529 | 139.535 |
| Fornecedores | 13.538 | 12.114 | 139.953 | 131.656 |
| Fornecedores Convênio – Risco sacado (a) | 362 | 109 | 7.576 | 7.879 |
| Total geral | 13.900 | 12.223 | 147.529 | 139.535 |
| Circulante | 13.780 | 12.039 | 136.413 | 129.531 |
| Não circulante | 120 | 184 | 11.116 | 10.004 |

(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 2024, o prazo médio de alongamento dos fornecedores foi de 19 dias (mesmo prazo em dezembro de 2023).

11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Salários e retiradas a pagar | 4.002 | 3.440 | 10.603 | 7.419 |
| Encargos trabalhistas e previdenciários | 2.279 | 2.384 | 9.361 | 7.045 |
| Provisões trabalhistas | 25.725 | 13.409 | 44.490 | 27.903 |
| Outros | 2.858 | 2.325 | 3.906 | 3.044 |
| | 34.864 | 21.558 | 68.360 | 45.411 |

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:

Notas Explicativas



**Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Impostos correntes | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| PIS | 95 | 82 | 181 | 146 |
| COFINS | 555 | 465 | 964 | 767 |
| IRPJ | - | - | 9.346 | 6.862 |
| CSLL | - | - | 1.298 | 1.600 |
| Regime especial de tributação | - | 17 | 755 | 735 |
| Outros | 1.019 | 629 | 5.940 | 5.751 |
| | 1.669 | 1.193 | 18.484 | 15.861 |
| Impostos diferidos | | | | |
| PIS | 7 | 8 | 6.541 | 3.883 |
| COFINS | 34 | 39 | 30.289 | 17.948 |
| IRPJ | 24 | 28 | 22.284 | 13.181 |
| CSLL | 12 | 14 | 11.666 | 6.924 |
| AVP | - | - | (2.993) | (1.588) |
| PECLD | - | - | (2.181) | (1.441) |
| | 77 | 89 | 65.606 | 38.907 |
| | 1.746 | 1.282 | 84.090 | 54.768 |
| Circulante | 1.746 | 1.282 | 55.567 | 36.179 |
| Não circulante | - | - | 28.523 | 18.589 |

13. Credores por imóveis compromissados

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

| | Consolidado |
|------------------------------|--------------------|
| 31/12/2023 | 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 |

| | Controladora | Consolidado |
|------------------------------|---------------------|--------------------|
| 31/12/2022 | | |
| (+) Aquisições | 169.637 | 2.501.846 |
| (-) Pagamentos | 23.000 | 686.475 |
| (+) Revisões | - | (223.118) |
| (-) Transferência para SPEs | - | 43.320 |
| (-) Cancelamento de contrato | (192.637) | - |
| (-) Venda de SPE | - | (181.380) |
| | | (12.226) |
| 31/12/2023 | | 2.814.917 |

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | Consolidado | |
|--------------------|--------------------|-------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Circulante | 194.059 | 146.827 |
| Não Circulante | 3.655.700 | 2.668.090 |
| Consolidado | | |
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| <i>Aging list:</i> | | |
| Até 1 ano | 252.981 | 146.827 |
| Entre 1 e 2 anos | 1.494.959 | 1.181.116 |
| Entre 2 e 3 anos | 750.857 | 547.797 |
| Entre 3 e 4 anos | 384.063 | 283.423 |
| Após 4 anos | 966.899 | 655.754 |
| | 3.849.759 | 2.814.917 |

14. Adiantamento de clientes

| Controladora | 31/12/2022 | (+) Aquisições/ recebimentos | (-) Amortizações | (-) Baixa | 31/12/2023 |
|--|-------------------|---|-------------------------|--|-------------------------------------|
| Adiantamento por permuta física de terreno (i) | 380 | - | - | (380) | - |
| Total adiantamentos | 380 | - | - | (380) | - |
| Circulante | - | | | | - |
| Não circulante | 380 | | | | - |
| Consolidado | 31/12/2023 | (+) Aquisições/ recebimentos | (-) Amortizações | (-) Venda SPE | (-) Baixas/ cancelamento |
| Adiantamento por permuta física de terreno (i) | 391.061 | 259.265 | (55.497) | (18.622) | (37.014) |
| Adiantamento por recebimento (ii) | 56.630 | 134.463 | (94.395) | (1.259) | - |
| Total adiantamentos | 447.691 | 393.728 | (149.892) | (19.881) | (37.014) |
| Circulante | 69.264 | | | | 66.546 |
| Não circulante | 378.427 | | | | 568.086 |
| Consolidado | 31/12/2022 | (+) Aquisições/ recebimentos | (-) Amortizações | (-) Baixas/ cancelamento/ venda SPE | 31/12/2023 |
| Adiantamento por permuta física de terreno (i) | 417.632 | 36.504 | (31.500) | (31.575) | 391.061 |
| Adiantamento por recebimento (ii) | 9.823 | 111.093 | (62.625) | (1.661) | 56.630 |
| Total adiantamentos | 427.455 | 147.597 | (94.125) | (33.236) | 447.691 |
| Circulante | 28.540 | | | | 69.264 |
| Não circulante | 398.915 | | | | 378.427 |

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024
 (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 | |
|--|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Débitos com clientes (a) | 116.093 | 71.968 | 82.160 | 51.049 |
| Débitos com parceiros (b) | - | - | 11.081 | 11.081 |
| Contas a pagar por aquisições de participações societárias (c) | 28 | 28 | 70.841 | 76.299 |
| Passivo a descoberto (d) | 65.106 | 24.374 | 244 | - |
| Dividendos a pagar | - | - | - | 3.241 |
| Derivativos a pagar | 22.687 | - | 22.687 | - |
| Cessão de recebíveis (e) | 11.674 | 113.762 | 5.615 | 27.781 |
| Outros | 23.280 | 3.396 | 61.165 | 20.702 |
| Total | 238.868 | 213.528 | 253.793 | 190.153 |
| Circulante | 238.840 | 213.500 | 184.636 | 120.996 |
| Não circulante | 28 | 28 | 69.157 | 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 2024, o saldo junto a SPE's (partes relacionadas) era de R\$30.226 (R\$21.154 em 2023).
- 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/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:

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| Objeto | Data da operação | % Negociado | 31/12/2023 | (+) Aquisição de quotas | (-) Pagamentos | (+) Correção | 31/12/2024 |
|---|------------------|-------------|------------|-------------------------|----------------|--------------|------------|
| SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá | 01/10/2008 | 30,00% | 28 | - | - | - | 28 |
| Bela Monaco Empreendimentos e Participações Ltda (iv) | 16/02/2024 | 100,00% | - | 955 | (955) | - | - |
| Rio Vermelho Empreendimentos e Participações Ltda (v) | 01/03/2024 | 100,00% | - | 2.812 | (2.812) | - | - |
| Total Controladora | | | 28 | 3.767 | (3.767) | - | 28 |
| Circulante | | | - | | | | - |
| Não circulante | | | 28 | | | | 28 |

| Objeto | Data da operação | % Negociado | 31/12/2023 | (+) Aquisição de quotas | (-) Pagamentos | (+) Correção | 31/12/2024 |
|---|------------------|-------------|------------|-------------------------|----------------|--------------|------------|
| SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá | 01/10/2008 | 30,00% | 28 | - | - | - | 28 |
| BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda. (i) | 05/05/2021 | 100,00% | 68.796 | - | (6.258) | 3.720 | 66.258 |
| Diorama Empreendimentos Imobiliário Ltda. (ii) | 27/07/2022 | 100,00% | 4.550 | - | - | - | 4.550 |
| Japaraíba Empreendimentos Imobiliário Ltda (iii) | 19/12/2023 | 43,74% | 2.151 | - | (2.145) | (6) | - |
| Itatiaia Participações Ltda (iii) | 19/12/2023 | 7,98% | 774 | - | (734) | (40) | - |
| Emccamp Incorporação SC 20 SPE Ltda | 20/12/2024 | 50,00% | - | 5 | - | - | 5 |
| Total Consolidado | | | 76.299 | 5 | (9.137) | 3.674 | 70.841 |
| Circulante | | | 17.303 | | | | 15.829 |
| Não Circulante | | | 58.996 | | | | 55.012 |

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Aging list: | | | | |
| Até 1 ano | - | - | 15.829 | 17.303 |
| Entre 1 e 2 anos | 28 | 28 | 12.956 | 9.856 |
| Entre 2 e 3 anos | - | - | 8.434 | 9.828 |
| Entre 3 e 4 anos | - | - | 8.406 | 9.828 |
| Após 4 anos | - | - | 25.216 | 29.484 |
| | 28 | 28 | 70.841 | 76.299 |

- (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 2024 era de R\$66.258. O valor será pago ao longo de 10 anos em parcelas mensais que variam conforme o VGV do empreendimento.
- (ii) Em 27 de julho de 2022, a Riva adquiriu 100% das quotas da Diorama Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$4.550, sendo esse o saldo em 31 de dezembro 2024. Não há incidência de juros na operação.
- (iii) Em 19 de dezembro de 2023, a Riva adquiriu 43,74% das quotas da Japaraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda por R\$2.886, quitado em junho de 2024. Na mesma data, adquiriu 7,98% da Itatiaia Participações Ltda pelo valor de R\$1.239, também quitado em março de 2024.
- (iv) Em 16 de fevereiro de 2024, a Direcional adquiriu da Riva 100% das quotas da SPE Bela Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$955, quitado em 19 de março de 2024.
- (v) No primeiro trimestre de 2024, a Direcional vendeu para Riva 100% das quotas SPE Rio Vermelho empreendimentos Ltda pelo valor de R\$2.812, recebido integralmente em abril de 2024.

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

| Controladas | Controladora | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Direcional Construtora Valparaíso Ltda | 6.798 | 259 |
| Barreirinha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda | 5.017 | 2.782 |
| Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda | 4.924 | 3.259 |
| Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda | 3.544 | 1.324 |
| Scp Parque Carioca | 2.120 | 1.410 |
| Direcional Corretora De Imóveis | 2.102 | - |
| Cerejeiras Empreendimento Imobiliario Ltda | 1.934 | - |
| Cabo Verde Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 1.878 | - |
| Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Ltda | 1.868 | 1.438 |
| Genebra Empreendimentos Imobiliarios Ltda. | 1.547 | 807 |
| QRTZ5 Incorporações de Imóveis SPE Ltda | 1.542 | 279 |
| Nova Olímpia Empreendimentos Imobiliários Ltda | 1.473 | - |
| Direcional Safira Empreendimentos Imobiliarios Ltd | 1.367 | - |
| Scp Parque Paranoá | 1.352 | 465 |
| Itajuba Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 1.234 | 102 |
| Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda | 1.186 | - |
| Nova Estoril Empreendimentos Imobiliários Ltda | 1.031 | 317 |
| Seabra Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 1.015 | 477 |
| Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliarios Ltda | 1.014 | 691 |
| Outras controladas | 22.160 | 10.764 |
| | 65.106 | 24.374 |
| Consolidado | | |
| Coligadas e controladas em conjunto | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda | 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. | | |

15.1. Passivo de Cessão

Abaixo a movimentação do saldo em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023:

| 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 |
| | | | | (-) | Pagamentos / (-) Devoluções | (+) | |
| Consolidado | 31/12/2022 | (+) Cessão de Recebíveis | (-) Devoluções | (+) Despesas com cessão | (-) Vendas de SPEs | 31/12/2023 | |
| Cessão de recebíveis | 88.320 | 135.218 | (29.937) | 2.582 | (8.997) | 187.186 | |

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira | 53.341 | - | 694.299 | 187.186 |
| Circulante | 30.167 | - | 169.847 | 58.926 |
| Não circulante | 23.174 | - | 524.452 | 128.260 |

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

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

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

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas****31 de dezembro de 2024**

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

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

| Securitizadora | Data da Operação | Tipo da cessão | Valor do | (-) | Desconto / Deságio | Valor da Cessão | Fundo de Reserva | Fundo de Despesas | Despesas Adicionais | Valor Líquido da Cessão | Valor Líquido da Cessão - Controladora e Controladas | Valor Líquido da Cessão - Controladas em conjunto | Duration | Passivo de Cessão - Controladas | Passivo de Cessão - Controladas em conjunto |
|--------------------------|------------------|--------------------------|-------------------------|----------|--------------------|-----------------|------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|--|---|----------|---------------------------------|---|
| | | | contas a receber Cedido | | | | | | | | | | | | |
| True Securitizadora S.A. | 19/12/2023 | Pro soluto | 128.580 | (12.420) | 116.160 | (3.850) | (1.840) | (224) | 110.246 | 87.031 | 23.215 | 74 meses | 61.210 | 20.634 | |
| True Securitizadora S.A. | 14/06/2024 | Tabela Direta | 316.911 | (16.911) | 300.000 | - | (300) | (8.773) | 290.927 | 277.459 | 13.468 | 80 meses | 262.836 | 12.761 | |
| True Securitizadora S.A. | 20/09/2024 | Pro soluto | 112.294 | (11.680) | 100.614 | (3.128) | (361) | (1.136) | 95.989 | 81.964 | 14.025 | 60 meses | 70.087 | 16.285 | |
| True Securitizadora S.A. | 12/11/2024 | Pro soluto | 84.062 | (4.183) | 79.879 | - | - | (5.000) | 74.879 | 59.204 | 15.675 | 60 meses | 56.181 | 15.197 | |
| Opea Securitizadora S.A. | 05/12/2024 | Tabela Direta | 248.043 | (2.369) | 245.674 | - | - | (3.941) | 241.733 | 200.326 | 41.407 | 60 meses | 190.644 | 41.004 | |
| Banco Daycoval S.A. | 28/12/2024 | ITBI e Taxas de clientes | 53.790 | (369) | 53.421 | - | - | - | 53.421 | 53.421 | - | 36 meses | 53.341 | - | |
| Total | | | 943.680 | (47.932) | 895.748 | (6.978) | (2.501) | (19.074) | 867.195 | 759.405 | 107.790 | - | 694.299 | 105.881 | |

Notas Explicativas

16. Provisões

16.1. Provisão para garantia

| | Controladora | Consolidado |
|-------------------------------|----------------|-----------------|
| Saldo 31/12/2022 | 1.233 | 42.279 |
| (+) Provisões | 2.641 | 19.960 |
| (-) Reversões/baixas | (355) | (825) |
| (-) Baixas por venda de SPE's | - | (1.606) |
| (-) Pagamentos | <u>(2.744)</u> | <u>(19.246)</u> |
| Saldo 31/12/2023 | <u>775</u> | <u>40.562</u> |
| (+) Provisões | 1.716 | 32.245 |
| (-) Reversões | (1.307) | (10.057) |
| (-) Baixas por venda de SPE's | - | (979) |
| (-) Pagamentos | <u>(694)</u> | <u>(18.735)</u> |
| Saldo 31/12/2024 | 490 | 43.036 |

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Circulante | 490 | 775 | 21.964 | 24.259 |
| Não circulante | - | - | 21.072 | 16.303 |
| | 490 | 775 | 43.036 | 40.562 |

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

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação em 0,99% e para as obras de serviços em 0,97% em dezembro de 2024 (0,83% e 0,97% em 31 de dezembro de 2023, respectivamente).

Notas Explicativas

16.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

| | Controladora | | | |
|--|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | Tributário | Trabalhista | Cível | Total |
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | 316 | 428 | 3.020 | 3.764 |
| Provisões | - | 994 | 9.359 | 10.353 |
| Reversões | (286) | (191) | (2.372) | (2.849) |
| Pagamentos | - | (574) | (87) | (661) |
| 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 |
| | Consolidado | | | |
| | Tributário | Trabalhista | Cível | Total |
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | 331 | 6.653 | 19.214 | 26.198 |
| Provisões | - | 9.639 | 30.283 | 39.922 |
| Reversões | (296) | (4.966) | (9.195) | (14.457) |
| Pagamentos | - | (8.243) | (15.763) | (24.006) |
| 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 |

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. No entanto, é fundamental ressaltar que esses casos ainda estão em fase de análise do acervo probatório e teses jurídicas, o que os mantém sob a classificação de perdas possíveis. Devido à natureza dinâmica do sistema judiciário, não podemos determinar um cronograma definitivo para a resolução dessas demandas, pois isso está sujeito à velocidade e às decisões do poder judiciário. Em 31 de dezembro 2024, os valores consolidados são: trabalhista R\$38.455 (referem-se principalmente a ações de funcionários de empreiteiros pleiteando responsabilidade solidária da Companhia), tributário R\$18.517 (questionamento de ISS para liberação do habite-se e cobrança indevida de IPTU retroativo) e cível R\$421.251 (referem-se principalmente a ações de vínculo construtivo em empreendimentos do PMCMV – Faixa1 e atrasos na entrega de empreendimentos). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

Notas Explicativas

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

Em 28 de junho de 2023, o Conselho de Administração aprovou o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, passando de R\$ 752.982 para R\$ 1.181.857, um aumento, portanto, no montante de R\$ 428.875, mediante a emissão de 23.500.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal da Companhia, em decorrência de oferta pública de distribuição primária de ações. Dessa maneira, o capital social da Companhia passou a ser dividido em 173.500.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal. A integralização das ações ocorreu em 04 de julho de 2023 por meio da liquidação da oferta pública. Os gastos com emissões de ações envolvendo esta operação totalizaram o montante de R\$ 21.994. Não ocorreram novas integralizações em 2024.

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

17.2. Ações em tesouraria

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro 2023, foram cedidas 208.314 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanescendo um saldo de 1.679.959 ações do Programa e um saldo de 806.494 ações em Tesouraria.

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

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

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

Notas Explicativas

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. Adicionalmente, a Assembleia Geral Ordinária deliberará a respeito da destinação do montante excedente de reservas de lucros em relação ao total do capital social, nos termos descritos no artigo 199 da Lei das Sociedades Anônimas (Lei nº 11.638/2007).

17.4.3. Dividendos distribuídos

O Conselho de Administração deliberou, em atas de reuniões realizadas em julho, setembro e dezembro de 2024, a distribuição de dividendos intermediários referentes ao lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (que poderão ser imputados aos dividendos mínimos obrigatórios de acordo com a destinação a ser dada pelos acionistas em Assembleia prevista para abril de 2025), conforme abaixo:

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|-----------------|-----------------|
| Lucro líquido do exercício | 638.378 | 331.560 |
| Constituição da reserva legal (5%) | <u>(31.319)</u> | <u>(16.578)</u> |
| Lucro líquido ajustado – base de cálculo para dividendos | 607.059 | 314.982 |
| Dividendos mínimos obrigatórios (25%) | 151.615 | 78.746 |
| Distribuição de dividendos intermediários deliberada pelo Conselho de Administração | 576.616 | 81.162 |

Notas Explicativas

A relação das deliberações realizadas em 2024 está demonstrada abaixo:

| Data da posição acionária | Data Ex. Dividendos | Data de pagamento | Tipo | Valor por ação (R\$) | Posição Acionária | Valor distribuído (R\$ mil) |
|---------------------------|---------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------|
| 04/07/2024 | 05/07/2024 | 16/07/2024 | Dividendos intermediários | 1,60 | 173.260.455 | 277.217 |
| 17/09/2024 | 18/09/2024 | 16/01/2025 | Dividendos intermediários | 0,46 | 173.260.455 | 79.700 |
| 20/12/2024 | 06/01/2025 | 16/01/2025 | Dividendos intermediários | 1,27 | 172.991.862 | 219.699 |

17.5. Lucro por ação

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

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|--------------------|--------------------|
| Lucro líquido do exercício | 638.378 | 331.560 |
| Média ponderada do número de ações | <u>173.175.133</u> | <u>161.044.999</u> |
| Lucro líquido básico por ação - R\$ | 3,69 | 2,06 |
| Efeito diluidor das opções de compra de ações | <u>1.833.593</u> | <u>2.059.031</u> |
| Média ponderada do número de ações (diluída) | <u>175.008.726</u> | <u>163.128.354</u> |
| Lucro líquido diluído por ação - R\$ | 3,65 | 2,03 |

17.6. Participações de não controladores

No período findo em 31 de dezembro de 2024, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram um aumento de R\$9.175 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$89.290, além disso foram pagos R\$47.352 referente a dividendos aos não controladores.

Em 2024, houve aquisições de participações junto aos acionistas não controladores que resultaram em um aumento de R\$1 no patrimônio líquido da controladora.

17.7. Ajuste de avaliação patrimonial

O Ajuste de Avaliação Patrimonial refere-se a transações envolvendo compra e venda de participação de sócios não controladores em coligadas e controladas. Em 31 de dezembro de 2024 o saldo era de R\$31.759 (R\$31.760 em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas

18. Receita líquida

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------------|--------------|---------|-------------|-----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Receita bruta de vendas | 2.544 | - | 3.680.674 | 2.552.240 |
| Receita bruta de serviços | 23.183 | 25.919 | 86.854 | 71.903 |
| Receita bruta total | 25.727 | 25.919 | 3.767.528 | 2.624.143 |
| Ajuste a valor presente | - | - | (37.329) | (10.926) |
| Impostos incidentes sobre vendas | (3.430) | (3.675) | (68.820) | (58.087) |
| Vendas Canceladas | (675) | (14) | (312.909) | (199.947) |
| Receita operacional líquida | 21.622 | 22.230 | 3.348.470 | 2.355.183 |

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

A Companhia reconheceu também, como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção, o montante de R\$55.497 em 31 de dezembro 2024 (R\$31.500 em 31 de dezembro de 2023) 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 | 2.845.445 |
| Empreendimentos em Construção | |
| a) Receita de Vendas Contratadas | 6.995.933 |
| b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas | 4.150.488 |
| Receitas de Vendas Apropriadas | 4.415.079 |
| Distratos - Receitas estornadas | (264.591) |
| II) Receitas de Indenizações por distratos | 6.195 |
| III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas | 1.597.098 |
| Empreendimentos em Construção | |
| a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros) | 4.093.342 |
| b) Custo de Construção Incorrido | 2.496.244 |
| Encargos Financeiros Apropriados | 58.049 |
| c) Distratos - Custo de Construção | (148.254) |
| Distratos - Encargos Financeiros | (2.767) |
| Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%) | 60,98% |
| IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque | 1.574.864 |
| Empreendimentos em Construção | |
| a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros) | 2.404.696 |
| b) Custo de Construção Incorrido | 829.832 |
| Encargos Financeiros Apropriados | 22.968 |
| Unidades Vendidas | 24.132 |

Notas Explicativas

b) Resultado apropriado

| Resultado apropriado de | 2024 | | 2023 | |
|--------------------------------------|---|---|---|---|
| | Receitas de unidades vendidas e prestação de serviços | (-) Custo das unidades vendidas e prestação de serviços | Receitas de unidades vendidas e prestação de serviços | (-) Custo das unidades vendidas e prestação de serviços |
| Controladora | | | | |
| Incorporação - imóveis concluídos | | | | |
| Serviços | 21.622 | (4.753) | 22.230 | (8.497) |
| Total Controladora | 21.622 | (4.753) | 22.230 | (8.497) |
| Controladas | | | | |
| Serviços | 54.122 | (41.229) | 38.947 | (29.692) |
| Terreno | 729 | - | 548 | - |
| Incorporação - imóveis concluídos | 353.550 | (261.845) | 333.204 | (242.663) |
| Incorporação - imóveis em construção | 2.918.447 | (1.822.300) | 1.960.254 | (1.269.356) |
| Total Controladas | 3.326.848 | (2.125.374) | 2.332.953 | (1.541.711) |
| Total Consolidado | 3.348.470 | (2.130.127) | 2.355.183 | (1.550.208) |

19. Custos, despesas e outras receitas e despesas operacionais

19.1. Custos e despesas por natureza

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|-----------|-------------|-------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Matéria-prima, e materiais de uso e consumo | (3.437) | (1.069) | (1.656.423) | (1.207.079) |
| Despesas com pessoal | (111.532) | (103.955) | (432.987) | (330.063) |
| Juros capitalizados ao estoque | - | - | (65.468) | (51.227) |
| Depreciação e amortização | (24.446) | (23.749) | (70.067) | (60.555) |
| Serviços de terceiros | (13.617) | (11.955) | (33.978) | (28.796) |
| Energia elétrica, água e telefone | (2.449) | (2.381) | (6.222) | (5.437) |
| Despesas gerais com vendas | (4.809) | (3.901) | (98.826) | (72.914) |
| Comissão de vendas | - | - | (149.793) | (111.127) |
| Provisão para plano de opções de ações | (7.537) | (6.038) | (7.537) | (6.038) |
| Provisão para garantia de obra | (715) | (2.641) | (25.741) | (19.960) |
| Provisão para PLR | (25.107) | (10.721) | (25.164) | (10.821) |
| Outras despesas | (10.573) | (12.408) | (57.934) | (23.143) |
| | (204.222) | (178.818) | (2.630.140) | (1.927.160) |

Notas Explicativas

Classificados como

| | | | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Custos dos imóveis vendidos | (2.081) | (1.636) | (2.086.226) | (1.513.656) |
| Custos de serviços prestados | (2.672) | (6.861) | (43.901) | (36.552) |
| Despesas comerciais | (5.912) | (10.806) | (289.706) | (202.242) |
| Despesas gerais e administrativas | (193.557) | (159.515) | (210.307) | (174.710) |
| | (204.222) | (178.818) | (2.630.140) | (1.927.160) |

19.2. Outras receitas e (despesas) operacionais

| Outras receitas e (despesas) Operacionais | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|---------------|--------------------|-----------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Despesas de projetos descontinuados e encerrados | (594) | (1.262) | (1.885) | (11.450) |
| Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades | (3.592) | (13.534) | (14.672) | (20.161) |
| Provisão para perdas - Contas a receber (i) | - | - | (18.578) | (7.693) |
| Provisão para perdas - Demais créditos (i) | (12.678) | (8.795) | (33.624) | (14.817) |
| Amortização de mais valia | (1.504) | (1.773) | (1) | (4.809) |
| Resultado com alienação de participação societária | 137.056 | 55.688 | 137.149 | 51.695 |
| Contingências e despesas jurídicas | (8.068) | (5.307) | (41.590) | (32.793) |
| Obrigações societárias com sócios e parceiros (ii) | (34.616) | 1.954 | (61.428) | (8.743) |
| Reversão de provisão para garantia de obra | 306 | 355 | 4.711 | 825 |
| Baixa - Arrendamentos IFRS16 | 2.898 | 1.999 | 2.898 | 2.606 |
| Outros | 3.086 | (3.682) | (22.859) | (13.649) |
| Total | 82.294 | 25.643 | (49.879) | (58.989) |

- (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.

Notas Explicativas

20. Resultado financeiro

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Receitas financeiras | | | | |
| Rendimento de aplicações financeiras | 92.006 | 106.995 | 118.679 | 126.281 |
| Ganho <i>hedge accounting</i> | 77.539 | 30.197 | 77.539 | 30.197 |
| Atualização monetária e juros contratuais | 32.731 | 42.330 | 47.903 | 50.212 |
| Receita com derivativos | 49.731 | 95.461 | 49.731 | 95.461 |
| Descontos obtidos | 31 | - | 256 | 18 |
| | 252.038 | 274.983 | 294.108 | 302.169 |
| Despesas financeiras | | | | |
| Despesas com juros | (63.724) | (117.340) | (109.228) | (121.634) |
| PIS/COFINS sobre aplicações financeiras | (7.431) | (7.061) | (8.097) | (7.419) |
| Despesas bancárias | (2.051) | (947) | (10.576) | (7.872) |
| Despesa com venda de carteira | - | - | (10.130) | (9.159) |
| Despesa <i>hedge accounting</i> | (10.010) | (54.675) | (10.010) | (54.675) |
| Juros sobre arrendamento | (6.123) | (3.414) | (6.144) | (3.548) |
| Despesas com derivativos | (92.224) | (66.565) | (92.224) | (66.565) |
| Descontos concedidos | (3.721) | (1.116) | (10.380) | (17.173) |
| | (185.284) | (251.118) | (256.789) | (288.045) |
| Resultado financeiro, líquido | 66.754 | 23.865 | 37.319 | 14.124 |

Notas Explicativas

21. Imposto de renda e contribuição social

| | Controladora | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 |
| Lucro antes do IRPJ e CSLL IRPJ e CSLL a alíquota de 34% | 638.625 34% | 331.572 34% | 792.298 34% |
| Despesa estimada com IRPJ e CSLL | 217.133 | 112.734 | 269.381 |
| Empresas tributadas pelo Lucro Real | | | |
| Adições e Exclusões | 27.296 | 38.856 | - |
| Adição (exclusão) equivalência patrimonial | (672.177) | (438.652) | - |
| Base de tributação | (6.256) | (68.224) | - |
| Empresas tributadas pelo Lucro Presumido | | | |
| Base de tributação | 727 | 36 | 42.275 |
| Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido | 34,00% | 34,00% | 34,00% |
| Despesa com imposto | 247 | 12 | 13.854 |
| Despesa com imposto diferido | - | - | 520 |
| | | | 701 |
| Empresas tributadas pelo RET (1%) | | | |
| Base de tributação | - | - | - |
| Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação | 0,47% | 0,47% | 0,47% |
| Despesa com imposto | - | - | 9 |
| Despesa com imposto diferido | - | - | 2 |
| Empresas tributadas pelo RET (4%) | | | |
| Base de tributação | - | - | 2.617.525 |
| Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação | 1,92% | 1,92% | 1,92% |
| Despesa com imposto | - | - | 38.171 |
| Despesa com imposto diferido | - | - | 12.085 |
| | | | 5.017 |
| Despesa com IRPJ e CSLL do período | 247 | 12 | 64.630 |
| Alíquota efetiva | 0,04% | 0,00% | 8,16% |
| | | | 11,44% |

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

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

Notas Explicativas

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 nocial 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 2024 | | | | | |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 9) | 185.928 | 198.247 | 262.382 | 1.249.436 | 1.895.993 |
| Fornecedores (Nota 10) | 128.837 | 11.116 | - | - | 139.953 |
| Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 10) | 7.576 | - | - | - | 7.576 |
| Arrendamentos (Nota 9.2) | 8.147 | 7.544 | 7.544 | 120.706 | 143.941 |
| Partes relacionadas (Nota 6.1) | 129.405 | - | - | - | 129.405 |
| Credores por imóveis compromissados (Nota 13) | 252.981 | 1.494.959 | 750.857 | 1.350.962 | 3.849.759 |
| Adiantamento por recebimento (Nota 14) | 95.439 | - | - | - | 95.439 |

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

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

Risco de crédito

Em 31 de dezembro de 2024, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. A maior parte das 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.

Notas Explicativas

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

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

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

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

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|---|------|--------------|------------|-------------|------------|
| | | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Ativos financeiros | | | | | |
| Custo amortizado | | 650.183 | 606.118 | 2.839.796 | 1.799.947 |
| Caixa e bancos | 3.1 | 1.366 | 1.350 | 151.536 | 156.295 |
| Equivaleente de caixa | 3.1 | 454.619 | 442.010 | 640.518 | 477.683 |
| Contas a receber | 4.1 | 12.945 | 11.311 | 1.839.527 | 985.981 |
| Contas a receber por alienação de investimentos | 4.2 | 6.334 | 501 | 13.463 | 7630 |
| Crédito junto a clientes | 4.3 | 174.688 | 141.516 | 191.008 | 160.563 |
| Outras contas a receber | - | 231 | 9.430 | 3.744 | 11.795 |
| Valor justo pelo resultado (*) | | 587.065 | 627.109 | 948.161 | 761.144 |
| Aplicações financeiras | 3.2 | 561.745 | 559.158 | 922.841 | 693.193 |
| Derivativos a receber | 4.3 | 25.320 | 67.951 | 25.320 | 67.951 |
| Total dos ativos financeiros | | 1.237.248 | 1.233.227 | 3.787.957 | 2.561.091 |
| Passivos financeiros | | | | | |
| Custo amortizado | | 1.570.137 | 1.471.239 | 2.841.815 | 2.011.623 |
| Adiantamento por recebimento | 14 | - | - | 95.439 | 56.630 |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures | 9 | 1.147.799 | 1.166.495 | 1.549.661 | 1.350.297 |
| Fornecedores | 10 | 13.900 | 12.223 | 147.529 | 139.535 |
| Partes relacionadas | 6.1 | 116.229 | 78.993 | 101.094 | 87.822 |
| Outras contas a pagar | 15 | 238.868 | 213.528 | 253.793 | 190.153 |
| Passivo de cessão | 15.1 | 53.341 | - | 694.299 | 187.186 |
| Valor justo por meio de resultado | | 22.687 | - | 3.872.446 | 2.814.917 |
| Credores por imóveis compromissados | 13 | - | - | 3.849.759 | 2.814.917 |
| Derivativos a pagar | 15 | 22.687 | - | 22.687 | - |
| Passivos financeiros | | 1.592.824 | 1.471.239 | 6.714.261 | 4.826.540 |

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

Notas Explicativas

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

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

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2023 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 | 606.618 | 606.618 | - | 1.769.947 | 1.769.947 | - |
| Caixa e bancos | 1.350 | 1.350 | - | 156.295 | 156.295 | - |
| Equivalente de caixa | 442.010 | 442.010 | - | 447.683 | 447.683 | - |
| Contas a receber | 11.311 | 11.311 | - | 985.981 | 985.981 | - |
| Contas a receber por alienação de investimentos | 501 | 501 | - | 7.630 | 7.630 | - |
| Outras contas a receber | 141.516 | 141.516 | - | 160.563 | 160.563 | - |
| | 9.430 | 9.430 | - | 11.795 | 11.795 | - |
| Valor justo por meio de resultado | 627.109 | 627.109 | - | 716.144 | 716.144 | - |
| Aplicações financeiras | 559.158 | 559.158 | - | 693.193 | 693.193 | - |
| Derivativos a receber | 67.951 | 67.951 | - | 67.951 | 67.951 | - |
| Total dos ativos financeiros | 1.233.227 | 1.233.227 | - | 2.531.091 | 2.531.091 | - |
| Passivos financeiros | | | | | | |
| Custo amortizado | 1.471.239 | 1.450.461 | 20.778 | 2.011.623 | 1.990.912 | 20.711 |
| Adiantamento por recebimento | - | - | - | 56.630 | 56.630 | - |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures | 1.166.495 | 1.145.717 | 20.778 | 1.350.297 | 1.329.586 | 20.711 |
| Fornecedores | 12.223 | 12.223 | - | 139.535 | 139.535 | - |
| Partes relacionadas | 78.993 | 78.993 | - | 87.822 | 87.822 | - |
| Outras contas a pagar | 213.528 | 213.528 | - | 190.153 | 190.153 | - |
| Passivo de cessão | - | - | - | 187.186 | 187.186 | - |
| Valor justo por meio de resultado | - | - | - | 2.814.917 | 2.814.917 | - |
| Credores por imóveis compromissados | - | - | - | 2.814.917 | 2.814.917 | - |
| Derivativos a pagar | - | - | - | - | - | - |
| Passivos financeiros | 1.471.239 | 1.450.461 | 20.778 | 4.826.540 | 4.805.829 | 20.711 |

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

| SWAP de valor Justo com Hedge | Valor Nocial | Taxas | Valor justo | Ganho (perda) na operação - Resultado |
|---|------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Empréstimos e Financiamentos: Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido) | 200.000 | IPCA | 226.348 | |
| Operação de SWAP: | Ponta ativa Ponta Passiva | IPCA CDI -1,45% | 226.348 (201.027) | 26.348 (1.027) |
| Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo | | | 25.321 23.749 | 25.321 23.749 |

| SWAP de valor Justo com Hedge | Valor Nocial | Taxas | Valor justo | Ganho (perda) na operação - Resultado |
|-------------------------------|--------------|-------|-------------|---------------------------------------|
|-------------------------------|--------------|-------|-------------|---------------------------------------|

Notas Explicativas

| Empréstimos e Financiamentos: Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido) | 300.000 | IPCA+6,4899% | 298.291 | |
|--|--|-----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Operação de SWAP: | Ponta ativa Ponta Passiva | IPCA+6,4899% CDI + 1,22% | 298.291 (301.513) | (1.709) (1.513) |
| Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo | | | (3.222) 32.612 | (3.222) 32.612 |
| Hedge de valor Justo | Valor Nocial | Taxas | Valor justo | Ganho (perda) na operação - Resultado |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido) | 65.905 | 11,80% | 55.890 | |
| Operação de SWAP: | Ponta ativa Ponta Passiva | 11,80% CDI + 0,93% | 55.890 (64.203) | (10.015) 1.702 |
| Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo | | | (8.313) 8.260 | (8.313) 8.260 |
| Hedge de valor Justo | Valor Nocial | Taxas | Valor justo | Ganho (perda) na operação - Resultado |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido) | 155.652 | IPCA+6,67% | 151.487 | |
| Operação de SWAP: | Ponta ativa Ponta Passiva | IPCA+6,67% CDI + 0,5% | 151.487 (162.639) | (159.817) 148.665 |
| Posição líquida SWAP (+/-) Hedge accounting de valor justo | | | (11.152) 11.140 | (11.152) 11.140 |

Em 31 de dezembro de 2024 a posição dos contratos de SWAP é como segue:

| Tipo de operação | Contratação | Ativo / Passivo | Vencimento | Valor nocial | Ponta Ativa | Ponta Passiva | na operação - Resultado | Ganho (perda) | Hedge |
|------------------|-------------|---------------------------------|------------|--------------|-------------|---------------|-------------------------|---------------|-------|
| SWAP (a) | abr/21 | IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522% | abr/28 | 200.000 | 226.348 | 201.027 | 25.321 | 23.749 | |
| SWAP (a) | jul/22 | IPCA+6,4899% / CDI + 1,22% | jun/32 | 300.000 | 298.291 | 301.513 | (3.222) | 32.612 | |
| SWAP (a) | abr/24 | Pré-fixada 11,80% / CDI + 0,93% | nov/28 | 65.905 | 55.890 | 64.203 | (8.313) | 8.260 | |
| SWAP (a) | ago/24 | IPCA+6,67% / CDI + 0,5% | jan/28 | 155.652 | 151.487 | 162.639 | (11.152) | 11.140 | |

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

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

Notas Explicativas

valor justo do instrumento de hedge e item protegido.

Análise de sensibilidade

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

Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2024, 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 31/12/2024 | Queda 50% | Queda 25% | Cenário Provável | Aumento 25% | Aumento 50% |
|--|--------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|------------------|------------------|
| TR | (364.130) | (1.639) | (2.458) | (3.277) | (4.096) | (4.916) |
| CDI | 1.222.753 | 74.282 | 111.423 | 148.564 | 185.706 | 222.847 |
| IPCA | (1.168.206) | (28.212) | (42.318) | (56.424) | (70.530) | (84.636) |
| POUP | (36.863) | (1.137) | (1.706) | (2.274) | (2.843) | (3.412) |
| INCC | <u>(1.594.323)</u> | <u>(52.134)</u> | <u>(78.202)</u> | <u>(104.269)</u> | <u>(130.336)</u> | <u>(156.403)</u> |
| Total | <u>(1.940.769)</u> | | | | | |
| Indexador | | Queda 50% | Queda 25% | Cenário Provável | Aumento 25% | Aumento 50% |
| TR | | 0,45% | 0,68% | 0,90% | 1,13% | 1,35% |
| CDI | | 6,08% | 9,11% | 12,15% | 15,19% | 18,23% |
| IPCA | | 2,42% | 3,62% | 4,83% | 6,04% | 7,25% |
| POUP | | 3,09% | 4,63% | 6,17% | 7,71% | 9,26% |
| INCC | | 3,27% | 4,91% | 6,54% | 8,18% | 9,81% |

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

Gerenciamento de risco de demanda

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

Riscos operacionais

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

Gestão do capital social

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

A Companhia inclui dentro da estrutura de Dívida Líquida: empréstimos, financiamentos e debêntures, incluindo a posição líquida de derivativos, menos caixa e equivalente de caixa e aplicações financeiras conforme tabela abaixo:

Notas Explicativas

| | Consolidado | |
|---|--------------------|-------------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures | 1.549.661 | 1.323.044 |
| (-) Caixa e equivalente de caixa | (792.054) | (633.978) |
| (-) Aplicações financeiras | (823.127) | (693.193) |
| (-) Derivativos | (2.633) | (67.951) |
| Dívida líquida | (68.153) | (72.078) |
| Patrimônio líquido | 2.223.751 | 2.110.586 |
| Dívida líquida sobre o patrimônio líquido | (3,06%) | (3,42%) |
| Transações com sócios: | | |
| | Consolidado | |
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Pagamento de dividendos | 358.379 | 104.287 |
| Emissão de ações | - | (408.109) |

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativa nº 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2024 no montante de R\$21.555 (31 de dezembro de 2023 - R\$18.111) 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.

Notas Explicativas

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

Durante o ano de 2023, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$2.159, correspondente a 208.314 ações. Já no exercício encerrado em dezembro de 2024, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$6.578, correspondente a 568.356 ações. As quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e período, aprovados pelo Conselho de Administração, estão apresentadas a seguir:

Notas Explicativas

| Programa | Ano de Outorga | Prazo para Transferência das Ações | Ações Outorgadas (a) | Outorgas Ativadas | Outorgas Não Ativadas (b) | Outorgas Canceladas (c) | Ações Transferidas (d) | Outorgas Vigentes (a-b-c-d) |
|--------------|----------------|------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 1º Matching | 2015 | 4 anos | 506.000 | 444.800 | 61.200 | 127.557 | 317.243 | - |
| 1º Matching | 2017 | 4 anos | 450.000 | 363.944 | 86.056 | 47.060 | 316.884 | - |
| 2º Matching | 2017 | 4 anos | 1.760.000 | 1.760.000 | - | 100.000 | 1.660.000 | - |
| 2º Matching | 2018 | 4 anos | 360.000 | 360.000 | - | - | 360.000 | - |
| 2º Matching | 2018 | 4 anos | 170.923 | 170.923 | - | 13.787 | 157.136 | - |
| 1º Matching | 2019 | 1 anos | 13.628 | 13.628 | - | 1.286 | 12.342 | - |
| 2º Matching | 2019 | 3 anos | 58.985 | 58.985 | - | 4.559 | 54.426 | - |
| 1º Matching | 2019 | 3 anos | 9.662 | 9.662 | - | 804 | 8.858 | - |
| 2º Matching | 2019 | 3 anos | 52.888 | 52.780 | 108 | 4.620 | 48.160 | - |
| 1º Matching | 2020 | 4 anos | 60.000 | 60.000 | - | - | 60.000 | - |
| 2º Matching | 2020 | 4 anos | 340.000 | 340.000 | - | - | 340.000 | - |
| 1º Matching | 2020 | 4 anos | 8.105 | 8.105 | - | 106 | 7.999 | - |
| 2º Matching | 2020 | 4 anos | 55.947 | 55.947 | - | - | 55.947 | - |
| 1º Matching | 2020 | 4 anos | 378.000 | 367.600 | 10.400 | 43.400 | 250.650 | 73.550 |
| 2º Matching | 2021 | 4 anos | 26.804 | 26.804 | - | 2.339 | 20.506 | 3.959 |
| 2º Matching | 2021 | 4 anos | 26.853 | 26.703 | 150 | - | 26.703 | - |
| 2º Matching | 2022 | 4 anos | 13.107 | 13.107 | - | 1.238 | 8.574 | 3.295 |
| 2º Matching | 2022 | 4 anos | 13.071 | 13.071 | - | - | 13.071 | - |
| 2º Matching | 2022 | 4 anos | 81.410 | 81.410 | - | 1.590 | 27.227 | 52.593 |
| 2º Matching | 2022 | 4 anos | 10.146 | 10.146 | - | - | 10.146 | - |
| 1º Matching | 2023 | 4 anos | 1.308.000 | 1.268.528 | 39.472 | 8.625 | 317.507 | 942.396 |
| 1º Matching | 2023 | 4 anos | 37.783 | 37.783 | - | 232 | 11.167 | 26.384 |
| 1º Matching | 2023 | 4 anos | 2.539 | 2.539 | - | - | 2.539 | - |
| 1º Matching | 2024 | 4 anos | 89.742 | 89.742 | - | 144 | 41 | 89.557 |
| 1º Matching | 2024 | 4 anos | 410.013 | 410.012 | - | - | - | 410.013 |
| 1º Matching | 2024 | 4 anos | 24.326 | 24.326 | - | 50 | 41 | 24.235 |
| Total | | | 6.267.932 | 6.070.545 | 197.386 | 357.397 | 4.087.167 | 1.625.982 |

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 2024, está demonstrada a seguir:

| Itens | Tipo de cobertura | Importância segurada |
|--|---|----------------------|
| Seguro de construção (risco engenharia) | Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro | 6.443.515 |
| 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 | 325.764 |
| 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 | 977.081 |
| Seguro infraestrutura | Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção | 341.977 |
| Seguro empresarial | Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos no imóvel comercial locado, eventos tais como incêndio, queda de raio e explosão de qualquer natureza e alagamento, tumultos, grevbe e lock out, vendaval até fumaça. | 89.314 |
| Responsabilidade civil (Administradores) | Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O) | 70.000 |
| Responsabilidade civil (Administradores) | Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos" | 25.000 |

25. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
| Atividade de financiamento | | | | |
| Financiamento do Direito de Uso | 73.095 | (2.033) | 149.681 | 75.690 |
| Capitalização de juros | 65.847 | (2.033) | 65.847 | (2.639) |
| Aquisição de Ações em tesouraria | - | - | 76.586 | 78.329 |
| | 7.248 | - | 7.248 | - |
| Atividades de investimento | | | | |
| Correção venda de participação societária | 68.745 | (2.336) | 68.745 | (3.197) |
| Aquisição de imobilizado - arrendamentos | - | - | - | - |
| | 68.745 | (2.336) | 68.745 | (3.197) |

Notas Explicativas

26. Eventos subsequentes

Em 24 de janeiro de 2025 , em reunião do Conselho de Administração, a Companhia foi autorizada a emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária.

As Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Companhia, no âmbito da operação de securitização, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 399ª (tricentésima nonagésima nona) Emissão, em Classe Única, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.

Serão emitidas 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), totalizando R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

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 2024 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 2024 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 2024, 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 com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 (b) 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 que 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 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicável 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 com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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.
- Concluímos 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, consequentemente, 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, 10 de março de 2025

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

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 2024. 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, 07 de março de 2025

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)

O Comitê de Auditoria avaliou e recomenda, por unanimidade para aprovação no Conselho de Administração (i) as Informações financeiras individuais e consolidadas apresentadas pela PwC no período findo em 31 de dezembro de 2024 de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 e ISRE 2410, respectivamente), avaliou, (ii) os resultados financeiros e operacionais da Companhia apresentados pelo Sr. Paulo Sousa (Diretor Financeiro), avaliou e monitorou (iii) as atividades desempenhadas pela área de Auditoria Interna na Companhia, avaliou e monitorou a correção dos (iv) pontos de aprimoramento recomendados pela auditoria externa PricewaterhouseCoopers e os pontos reportados pela auditoria interna, avaliou e aprovou o (v) Plano Anual de Auditoria Interna a ser executado no exercício de 2025 e por fim, avaliou e aprovou o (vi) relatório resumido do comitê a ser reportado ao Conselho de Administração e à B3.

Belo Horizonte, 06 de março de 2025.

Membros do Comitê:

Sylvio Klein Trompowsky Heck
Larissa Campos Breves
Antônio José Campelo
Paulo Henrique Martins de Sousa

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 2024.

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.
Belo Horizonte, 10 de março de 2025.

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

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

Declaro, na qualidade de diretor Financeiro da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.
Belo Horizonte, 10 de março de 2025.