



DIRR
B3 LISTED NM

DIRECIONAL ENGENHARIA S/A

Companhia Aberta de Capital Autorizado
CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 - NIRE: 313.000.258-37

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

Belo Horizonte, 09 de março de 2026 - A Direcional Engenharia S/A, uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão, com atuação em diversas regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao ano fiscal de 2025. Exceção quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas ("GVV") demonstra o valor consolidado (100%). As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Com muito orgulho, apresentamos aos nossos stakeholders os resultados do exercício de 2025. Se um ano atrás estávamos certos de que não pouparíamos esforços e dedicação para fazer história em 2025, encaramos o período com um sentimento de realização e dever cumprido. Marcas expressivas como as que traçamos aqui são a constatação de que um bom planejamento e o engajamento de todos são o ponto de partida para alcançarmos grandes objetivos. Ao longo do ano, vimos a demanda em nossos segmentos de atuação mostrar uma força capaz de fazer o Programa Minha Casa, Minha Vida respirar o seu melhor momento desde que foi criado. As melhorias que têm sido sistematicamente implementadas e a criação de novas avenidas – como a Faixa 4 do programa, por exemplo – trazem uma ampliação relevante de possibilidades para as famílias que buscam realizar seu sonho, ao mesmo tempo que fomenta a solidez operacional do setor. Nosso ano de 2025 ficou marcado por recordes nas principais métricas do negócio. Lançamos um VGV de R\$ 6,9 bilhões (R\$ 5,9 bilhões % Companhia), resultando em um crescimento fortemente alinhado à nossa estratégia de capturar o ganho de escala do negócio e a essa sólida demanda que temos observado, tanto pelos produtos da Direcional, quanto da Riva. Nesse sentido, encerramos o ano com R\$ 6,2 bilhões em termos de Vendas Líquidas (R\$ 5,1 bilhões % Companhia), com destaque especial para a nossa subsidiária de médio padrão, que teve o seu melhor desempenho anual desde sua fundação, alcançando R\$ 2,7 bilhões em VGV líquido contratado (R\$ 2,2 bilhões % Companhia). Juntamente com os grandes alcanços operacionais, vimos a Receita Líquida crescer 30% ano contra ano, chegando a R\$ 4,3 bilhões. Considerando a lógica temporal que cerca o nosso negócio – primeiro lançar, depois vender e, por fim, construir e reconhecer a receita no resultado – temos observado o nível de receita reduzir cada vez mais a diferença para os volumes lançados e vendidos, mesmo com o oportuno crescimento da operação. Quando avaliamos a receita proveniente de produtos que não são consolidados (SPES não controladas ou controladas em conjunto com sócios), a Receita Líquida Total foi de R\$ 5,5 bilhões, mais um marco importante alcançado no ano. Nesse sentido, vale apontar que, em outubro, concluímos a efetivação da entrada de um novo sócio no capital da Riva, o qual passou a reter participação de 15% no capital social da nossa subsidiária voltada para o público de médio renda. Com isso, somando os efeitos dessa participação e os valores referentes aos projetos que contam com presença de parceiros no nível de SPES e SCPs, o resultado atribuído aos minoritários somou R\$ 190 milhões no ano. O Lucro Líquido do exercício de 2025, portanto, foi de R\$ 789 milhões, crescendo 24% em comparação a 2024 e resultando em uma Margem Líquida de 18,2%. Dado o Lucro Líquido efetivamente reportado, e levando em consideração também os eventos não recorrentes alocados na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais" ao longo do ano (que somaram R\$ 32 milhões), o Lucro Líquido Operacional totalizou R\$ 758 milhões, 31% acima do observado em 2024. O ROE Anualizado Ajustado também alcançou seu maior patamar histórico: 44% (1120 bps superior) ao registrado um ano antes. Com o fim do ciclo de ingresso do novo sócio no capital da Riva, que resultou na entrada de um montante aproximado de R\$ 416 milhões na caixa da Companhia, além dos demais eventos decorrentes da operação da Companhia, registramos uma geração de caixa recorde no exercício de 2025, que alcançou R\$ 883 milhões. Nesse sentido, vale mencionar que esse montante foi o ano em que mais distribuímos dividendos em nossa história. Conhecida por ser uma das maiores pagadoras de proventos da bolsa, a Direcional pagou cerca de R\$ 1,5 bilhão em dividendos a seus acionistas entre janeiro e dezembro de 2025. Com isso, considerando dividendos e recompras de ações, já retomamos R\$ 3,0 bilhões aos investidores desde o IPO. É importante dizer que, do valor distribuído no ano, R\$ 804 milhões foram deliberados e pagos nos últimos dias úteis do período, em função das mudanças nas regras de tributação trazidas pela Lei nº 15.270/2025 – que tratou, entre outros aspectos, da possibilidade de taxação de valores distribuídos a partir do exercício de 2025, ainda que provenientes de reservas de lucro previamente constituídas. Em decorrência disso, de maneira calculada, encerramos o ano com dívida líquida líquida de R\$ 533 milhões e um índice de avançamento (dado pela dívida líquida sobre o Patrimônio Líquido) de 23,0%. Ainda assim, reafirmamos o nosso caráter conservador em relação à alavancagem financeira, bem como o nosso compromisso com uma estrutura de capital sólida e equilibrada, condição indispensável na avaliação de toda e qualquer decisão tomada no Grupo Direcional. No ano, além do curso normal do negócio, tivemos também resultados não operacionais que, de maneira líquida, impactaram positivamente a geração de caixa em R\$ 779 milhões. Com isso, a geração de caixa operacional alcançou o volume de R\$ 104 milhões, refletindo a demanda de capital de giro para suportar a atual fase de crescimento da Companhia. Levando em consideração o ritmo de expansão que temos enfrentado, e colocando em perspectiva o que temos planejado, entendemos que a geração de caixa ocorrerá de maneira natural, tendendo a convergir gradualmente para patamares próximos ao lucro com o passar do tempo. A composição da geração de caixa é detalhada na tabela a seguir:

Recomposição Geração de Caixa Operacional (R\$ milhões)	2025	2024	Δ %
(a) Geração de caixa operacional	104,0	77,9	33,1
(b) Monetização de Ativos - SPES (líquido)	649,9	649,9	0,0
(c) Custo de Estruturação CRI	(24,0)	(24,0)	0,0
(d) Delta bloqueio CEF	(53,4)	(53,4)	0,0
(e) = (a)+(b)+(c)+(d)	686,5	650,4	5,6
(f) Geração de Caixa controlável	883,2	789,2	11,3
(g) = (f)-(e)	196,7	138,8	41,7
(h) Geração de Caixa "Operacional"	104,0	77,9	33,1

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

Administração Direcional Engenharia S/A

- 1- Ajuste incluindo a receita de SPES não consolidadas no resultado (SPES não controladas e controladas em conjunto).
- 2- Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.
- 3- Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo e o resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais".
- 4- Ajuste excluindo o resultado de swap de ações, despesas de cessação de recebíveis, e o resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais", conforme o caso.
- 5- Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.
- 6- Considera também os repasses ocorridos por meio de operações true sale, que totalizaram R\$ 14,0 milhões no trimestre.

LANÇAMENTOS

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

Lançamentos (R\$ milhões, exceto unidades e %)	2025	2024	Δ %
VGV Lançado (VGV 100%)	6.857,5	5.483,7	25,1%
Direcional	3.776,0	3.328,9	13,4%
Riva	3.081,5	2.154,8	42,0%
VGV Lançado (% Companhia)	5.881,2	4.564,7	29,1%
Direcional	3.269,1	2.819,1	16,0%
Riva	2.612,1	1.745,6	50,3%
Unidades Lançadas	19.749	16.626	17,4%
Direcional	13.959	11.870	17,6%
Riva	5.793	4.956	16,9%
% Companhia Médio	85,9%	83,2%	3 p.p.

1 - Desconsiderando os projetos vendidos no âmbito do Programa Póde Enterar.

VENDAS CONTRATADAS

As Vendas Brutas atingiram R\$ 7,1 bilhões no exercício de 2025 (R\$ 5,9 bilhões % Companhia), o maior patamar anual já registrado pelo Grupo Direcional. As Vendas Líquidas totalizaram R\$ 6,2 bilhões (R\$ 5,1 bilhões % Companhia), representando um volume 3% acima do que havia sido registrado em 2024. Considerando a participação da Companhia no VGV líquido contratado e crescimento anual foi de 8%, o que de vendas mostrou uma representatividade de 85% dos produtos Direcional e de 44% dos produtos Riva. Cabe enfatizar o crescimento de 15% das Vendas Líquidas da Riva em relação a 2024, marcando o melhor desempenho anual da história da subsidiária de médio padrão.

Vendas Líquidas Contratadas (R\$ milhões, exceto unidades e %)	2025	2024	Δ %
VGV Líquido Contratado (VGV 100%)	6.163,1	6.004,8	2,7%
Direcional	3.452,1	3.645,8	-5,3%
Riva	2.711,0	2.359,0	15,1%
VGV Líquido Contratado (% Companhia)	5.136,6	4.744,7	8,3%
Direcional	2.921,5	2.921,9	0,0%
Riva	2.215,0	1.822,8	21,5%
Unidades Contratadas	18.590	19.751	-5,9%
Direcional	12.997	14.074	-7,7%
Riva	5.593	5.677	-1,5%

1 - Desconsiderando os projetos vendidos no âmbito do Programa Póde Enterar.

Balanco patrimonial (Em milhares de reais)

Nota	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	31	765.000	455.985	1.199.343
Aplicações financeiras	3,2	407.161	517.524	983.456
Contas a receber	4,1	14.113	11.889	1.438.700
Estoque	5	4.247	2.798	2.086.835
Crédito com partes relacionadas	6,1	938.340	792.635	92.922
Tributos a recuperar	-	28.674	24.300	43.855
Contas a receber por alienação de investimentos	4,2	8.930	5.433	1.718
Outros créditos	4,3	194.292	142.177	282.005
Total do ativo circulante		2.560.757	1.953.141	6.128.834
Ativo não circulante				
Aplicações financeiras	3,2	164.925	44.221	230.360
Contas a receber	4,1	89	1.056	1.389.673
Estoque	5	18.736	7.914	4.864.673
Depósitos judiciais	-	13.376	12.919	24.277
Tributos a recuperar	-	-	12.765	11.059
Contas a receber por alienação de investimentos	4,2	5.75	1.265	5.739
Outros créditos	4,3	91.343	103.749	148.204
Investimentos	7	1.647.613	1.699.465	124.135
Imobilizado	8	177.181	156.805	260.159
Intangível	-	26.177	29.321	39.863
Total do ativo não circulante		2.145.998	2.067.474	5.496.593
Total do ativo		4.506.755	4.020.615	13.219.635

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nota	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receita líquida	18	25.948	21.622	4.343.008
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	19,1	(3.285)	(4.753)	(2.620.591)
Lucro bruto	22.663	16.869	17.222.417	1.218.343
Despesas (despesas) operacionais				
Despesas gerais e administrativas	19,1	(233.656)	(193.557)	(254.781)
Despesas comerciais	19,1	(6.482)	(5.912)	(408.037)
Resultado com equivalência patrimonial	7	892.089	672.177	62.631
Outras receitas e (despesas) operacionais	19,2	29.452	294	(119.095)
Despesas financeiras	20	(208.853)	(185.284)	(347.061)
Receitas financeiras	20	303.138	252.038	422.421
Resultado financeiro, líquido		94.285	66.754	75.360
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		789.351	638.625	1.078.495
Imposto de renda e contribuição social	21	(9)	(247)	(98.803)
Lucro líquido do exercício	789.342	638.378	979.692	727.668
Lucro líquido atribuído a:				
Acionistas da Companhia		789.342	789.342	638.378
Participação dos acionistas não controladores		-	-	89.290
Básico		1,52	1,52	1,23
Diluído		1,50	1,50	1,22

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido Exercícios findos em 31 de dezembro (Em milhares de reais)

Notas	Capital Social		Reservas de capital		Atribuído aos acionistas da Controladora		Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Capital	Custo com emissão de ações	Reservas de capital	Reservas de lucro	Legal	Lucros acumulados		
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.181.857	(21.994)	(7.748)	177.690	6.550	(31.760)	69.026	579.784
Aumento de capital por não controladores	17,6	-	-	-	-	-	-	1.139
Alienação de ações em tesouraria	17,2	-	5.460	-	(6.599)	-	-	-
Recuperação de ações	17,3	-	(7.248)	-	7.537	-	-	-
Opções outorgadas reconhecidas	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos distribuídos	17,4,3	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de reservas	-	-	-	-	-	31.919	30.982	-
Transação com acionistas não controladores	17,6	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.181.857	(21.994)	(9.536)	177.690	7.488	(31.759)	100.945	610.766
Aumento de capital por não controladores	17,6	-	-	-	-	-	-	-
Gainho na mudança de participação em controlada	17,7	-	-	-	-	275.988	-	-
Outras mudanças de participação em controlada	17,7	-	-	-	-	(5.273)	-	-
Opções outorgadas reconhecidas	17,3	-	-	-	-	18.383	-	-
Alienação de ações em tesouraria	17,2	-	13.206	-	(10.827)	-	-	-
Recuperação de ações	-	-	(26.241)	-	-	-	-	-
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos distribuídos	17,4,3	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de reservas	17,4	-	-	-	-	39.467	207.227	(246.694)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	1.181.857	(21.994)	(22.571)	177.690	15.044	238.956	140.412	207.227

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

Estoque a Valor de Mercado (VGV 100%)	Direcional	Riva	Total
Em andamento (R\$ milhões)	3.266	2.248	5.514
Concluído (R\$ milhões)	145	38	182
Total (R\$ milhões)	3.410	2.286	5.696
Total Unidades	11.807	4.237	15.844

REPASSES

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

BANCO DE TERRENOS

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

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

No exercício de 2025, o Grupo Direcional registrou Receita Líquida de R\$ 4,3 bilhões, renovando mais uma vez seu maior nível nessa métrica. Diante disso, o montante cresceu 30% sobre o ano de 2024. Quando analisada a Receita Líquida Total, isto é, a soma da receita contábil aquela apropriada nas SPES não controladas ou controladas em conjunto com sócios, o montante totalizou R\$ 5,5 bilhões, superando em 24% o valor registrado um ano antes. Cabe lembrar que o impacto contábil dos valores referentes a essas SPES não consolidadas se dá efetivamente no Resultado de Equivalência Patrimonial, e não diretamente na linha de Receita Líquida. A tabela abaixo apresenta a composição da Receita Líquida Total, segregada entre a Receita Líquida controlável e a receita apurada nas SPES não consolidadas pela Companhia.

Receita Líquida Total (R\$ milhões, exceto %)	2025	2024	Δ %
Receita Líquida Total	5.545,1	4.478,1	23,8%
Receita Líquida	4.242,0	3.348,5	29,7%
Receita Líquida de SPES não Consolidadas	1.202,1	1.129,6	6,4%

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

Lucro Bruto

Controlando a sólida eficiência operacional que o Grupo Direcional vem demonstrando ano após ano, o Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada atingiram seus maiores patamares na história da Companhia. No exercício de 2025, o Lucro Bruto Ajustado totalizou R\$ 1,8 bilhão, 42% de crescimento em comparação a 2024. Por sua vez, a Margem Bruta Ajustada foi de 42,1%, expandido de 37,0 bps sobre o ano anterior.

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

1 - Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo.</



Demonstração do valor adicionado Exercícios findos em 31 de dezembro (Em milhares de reais)

Table with 4 columns: 2025, 2024, 2023, 2022. Rows include Recaudas, Insumos e serviços adquiridos de terceiros, Valor adicionado bruto, and Valor adicionado líquido produzido.

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

1. Contexto operacional A Direcional Engenharia S.A. ("Direcional", "Controladora" ou "Companhia"), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais...

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 mensurados ao valor justo...

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

Instrumento utilizando um preço de mercado observável. Se, num período subsequente, o valor da perda por impairment for maior que o valor de recuperação obtido com um evento que resulte na reversão do custo de aquisição, o mesmo não será reconhecido como uma melhoria na classificação de crédito do devedor...

contrato até a data prevista para a entrega do imóvel, sobre as contas a receber, sobre as contas a receber passiva a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IASB. 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...

Table with 4 columns: 2025, 2024, 2023, 2022. Rows include Caixa e bancos, Equivalentes de caixa - aplicações financeiras, and Total.

Table with 4 columns: 2025, 2024, 2023, 2022. Rows include Administração de obras, Intermediação imobiliária, Outros serviços.

Table with 4 columns: 2025, 2024, 2023, 2022. Rows include Contas a receber por incorporação de imóveis, Unidades não concluídas, Contas a receber por prestação de serviço.



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

Abaixo destacamos as operações realizadas e que se encontram com saldos em aberto:

Table with columns: Securitizadora, Data da Operação, Valor da cessão, Saldo a receber da cessão (31/12/2025, 31/12/2024), Cessão de Recebíveis (31/12/2025, 31/12/2024).

(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. O saldo a receber referente a essa operação era de R\$156. (ii) Em 13 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$100.789. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo a receber era de R\$336. (iii) Em 19 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$110.246. O saldo foi liquidado em 19 de maio de 2025. Houve a constituição de um passivo denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1. (iv) Em 14 de junho de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$300.000, recebido integralmente em junho. Para essa operação, foi constituído um passivo denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1. (v) Em 20 de setembro de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$100.614, recebido integralmente em setembro. Para essa operação, foi constituído um passivo denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1. (vi) Em 12 de novembro de 2024, 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\$379.879, recebido integralmente em novembro. Para essa operação, foi constituído um passivo denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1. (vii) Em 05 de dezembro de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à Opea Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$245.674, recebido integralmente em dezembro. Para essa operação, foi constituído um passivo denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1. (viii) Em 27 de maio de 2025, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito Imobiliário junto a Virgo Companhia de Securitização. O valor da cessão foi de R\$263.000, recebido integralmente em 06 de junho de 2025. Para essa operação, foi constituído um passivo denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1. (ix) Em 26 de setembro de 2025, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um Instrumento Particular de Cessão e Transferência Definitiva de Direitos Creditórios junto ao fundo Direcional R\$256.935, recebido integralmente em 30 de setembro de 2025. Adicionalmente, nos meses de novembro e dezembro de 2025, a Companhia realizou cinco cessões através do fundo, no valor total de R\$135.956, recebido integralmente em dezembro de 2025. Dessa forma, o valor cedido total das operações realizadas por meio do fundo totaliza R\$220.639. Para essas operações, foi constituído um passivo denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1. (x) Em 01 de dezembro de 2025, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento Cessão de Crédito Imobiliário junto a Virgo Companhia de Securitização. O valor da cessão foi de R\$257.900. O saldo a receber referente à essa operação é de R\$71, em dezembro de 2025. Para essa operação, foi constituído um passivo denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1. "Aging list" do contas a receber - Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as contas a receber de incorporação de imóveis apresentam os seguintes vencimentos (desconsiderando efeitos do AVP e PECLD):

Table with columns: Ativo circulante, 2025, 2024. Rows include A vencer, Vencidos até 1 mês, 1 a 2 meses, 2 a 3 meses, 3 a 4 meses, 4 a 6 meses, Acima de 6 meses.

4.2. Contas a receber por alienação de investimentos

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

Table with columns: Objeto, Data da operação, % Negociado, (+) Alienação de quotas, (-) Recebimentos, Correção, (+) 31/12/2025, 31/12/2024. Includes Contagem Mall S/A, Canário Engenharia Ltda, etc.

Table with columns: Circulante, Não circulante, 2025, 2024. Rows include Circulante, Não circulante.

(i) Em 20 de agosto de 2021, a Companhia efetuou operação de venda da empresa Lago da Pedra Participações S.A. para um fundo imobiliário, vendendo 90% das quotas pelo valor de R\$55.051. O saldo a receber em 31 de dezembro de 2025 é de R\$501. (ii) Em 28 de abril de 2022, a Riva Incorporadora S.A. realizou a venda de 25% das quotas da Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda para a Balanista Desenvolvimento Imobiliário Ltda pelo valor de R\$1.532, recebido em junho de 2025. (iii) Em 21 de junho de 2022, a Riva Incorporadora S.A. realizou a venda de 30% das quotas da Riva Incorporadora S.A - SCP Riva Barra para a Riva Barra Empreendimentos Imobiliários Ltda, sendo esse o saldo a receber em 31 de dezembro de 2025. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios. (iv) Em 10 de dezembro de 2024, a Direcional vendeu 10% de sua participação do Contagem Mall S/A para Ferreste Industrial Ltda. e Bella Aliança Loções e Participações Ltda. (5,00% para cada) pelo valor total de R\$6.175. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo a receber é de R\$1.717. (v) Em 14 de fevereiro de 2025, a Direcional vendeu 20% referente a sua participação na Canário Engenharia Ltda. para a Lago da Pedra S.A. por R\$38.803. O valor foi integralmente recebido em 18 de fevereiro de 2025. O saldo do investimento nessa operação foi de R\$29.126, sendo esse o saldo a receber em 31 de dezembro de 2025. (vi) Em 31 de março de 2025, a Direcional realizou a venda de 100% das quotas da SCP Pateo 6 para a Riva, pelo valor de R\$12.464, sendo esse o saldo a receber em 31 de dezembro de 2025. O valor será recebido conforme fluxo de recebimentos de vendas. Essa operação foi registrada a valor patrimonial e não gerou ganho ou perda para a Companhia. (vii) Em 31 de março de 2025, a Riva realizou a venda de 50% das quotas da Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda para Ezeq Empreendimentos e Participações Ltda. pelo valor de R\$51.501, quitado em 19 de fevereiro de 2025. O saldo do investimento nessa operação foi de R\$5.633, sendo esse o saldo a receber em 31 de dezembro de 2025. (viii) Em 15 de setembro de 2025, a Direcional vendeu o restante de sua participação das SPES Arapá Empreendimentos Imobiliários Ltda, Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda e Moréia Empreendimentos Imobiliários Ltda para Lago da Pedra S.A. referindo-se da sociedade dessas empresas. Na mesma data, vendeu também a 100% das quotas da Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda. O valor recebido nessa operação foi de R\$124.187, recebido integralmente em setembro de 2025. O saldo do investimento dessas empresas na data era de R\$88.146, dessa forma as vendas da participação da Riva, sob o controle da Direcional, em novembro de 2025, a Direcional vendeu 51% das quotas da São Sebastião Empreendimentos Imobiliários Ltda para a Lago da Pedra S.A pelo valor de R\$41.252, recebido integralmente em novembro. A operação gerou um ganho de R\$23.880. (ix) Em 23 de dezembro de 2025, a Direcional vendeu 36% da Lagoa da Praia Empreendimentos Imobiliários Ltda para Riza Ponte da Liberdade - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Ltda, pelo valor de R\$99.700, recebido integralmente na data da transação. Efeitos no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Table with columns: Objeto, Data da operação, % Negociado, Valor da venda, Valor patrimonial do ativo, Valor recebido na transação, Ganho/perda na transação, Participação remanescente (%). Includes Canário Engenharia S.A., Arapá Empreendimentos Imobiliários Ltda, etc.

Table with columns: 4.3. Outros Créditos, Controladora, Consolidado, 2025, 2024. Rows include Descrição, Contas a receber por venda de imobilizado, Adiantamentos diversos, etc.

Em 31 de dezembro de 2025, os saldos de estoques foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em dezembro de 2025 é de R\$4.165 (R\$4.295 em dezembro de 2024).

O Grupo segregou os saldos de terrenos a incorporar entre circulante e não circulante de acordo com a expectativa de lançamento dos investimentos, sendo que aqueles classificados como ativos circulantes 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 hibernadas em nome do agente financeiro credor. O valor total em 31 de dezembro de 2025 é de R\$594.041 (R\$551.619 em 31 de dezembro de 2024). Para maiores detalhes, vide nota explicativa 9.1.5.1. Juros capitalizados: Os juros incorridos para financiar a construção dos empreendimentos imobiliários obtidos por meio de Financiamentos à Produção e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) (em conjunto, denominados empréstimos e financiamentos) e operações de cessão de créditos estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPD 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$121.436 referentes aos empréstimos e financiamentos (R\$76.589 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) e não houve juros capitalizados em operações de cessão de créditos. Em 31 de dezembro de 2024 houve o balanço de R\$2.707 devido à venda de participações societárias e não houve a baixa em 2025. Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$44.436 (R\$26.837 em 31 de dezembro de 2024) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 12,71% em dezembro de 2025 (11,35% em 31 de dezembro de 2024). Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não havia financiamento à produção na controladora.

Table with columns: 6. Partes relacionadas, 6.1. Empresas ligadas, Ativo, 2025, 2024. Rows include Créditos junto a sócios de empreendimentos, Conta corrente com empreendimentos, etc.

Table with columns: Passivo, Controladora, Consolidado, 2025, 2024. Rows include Passivo junto a sócios de empreendimentos, Conta corrente com empreendimentos, etc.

(a) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: a Companhia realizou operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos. Essas operações estão garantidas pelo resultado líquido 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 sob os quais não incidem remuneração. (c) Referem-se a débitos a receber da Riva Incorporadora S.A.: 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 realizou o tratamento de aeronaves da ALVG Investimentos e Participações Ltda. ("ALVG") para localização dos executivos durante a realização das atividades relacionadas aos negócios. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi pago o valor total de R\$1.488 referente à R\$2.707 devido à venda de participações societárias e não houve a baixa em 2025. Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$44.436 (R\$26.837 em 31 de dezembro de 2024) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 12,71% em dezembro de 2025 (11,35% em 31 de dezembro de 2024). Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não havia financiamento à produção na controladora.

Table with columns: (ii) Realizada no exercício de 2025, Conselho de Administração, Conselho Fiscal, Diretoria Estatutária, Total. Rows include Número de membros, Remuneração fixa anual, Remuneração variável, etc.

Table with columns: (iii) Realizada no exercício de 2024, Conselho de Administração, Conselho Fiscal, Diretoria Estatutária, Total. Rows include Número de membros, Remuneração fixa anual, Remuneração variável, etc.

(*) 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.

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

Table with columns: Empresas Controladas, Participação, 31/12/2024, Dividendos declarados, Equivalência patrimonial, (-) Amortização de passivos em invest, Alienação de participação societária, Ganho em transação de capital, Movimentações societárias - Passivo a descoberto. Includes Riva Incorporadora S/A, Lago da Pedra Empreendimentos Imobiliários Ltda, etc.

Em 13 de maio de 2025, após aprovação em Assembleia Geral Extraordinária, a Riva Incorporadora S.A. ("Riva") formalizou o ingresso da Riza View Fundos de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Riza View") em seu quadro societário mediante aumento do seu capital social no montante de R\$25.112 por meio de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, resultando em uma aquisição de participação de 9,98% e, desta forma, a participação direta da Direcional reduziu de 94,62% para 85,17%. Em 5 de setembro foi aprovado novo aumento de capital social feito pela Riva no montante de R\$30.152, mediante a emissão de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, que passou a deter 11,00% de participação, diluindo a participação direta da Direcional para 84,21%. Em 22 de outubro de 2025, a Companhia concluiu a alienação da participação para Riza, passando esta a deter 100% da participação de Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii) A Companhia recebeu 51% da Sociedade Ativa de cessão, passando a consolidar e deter 100% das quotas da SPE a partir de 17/10/2025. (iv) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade controlada Riza Explicativa 4.2. Referem-se a quotas da Riva e a Direcional, 80,21%. O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações operações descritas acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, o valor de referir-se ao reflexo da alteração da participação relativa da Companhia na Riva, devido ao aporte realizado pelo Fil Riza. (ii) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional. (iii



DIRR
B3 LISTED NM

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

Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2025:

	Controladora						
	31/12/2024	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do principal	(-) Pagamento de juros	31/12/2025
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	1.175.926	770.270	198.031	24.030	(83.333)	(125.928)	1.958.996
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	339	-	5	-	(230)	(114)	-
Total da dívida	1.176.265	770.270	198.036	24.030	(83.563)	(126.042)	1.958.996
Custo de emissão / estruturação	(28.466)	(31.993)	7.301	-	-	-	(53.158)
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(28.466)	(31.993)	7.301	-	-	-	(53.158)
Total dos custos com emissão / estruturação	(28.466)	(31.993)	7.301	-	-	-	(53.158)
Total geral	1.147.799	738.277	205.337	24.030	(83.563)	(126.042)	1.905.838

	Consolidado							
	31/12/2024	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do principal	(-) Pagamento de juros	(+) Movimentações societárias (ii)	31/12/2025
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	1.175.926	970.270	208.914	25.777	(83.333)	(125.928)	-	2.171.626
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	400.994	826.371	59.724	-	(594.744)	(57.286)	11.713	646.772
Total da dívida	1.576.920	1.796.641	268.638	25.777	(688.077)	(183.214)	11.713	2.818.398
Custo de emissão / estruturação	(28.466)	(39.979)	7.521	-	-	-	-	(60.924)
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(28.466)	(39.979)	7.521	-	-	-	-	(60.924)
Total dos custos com emissão / estruturação	(28.466)	(39.979)	7.521	-	-	-	-	(60.924)
Total geral	1.548.454	1.756.662	276.159	25.777	(688.077)	(183.214)	11.713	2.757.474

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

	Controladora						
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do principal	(-) Pagamento de juros	31/12/2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	1.060.315	311.934	124.943	(67.529)	(172.371)	(81.365)	1.175.526
Debitantes (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)	(95.665)	1.175.265
Custo de emissão / estruturação	(26.148)	(9.154)	6.777	-	59	-	(28.466)
Debitantes	(1.105)	(32)	1.137	-	-	-	(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)	(95.665)	1.147.799

	Consolidado							
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do principal	(-) Pagamento de juros	(+) Baixa por venda de SPE	31/12/2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	1.060.315	311.934	124.943	(67.529)	(172.371)	(81.366)	-	1.175.266
Debitantes (d)	102.694	-	10.615	-	(100.000)	(13.309)	-	-
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	182.960	635.594	28.517	-	(418.339)	(23.961)	(3.777)	400.994
Total da dívida	1.345.969	949.428	164.391	(67.529)	(694.691)	(119.790)	(3.777)	1.578.127
Custo de emissão / estruturação (*)	(26.148)	(9.154)	6.777	-	59	-	-	(28.466)
Debitantes	(1.105)	(32)	1.137	-	-	-	-	(28.466)
Total dos custos com emissão / estruturação	(27.253)	(9.186)	7.914	-	59	-	-	(28.466)
Total geral	1.318.716	940.242	172.305	(67.529)	(694.632)	(119.790)	(3.777)	1.549.661

(i) Refere-se aos saldos de empréstimos e financiamentos da SPE Napoli que passou a ser controlada em 2025 (anteriormente era classificada como controlada em conjunto). A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). A nível consolidado, foi empregado em 2025 o montante de R\$39.979 (R\$9.186 no exercício de 2024), referente a emissão do CRI 399º em fevereiro de 2025 e do CRI 470º em julho de 2025. Houve ainda amortizações no montante de R\$7.521 neste mesmo período (R\$7.914 no exercício de 2024).

O Grupo classifica os juros pagos decorrentes de empréstimos, financiamentos e debêntures como atividade de financiamento na demonstração de fluxos de caixa por entender que são custos para obtenção de recursos financeiros.

(a) **Financiamento à construção/produção** - Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 10,01% ao ano, com correção pela TR ou poupança mais spread entre 3,00% e 3,10% ao ano ou 13,50% ao ano. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos. (b) **Leasing** - Essa modalidade de empréstimos tem por finalidade financiar investimentos em máquinas e equipamentos. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos são, conforme a operação, juros variáveis com margens sobre o CDI de 0,7% a 4,07% ao ano. Estas operações são garantidas pelas próprias máquinas e equipamentos adquiridos com os empréstimos. (c) **Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI** - Consiste em títulos de crédito nominativo, de emissão exclusiva da Companhia securitizadora, lastreados em créditos imobiliários e que constitui processo de pagamento em dinheiro. Vide abertura abaixo considerando o valor já líquido dos custos de estruturação:

Instrumento	Data de Contratação	Data de Vencimento	Valor Contrato	Taxa Contratual a.a.	Taxa SWAP a.a.	Saldo Devedor	31/12/2025	
							Curto Prazo	Longo Prazo
371ª Série	04/2021	04/2028	200.000	IPCA + 4,8444%	CDI + 1,4522%	243.434	126.772	116.662
2E Série 001	07/2022	06/2032	300.000	IPCA + 6,4699%	CDI + 1,22%	306.570	43.695	262.875
241ª - 1ª S	11/2028	11/2028	112.059	10,0% CDI	-	112.569	993	73.672
241ª - 2ª S	11/2023	11/2028	112.059	10,0% CDI	-	112.569	1.476	111.093
331ª - 1ª S	08/2024	07/2029	156.321	10,0% CDI	-	156.321	342	59.005
331ª - 2ª S	07/2031	07/2031	156.313	IPCA + 6,61747%	CDI + 0,5%	156.783	144.022	143.378
399ª - 1ª S	02/2025	02/2032	204.230	100% CDI	-	210.572	10.583	199.989
399ª - 2ª S	02/2025	02/2035	51.641	IPCA + 7,45% a.a.	98,46% CDI	50.083	2.805	47.278
399ª - 3ª S	02/2025	02/2035	114.399	14,3%	100,4% CDI	119.416	9.422	113.974
4ª Direcional - 470ª - 1ª S	07/2025	07/2035	148.081	100% CDI	-	151.384	9.003	144.381
4ª Direcional - 470ª - 2ª S	07/2025	07/2035	92.503	IPCA + 7,649% a.a.	98,76% CDI	93.230	3.777	89.453
4ª Direcional - 470ª - 3ª S	07/2025	07/2035	118.800	13,8%	100% CDI	123.451	6.747	116.704
4ª Direcional - 470ª - 4ª S	07/2025	07/2040	42.616	IPCA + 7,5547% a.a.	99,83% CDI	40.915	1.575	39.340
Riva - 470ª - 1ª S	07/2025	07/2035	73.041	100% CDI	-	75.150	4.518	71.232
Riva - 470ª - 2ª S	07/2025	07/2035	48.252	IPCA + 7,649%	98,85% CDI	46.673	1.892	44.781
Riva - 470ª - 3ª S	07/2025	07/2035	59.399	13,8%	100,11% CDI	61.845	3.377	58.468
Riva - 470ª - 4ª S	07/2025	07/2040	21.308	IPCA + 7,5547%	99,83% CDI	20.641	793	19.848
						2.110.702	247.912	1.862.790

(d) **Debitantes**: 8ª Emissão: Em outubro de 2021, a Companhia realizou sua 8ª Emissão de Debitantes Simples, não conversíveis em ações, de Espécie Quirógrafaria, em Série Única, para distribuição pública e com esforços de distribuição de Debitantes de cinco anos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em outubro de 2026. Foram emitidas 100.000 (cem mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Em relação à remuneração aos investidores, incidirá 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, essas títulos foram integralmente antecipadas em outubro de 2024. A liquidação antecipada corresponde a um título de R\$106.959 (cento e seis milhões novecentos e cinquenta e nove mil reais). **Garantias e fianças oferecidas em operações de coligadas**: A Companhia realizou através de fiança à sua coligada Lago da Pedra Participações S.A. e controladas da Lago da Pedra e à sua subsidiária RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. para as emissões de dívidas conforme demonstrado abaixo:

Data	Contrato	Modalidade	Empresa	Montante em Debito
jun/23	3ª (Terceira) Emissão	Debitantes	Lago Da Pedra Participações S.A.	51.000
dez/23	2ª (Segunda) Emissão	Notas Comerciais	Lago Da Pedra Participações S.A.	100.000
set/24	5ª (Quinta) Emissão	Debitantes	Lago Da Pedra Participações S.A.	250.000
abr/25	3ª (Terceira) Emissão	Notas Comerciais	Lago Da Pedra Participações S.A.	40.000
jun/25	1ª (Primeira) Emissão	Notas Comerciais	RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	125.000
ago/22	87877148534	Financiamento à Produção	Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.304
dez/22	878771588743	Financiamento à Produção	Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.304
fev/24	878771910877	Financiamento à Produção	Aragua Empreendimentos Imobiliários Ltda	40.102
abr/24	178770283523	Financiamento à Produção	Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	93.000
ago/24	878772091742	Financiamento à Produção	Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda	37.522
set/24	878772129391	Financiamento à Produção	Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	55.315
ago/24	878772237486	Financiamento à Produção	Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda	30.065
set/24	878772099475	Financiamento à Produção	Aragua Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.422
fev/24	178770274215	Financiamento à Produção	Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	41.573
jan/25	878772237972	Financiamento à Produção	Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.068
jan/25	178770328213	Financiamento à Produção	Canario Engenharia Ltda.	60.414
mar/25	878772293918	Financiamento à Produção	Aragua Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.581
dez/24	17877237496	Financiamento à Produção	Bela Carteira Empreendimentos Imobiliários SFE Ltda	34.978
fev/25	878772254219	Financiamento à Produção	Aragua Empreendimentos Imobiliários Ltda	29.800
out/25	178770376630	Financiamento à Produção	Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	108.710
				1.186.554

Análise das cláusulas contratuais restritivas ("covenants financeiros"): Os contratos de CRIs estão sujeitos a covenant financeiro, que pode ser calculado por meio da fórmula abaixo, considerando os valores das demonstrações financeiras consolidadas da Direcional Engenharia S.A. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não descumpriu nenhuma cláusula restritiva.

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

Divida 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 Serviço - FGFTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras. Patrimônio líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver. A parcela não circulante dos empréstimos e financiamentos, em 31 de dezembro de 2025, possui os seguintes vencimentos:

Período	Controladora	Consolidado
Janeiro de 2027 a dezembro de 2027	58.930	193.079
Janeiro de 2028 a dezembro de 2028	290.618	632.743
Janeiro de 2029 a dezembro de 2029	150.804	279.572
A partir de janeiro de 2030	1.168.153	1.378.145
	1.668.505	2.483.542

9.2. **Financiamentos por arrendamento**: A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 20 anos, e o de veículos possuem prazo superior a 1 ano. Os principais arrendamentos da Companhia são: a) o contrato com a estabelecida sua sede, sendo que em 9 de janeiro de 2024 a Companhia renovou tal contrato de locação conforme detalhas na nota explicativa 8; b) imóveis para as sedes regionais e; c) os veículos que compõem sua frota. A Companhia efetuou o cálculo a valor presente de seus arrendamentos e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 6,55% a.a.. Abaixo a composição da movimentação do arrendamento no exercício:

	31/12/2025	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2024	12.584	12.686
Ações / Remunerações	83.586	83.664
Pagamentos de principal	(10.578)	(10.581)
Pagamento de juros	(14.223)	(14.223)
AVP (juros apropriados)	6.954	6.963
Saldo em 31/12/2025	88.929	89.109
Curto Prazo	12.584	12.686
Longo Prazo	76.290	76.290

	31/12/2024	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2023	21.005	21.104
Ações / Remunerações	68.745	68.533
Pagamentos de principal	(8.803)	(8.811)
Pagamento de juros	(584)	(600)
Baixa de arrendamentos	(2.898)	(2.898)
AVP (juros apropriados)	6.123	6.144
Saldo em 31/12/2024	83.589	83.683
Curto Prazo	7.815	7.911
Longo Prazo	75.773	75.773

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

	31/12/2025	
	Controladora	Consolidado
Vencimento até 1 ano	12.584	12.686
Vencimento entre 1 e 2 anos	8.655	8.655
Vencimento entre 2 e 3 anos	7.245	7.245
Vencimento acima de 3 anos	60.399	60.399
	88.883	88.985

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

	31/12/2025	
	Controladora	Consolidado
1º ano	12.682	12.886
2º ano	8.655	8.655
3º ano	7.245	7.245
4º ano	6.224	6.224
5º ano	5.656	5.656
6º ano	5.308	5.308
Acima 6 anos	43.196	44.246
	88.976	89.205

Efeitos no resultado do exercício:

	Controladora	Consolidado
Depreciação do exercício	(7.115)	(7.115)
Ajuste a valor presente (juros apropriados)	(6.123)	(6.144)
Total em 31/12/2025	(13.238)	(13.259)

10. **Fornecedores e Risco sacado**

	Controladora	Consolidado
Fornecedores de insumos e serviços		




DIRR
B3 LISTED NM

DIRETORIA

Guilherme de Rezende Castanheira – Diretor de Engenharia
Rafael Passos Valadares – Diretor de Engenharia Técnica

Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo – CEO Diretor-Presidente

Laura Ribeiro Henriques – Diretora Jurídica
João Adriano Ponciano Nobre – Diretor Comercial

Eduardo Ferreira Quintella – Diretor Comercial
Paulo Henrique Martins de Sousa – Diretor Financeiro e de RI

CONTADOR

Manoel Rodrigues Neto
CRC/MG 85.100/0-9

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Administradores e Acionistas
Direcional Engenharia S.A.

Opinião
Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades,

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

ênfase
Conforme descrito na Nota 2.1.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressaltada 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 conteúdo 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
<p>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.</p>	<p>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 analisamos a avaliação 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.</p>
<p>Provisões para contingências (notas explicativas 2.1.15 (a) e 16.2) A Companhia e suas controladas são parte, no curso normal de suas atividades, em processos civis, 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 aquelas cujas expectativas de perda foram avaliadas como risco possível. Essa área foi foco de nossa auditoria tendo em vista que os processos mencionados geralmente envolvem discussões sobre o mérito e sobre os aspectos processuais complexos, além de julgamento da administração. Mudanças nos prognósticos e/ou julgamentos podem trazer impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.</p>	<p>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.</p>

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

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor
A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.
Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.
Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a

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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas
A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.
Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas
A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.
Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Belo Horizonte, 9 de março de 2026.

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP001601F-5

Guilherme Campos e Silva
Contador CRC 1SP2182540-1



www.direcional.com.br 6/6



transformar

CONSTRUIR É

Há 45 anos, a Direcional une eficiência, inovação e responsabilidade para tornar o sonho da casa própria uma realidade.

Cada projeto é resultado de um trabalho coletivo, guiado pelo propósito de transformar vidas e construir um futuro melhor.



direcional.com.br **DIRECIONAL** 45 ANOS



Documento assinado e certificado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001. A autenticidade pode ser conferida ao lado



A publicação acima foi assinada e certificada digitalmente no dia 10/03/2026

Aponte a câmera do seu celular para o QR Code para acessar a página de **Publicidade Legal** no portal do **Jornal Diário do Comércio**. Acesse também através do link: <https://diariodocomercio.com.br/publicidade-legal/10-03-2026-p1>

