



DIRECIONAL

DIRR
B3 LISTED NM

Balço patrimonial (Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado		Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023		
Ativo circulante										
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	455.985	443.360	792.054	633.978	9.1	184.526	233.709	202.562	234.933
Aplicações financeiras	3.2	517.524	559.158	823.127	693.193	15.1	30.167	-	169.847	58.926
Contas a receber	4.1	11.889	10.671	992.821	521.946	10	13.418	11.930	128.837	121.652
Estoques	5	2.798	1.665	1.643.111	1.420.699	10	362	109	7.576	7.879
Crédito com partes relacionadas	6.1	792.635	498.322	71.054	67.184	11	34.864	21.558	68.360	45.411
Tributos a recuperar	-	24.300	14.104	37.062	25.753	12	1.746	1.282	55.567	36.179
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	5.833	-	5.833	-	9.2	7.815	7.397	7.911	7.456
Outros créditos	4.3	142.177	213.054	206.324	220.602	13	-	-	194.059	146.827
Total do ativo circulante		1.953.141	1.740.334	4.571.386	3.583.355	14	-	-	66.546	69.264
Ativo não circulante						15	238.840	213.500	184.636	120.996
Aplicações financeiras	3.2	44.221	-	99.714	-	17.4	299.399	81.162	299.399	81.162
Contas a receber	4.1	1.056	640	846.706	464.035	16.1	490	775	21.964	24.259
Estoques	5	7.914	8.400	3.888.979	3.041.218	6.1	116.229	78.993	101.094	87.822
Depósitos judiciais	-	12.919	11.858	21.555	18.111		927.856	650.415	1.508.358	1.042.766
Tributos a recuperar	-	12.765	19.527	20.611	27.548					
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	501	501	7.630	7.630					
Outros créditos	4.3	103.749	102.082	143.513	113.274					
Investimentos	7	1.699.465	1.561.437	212.504	169.375					
Imobilizado	8	156.805	56.841	220.762	111.474					
Intangível	-	28.321	32.160	34.046	35.578					
Total do ativo não circulante		2.067.716	1.793.446	5.496.020	3.988.243					
Total do ativo		4.020.857	3.533.780	10.067.406	7.571.598					

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	
		2024	2023	2024	2023
Receita líquida	18	21.622	22.230	3.348.470	2.355.183
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	19.1	(4.753)	(8.497)	(2.130.127)	(1.550.208)
Lucro bruto		16.869	13.733	1.218.343	804.975
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	19.1	(193.557)	(159.515)	(210.307)	(174.710)
Despesas comerciais	19.1	(5.912)	(10.806)	(289.706)	(202.242)
Resultado com equivalência patrimonial	7	672.177	438.652	86.528	53.701
Outras receitas e (despesas) operacionais	19.2	82.294	25.643	(49.879)	(58.989)
Despesas financeiras	20	555.002	293.974	(463.364)	(382.240)
Receitas financeiras	20	(185.284)	(251.118)	(256.789)	(288.045)
Resultado financeiro, líquido	20	252.038	274.983	294.108	302.169
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		66.754	23.865	37.319	14.124
Imposto de renda e contribuição social	21	(247)	(12)	(64.630)	(49.982)
Resultado líquido do exercício		638.378	331.560	727.668	386.877
Resultado líquido atribuído					
Direcional Engenharia S.A.		638.378	331.560	638.378	331.560
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	89.290	55.317
Resultado líquido por ação					
Básico		3,69	2,06		
Diluído		3,65	2,03		

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

Demonstração do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro (Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Resultado líquido do exercício		638.378	331.560	727.668	386.877
Total de resultado abrangente do exercício		638.378	331.560	727.668	386.877
Atribuível a					
Acionista da Companhia		-	-	638.378	331.560
Participação dos acionistas não controladores		-	-	89.290	55.317
		-	-	727.668	386.877

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

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas					
Vendas de imóveis e prestação de serviços		25.053	25.920	3.417.289	2.436.353
Outras receitas e (despesas) operacionais		94.997	25.643	2.349	(58.989)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição) reversão		(12.703)	-	(52.228)	(7.261)
Insuportos e serviços adquiridos de terceiros		107.347	51.563	3.367.410	2.370.103
Matérias-primas consumidas		(4.152)	(3.710)	(1.667.193)	(1.212.875)
Matérias, energia, serviço de terceiros e outros operacionais		(16.151)	(14.336)	(42.429)	(34.233)
Amortização de mais valia		-	-	(13.770)	-
Outros		(15.297)	(16.310)	(290.554)	(207.183)
Valor adicionado bruto		(35.600)	(34.356)	(2.013.946)	(1.454.291)
Depreciação e amortização, líquidas		71.747	17.207	1.353.464	915.812
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia		(24.446)	(23.749)	(70.067)	(60.555)
Valor adicionado recebido em transferência		47.301	(6.542)	1.283.397	855.257
Resultado de equivalência patrimonial		672.177	438.652	86.528	53.701
Receitas financeiras		252.038	274.983	294.108	302.169
Resultado financeiro líquido		924.215	713.635	380.636	355.870
Valor adicionado total a distribuir		971.516	707.093	1.664.033	1.211.127
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal		135.734	113.075	429.013	308.118
Remuneração direta		111.102	92.762	350.184	247.110
Benefícios		14.976	12.600	54.553	42.189
FGTS		9.656	7.713	24.276	18.819
Impostos, taxas e contribuições		19.699	11.340	194.770	176.860
Federal		18.564	10.281	176.566	159.995
Municipal		1.135	1.059	18.194	16.861
Estadual		-	-	4	4
Remuneração de capitais de terceiros		177.705	251.118	312.582	339.272
Juros		71.531	169.842	182.520	279.464
Outros		106.174	81.476	130.062	59.808
Lucros/prejuízos retidos		638.378	331.560	638.378	331.560
Parcela do resultado atribuído a acionistas não controladores		-	-	89.290	55.317
		971.516	707.093	1.664.033	1.211.127

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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		Reservas de lucro		Lucros / prejuízos acumulados	Patrimônio líquido individual	Participação não Controladores	Patrimônio líquido Consolidado
		Capital social	Custo com emissão de ações	Ações em tesouraria	Por emissão de ações/alienação	Por outorga de opções de ações	Ajuste de avaliação patrimonial				
Saldos em 31 de dezembro de 2022		752.982	-	(9.749)	177.690	2.513	(31.880)	52.448	345.977	1.289.981	1.449.695
Opções outorgadas reconhecidas	17.3	-	-	-	-	6.038	-	-	-	6.038	6.038
Aumento de Capital		428.875	(21.994)	-	-	-	-	-	-	406.881	406.881
Redução de capital por não controladores	17.6	-	-	-	-	-	-	-	-	(469)	(469)
Resultado do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	331.560	331.560
Dividendos propostos	17.4.3	-	-	-	-	-	-	-	-	(81.162)	(81.162)
Alienação de ações em tesouraria	17.2	-	-	2.001	-	(2.001)	-	-	-	(57.381)	(57.381)
Constituição de reservas		-	-	-	-	-	-	16.578	233.807	(250.385)	(250.385)
Ajustes de exercícios anteriores		-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	(13)
Transação com acionistas não controladores	17.6	-	-	-	-	-	120	-	-	120	120
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.181.857	(21.994)	(7.748)	177.690	6.550	(31.760)	69.026	579.784	1.953.405	2.110.586
Aumento de capital por não controladores	17.6	-	-	-	-	-	-	-	-	9.175	9.175
Alienação de ações em tesouraria	17.2	-	-	5.460	-	(6.599)	-	-	-	-	-
Recompra de ações	17.2	-	-	(7.248)	-	-	-	-	-	(7.248)	(7.248)
Opções outorgadas reconhecidas	17.3	-	-	-	-	7.537	-	-	-	7.537	7.537
Resultado do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	638.378	638.378
Dividendos distribuídos	17.4.3	-	-	-	-	-	-	-	-	(576.616)	(576.616)
Constituição de reservas		-	-	-	-	-	-	31.919	30.982	(62.901)	(62.901)
Transação com acionistas não controladores	17.6	-	-	-	-	-	1	-	-	1	1
Saldos em 31 de dezembro de 2024		1.181.857	(21.994)	(9.536)	177.690	7.488	(31.759)	100.945	610.766	2.015.457	2.223.751

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



DIRECIONAL

DIRR
B3 LISTED NM

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 Bunitis 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 Arapua 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 28,57% de sua participação para Ferreoste Industrial Ltda e Bella Aliança Locações e Participações Ltda (14,285% para cada) pelo valor total de R\$6.175. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo a receber é de R\$5.833.

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
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
	196.260	150.306

PECLD (21.473) (8.795)
ITBI e registro líquido de PECLD 174.787 141.511

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	8.865	8.621
	23.819	22.958

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
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
	42.549	20.583
	66.368	43.541

PECLD (55.631) (34.685)
Juros de obra líquido de PECLD 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
	10.712	10.065	5.332.090	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

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).

Movimentação da PECLD	(+ Ajuste a Valor Recuperável)		(-) Reversão de Ajuste	
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024
	(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 OCP 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	31/12/2023
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	230	228	2.985	10.504
Conta corrente com empreendimentos (b)	792.405	498.094	68.068	56.680
Circulante	792.635	498.322	71.054	67.184

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 junto 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) realizada em 2023.

(i) Realizada no exercício de 2024

Número de membros (*)
Remuneração fixa anual
Remuneração variável
Remuneração baseada em opções de ações (**)

	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	2024	Total
Número de membros (*)	7	3	7	17	17
Remuneração fixa anual	1.870	157	5.060	7.087	7.087
Remuneração variável	872	-	2.790	3.662	3.662
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	4.811	4.811	4.811
	2.742	157	12.661	15.561	15.561

(ii) Realizada no exercício de 2023

Número de membros (*)
Remuneração fixa anual
Remuneração variável
Remuneração baseada em opções de ações (**)

	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	2023	Total
Número de membros (*)	7	3	8	18	18
Remuneração fixa anual	1.910	157	4.140	6.207	6.207
Remuneração variável	328	-	2.086	2.414	2.414
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	3.682	3.682	3.682
	2.238	157	9.908	12.303	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 remuneração baseado em 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 2023 para 31 de dezembro de 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	(222)	-	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
Squarema 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
Alcobaca 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
Ônix 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
Muniquê 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	99,90%	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
Bunitis 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 Caparaó 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	-				



DIRECIONAL

DIRR
B3 LISTED NM

Coligadas e/ou controladas em conjunto	Participação	Ativo		Passivo		Resultado	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Líquido	Lucro (Prejuízo)
Canario Engenharia Ltda.	20,00%	215.713	20.907	25.837	92.189	118.594	55.922
Lago da Pedra Participações S/A	10,00%	232.030	486.925	125.299	364.113	229.543	42.031
Contiagem Mall S.A.	26,60%	35.557	43.760	359	107	78.851	(64)
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	64.753	34.973	19.178	25.259	55.289	7.704
Cavias Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	44.856	-	2.479	13.288	29.089	4.114
Clis Lx Participações S.A.	35,00%	8.210	26.267	5.019	-	29.458	2.742
Bom Sucesso Incorporação E Investimentos Imobiliários S.A.	28,00%	207	27.992	3.385	-	24.814	-
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	27.697	15.239	15.438	17.064	10.434	8.452
Quata Empreendimentos E Participações Imobiliários Spe Ltda	15,00%	8.677	40.923	24.676	3.696	21.228	12.811
Lucio Braga Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	21,17%	44.879	38.647	19.701	52.342	11.483	28.654
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários 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.

B. Imobilizado

Abaixo a movimentação dos saldos para os períodos: Controladora

	Máquinas e equipamentos		Formas de alumínio		Móveis e utensílios		Veículos		Equipamentos de informática		Benfeitorias em imóveis de terceiros		Ativos de direito de uso		Total imobilizado
	10%	(b)	10%	(b)	10%	(b)	20%	(b)	20%	(b)	8,33%	(c)	(c)		
Taxas de depreciação	10%	-	10%	-	10%	-	20%	-	20%	-	8,33%	-	-	-	
Custo	12.190	198.459	3.707	779	9.289	9.885	55.245	227	289.781						
Saldo em 31/12/2022	47	3.736	89	-	1.009	800	-	3	5.684						
Adições	-	-	-	-	-	(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						
Saldo em 31/12/2024	12.608	261.501	3.882	779	10.908	11.409	121.660	230	422.977						
Depreciação	(11.867)	(135.525)	(2.813)	(768)	(6.020)	(6.094)	(29.230)	(225)	(192.542)						
Saldo em 31/12/2022	(119)	(36.057)	(291)	(11)	(1.229)	(999)	(7.342)	-	(46.048)						
Depreciação do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
Saldo em 31/12/2023	(11.986)	(171.582)	(3.104)	(779)	(7.249)	(7.093)	(34.276)	(225)	(236.294)						
Depreciação do exercício	(48)	(20.913)	(284)	-	(1.221)	(1.101)	(6.311)	-	(29.878)						
Saldo em 31/12/2024	(12.034)	(192.495)	(3.388)	(779)	(8.470)	(8.194)	(40.587)	(225)	(266.172)						
Valor contábil	251	30.613	692	-	3.049	3.592	18.639	5	56.841						
Em 31/12/2023	574	69.006	494	-	2.438	3.215	81.073	5	156.805						
Em 31/12/2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
Consolidado															

	Máquinas e equipamentos		Formas de alumínio		Móveis e utensílios		Veículos		Equipamentos de informática		Benfeitorias em imóveis de terceiros		Estados de direito de vendas		Total imobilizado
	10%	(b)	10%	(b)	10%	(b)	20%	(b)	20%	(b)	8%	(a)	(c)		
Taxas de depreciação	10%	-	10%	-	10%	-	20%	-	20%	-	8%	-	-	-	
Custo	24.078	212.340	9.181	2.458	17.157	10.562	55.039	56.710	1.260	388.785					
Saldo em 31/12/2022	509	8.095	774	-	2.131	1.463	26.973	-	9	39.954					
Adições	(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					
Saldo em 31/12/2024	(3.016)	(600)	(825)	(426)	(856)	(36)	(3.341)	-	(389)	(9.489)					
Depreciação	(21.946)	(274.966)	(9.666)	(2.032)	(20.733)	(13.380)	(106.263)	(122.257)	(880)	(572.123)					
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)					
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)					
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	1.679	38.980	2.499	-	5.671	4.514	39.388	18.729	14	111.474					
Em 31/12/2023	1.560	73.410	2.489	-	5.849	4.515	51.820	81.111	8	220.762					

(a) Os estoques 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.
 (d) 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
Custo de emissão / estruturação	(28.466)	(26.148)	(28.466)	(26.148)
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	(1.105)	-	(1.105)
Debêntures	(28.466)	(27.253)	(28.466)	(27.253)
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

Abaixo a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2024:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	1.060.315	1.175.926	1.060.315	1.175.926
Debêntures (d)	102.694	-	102.694	-
Financiamento à Produção (a)	-	-	400.994	182.960
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	3.486	176	1.207	4.328
Total da dívida	1.166.495	1.351.934	1.578.127	1.363.214
Custo de emissão / estruturação	(26.148)	(9.154)	(26.148)	(9.154)
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(1.105)	(1.105)	(1.105)	(1.105)
Debêntures	(1.105)	(1.105)	(1.105)	(1.105)
Total dos custos com emissão / estruturação	(27.253)	(9.186)	(27.253)	(9.186)
Total geral	1.139.242	1.342.748	1.550.874	1.354.028

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	1.060.315	1.175.926	1.060.315	1.175.926
Debêntures (d)	102.694	-	102.694	-
Financiamento à Produção (a)	-	-	400.994	182.960
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	3.486	176	1.207	4.328
Total da dívida	1.166.495	1.351.934	1.578.127	1.363.214
Custo de emissão / estruturação	(26.148)	(9.154)	(26.148)	(9.154)
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(1.105)	(1.105)	(1.105)	(1.105)
Debêntures	(1.105)	(1.105)	(1.105)	(1.105)
Total dos custos com emissão / estruturação	(27.253)	(9.186)	(27.253)	(9.186)
Total geral	1.139.242	1.342.748	1.550.874	1.354.028

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	1.060.315	1.175.926	1.060.315	1.175.926
Debêntures (d)	102.694	-	102.694	-
Financiamento à Produção (a)	-	-	400.994	182.960
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	3.486	176	1.207	4.328
Total da dívida	1.166.495	1.351.934	1.578.127	1.363.214
Custo de emissão / estruturação	(26.148)	(9.154)	(26.148)	(9.154)
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(1.105)	(1.105)	(1.105)	(1.105)
Debêntures	(1.105)	(1.105)	(1.105)	(1.105)
Total dos custos com emissão / estruturação	(27.253)	(9.186)	(27.253)	(9.186)
Total geral	1.139.242	1.342.748	1.550.874	1.354.028

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	925.631	1.060.315	925.631	1.060.315
Debêntures (d)	363.937	102.694	363.937	102.694
Financiamento à construção (a)	115.006	-	400.994	182.960
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	10.249	3.486	1.207	4.328
Total da dívida	1.414.823	1.166.495	1.578.127	1.350.297
Custo de emissão / estruturação (*)	(23.553)	(26.148)	(23.553)	(26.148)
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(1.444)	(1.105)	(1.444)	(1.105)
Debêntures	(1.444)	(1.105)	(1.444)	(1.105)
Total dos custos com emissão / estruturação	(24.997)	(27.253)	(24.997)	(27.253)
Total geral	1.389.826	1.139.242	1.553.130	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 331* 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. (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 securitizadas, lastreados em créditos imobiliários e que constitui promessa 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.	31/12/2024		
						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 + 6,489				



DIRECIONAL

DIRR
B3 LISTED NM

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)

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 a 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:

	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
Total	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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Impostos correntes				
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
Total	1.669	1.193	18.484	15.861

Impostos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
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	-	-	(2.931)	(1.588)
PECLD	-	-	(2.181)	(1.441)
Total	77	89	65.806	38.907
Total	1.746	1.282	84.090	54.768

Circulante

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.

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

31/12/2022

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
(+) Aquisições	169.637	-	2.501.846	-
(-) Pagamentos	23.000	-	(686.475)	-
(-) Revisões	-	-	(223.118)	-
(-) Transferência para SPEs	-	(192.637)	-	43.320
(-) Cancelamento de contrato	-	-	(181.380)	-
(-) Venda de SPE	-	-	(12.226)	-
Total em 31/12/2023	-	-	2.814.917	-

Circulante

Circulante	194.059	-	146.827	-
Não circulante	3.655.700	-	2.668.090	-

Aging list:

	31/12/2024	31/12/2023
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
Total	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	-	-	-	-	-

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
(+) Aquisições/ recebimentos	391.061	259.265	(55.497)	(18.622)
(-) Amortizações	56.630	134.463	(94.395)	(1.259)
(-) Baixa/ cancelamento	447.691	393.728	(149.892)	(19.881)
(-) Baixas/ cancelamento/ venda SPE	-	-	-	(37.014)
Total adiantamentos	69.264	378.427	66.546	568.086

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
(+) Aquisições/ recebimentos	417.632	36.504	(31.500)	(31.575)
(-) Amortizações	9.823	111.093	(62.625)	(1.661)
(-) Baixa/ cancelamento/ venda SPE	427.455	147.597	(94.125)	(33.236)
Total adiantamentos	28.540	398.915	69.264	378.427

(i) Compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrentes das aquisições de terrenos por meio

Securitizadora	Data da Operação	Tipo da cessão	Valor do contas a receber Cedido	(-) Desconto / Deságio	Valor da Cessão	Fundo de Reserva	Fundo de Despesas	Despesas Adicionais	Valor Líquido da Cessão	Valor Líquido da Cessão - Controladora e Controladas	Valor Líquido da Cessão - Controladas em conjunto	Passivo de Cessão- Controladas	Passivo de Cessão- Controladas em conjunto
True Securitizadora S.A.	19/12/2023	Pro soluto	128.580	(12.420)	116.160	(3.850)	(1.840)	(224)	110.246	87.031	23.215	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	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	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	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	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	-	53.421	-
Total			943.680	(47.932)	895.748	(6.978)	(2.501)	(19.074)	867.195	759.405	107.790	694.299	105.881

16. Provisões

16.1. Provisão para garantia

	Controladora	Consolidado	Circulante	Não circulante
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	(2.744)	(19.246)	-	-
Saldo 31/12/2023	775	40.562	-	-
(+) Provisões	1.716	32.245	-	-
(-) Reversões	(1.307)	(10.057)	-	-
(-) Baixas por venda de SPE's	-	(979)	-	-
(-) Pagamentos	(694)	(18.735)	-	-
Saldo 31/12/2024	490	43.036	-	-

A Companhia constitui provisões para gastos com as garantias durante o período de construção, apenas para unidades já comercializadas, de forma que eventuais custos incorridos com manutenção, após a entrega das chaves das unidades imobiliárias, serão deduzidos da provisão constituída. As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação em 0,99% e para as obras de serviços em 0,97% em dezembro de 2024 (0,83% e 0,97% em 31 de dezembro de 2023, respectivamente).

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:

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			28	-	-	-	28
Não circulante			-	-	-	-	-

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)	-
Emcamp Incorporação SC 20 SPE Ltda	20/12/2024	50,00%	-	5	-	-	5
Total Consolidado			76.299	5	(9.137)	3.674	



DIRR B3 LISTED NM

Table with columns: Tributarío, Trabalhista, Cível, Consolidado, Total. Rows include Saldo em 31 de dezembro de 2022, Provisões, Reversões, Pagamentos, Saldo em 31 de dezembro de 2023, Provisões, Reversões, Pagamentos, Saldo em 31 de dezembro de 2024.

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, civis 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 de 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 vício construtivo em empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 e atrasos na entrega de empreendimentos). Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

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\$ 21.994 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 de 2023, foram cedidas 208.314 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanesecendo 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 de 2024, foram cedidas 568.356 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanesecendo 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.

Table with columns: Quantidade de Ações, Ações em tesouraria, Total. Rows include 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2024.

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. 17.3.2. Reserva de lucros: 17.3.1. 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. 17.3.2. Reserva 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). 17.3.3. 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:

Table with columns: 31/12/2024, 31/12/2023. Rows include Lucro líquido do exercício, Constituição da reserva legal (5%), Lucro líquido ajustado - base de cálculo para dividendos, Dividendos mínimos obrigatórios (25%), Distribuição de dividendos intermediários deliberada pelo Conselho de Administração.

Table with columns: Data da posição, Data Ex., Data de pagamento, Tipo, Valor por ação (R\$), Posição distribuído (R\$ mil), Acionária. Rows include 04/07/2024, 17/09/2024, 20/12/2024.

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

Table with columns: 31/12/2024, 31/12/2023. Rows include Lucro líquido do exercício, Média ponderada do número de ações, Lucro líquido básico por ação - R\$, Efeito diluidor das opções de compra de ações, Média ponderada do número de ações (diluída), Lucro líquido diluído por ação - R\$.

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 das não controladoras. 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).

18. Receita líquida

Table with columns: Controladora, Consolidado, 2024, 2023. Rows include Receita bruta de vendas, Receita bruta de serviços, Receita bruta total, Ajuste a valor presente, Impostos incidentes sobre vendas, Vendas Canceladas, Receita operacional líquida.

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, oitocentas 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 de 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:

Table with columns: Descrição, Valor. Rows include I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas, Empreendimentos em Construção, a) Receita de Vendas Contratadas, b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas, c) Distratos - Receitas estornadas, II) Receitas de Indenizações por distratos, III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas, Empreendimentos em Construção, a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros), b) Custo de Construção Incorrido, Encargos Financeiros Apropriados, c) Distratos - Custo de Construção, Distratos - Encargos Financeiros, Drive VI / CO (sem encargos financeiros) (%), IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque, Empreendimentos em Construção, a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros), b) Custo de Construção Incorrido, Encargos Financeiros Apropriados, Unidades Vendidas.

b) Resultado apropriado

Table with columns: 2024, 2023. Rows include Receitas de unidades vendidas e prestação de serviços, (-) Custos das unidades vendidas e prestação de serviços, Resultado apropriado de Controladora, Incorporação - imóveis concluídos, Serviços, Total Controladora, Controladas, Serviços, Terreno, Incorporação - imóveis concluídos, Incorporação - imóveis em construção, Total Controladas, Total Consolidado.

19. Custos, despesas e outras receitas e despesas operacionais

19.1. Custos e despesas por natureza

Table with columns: Descrição, Controladora, Consolidado, 2024, 2023. Rows include Matéria-prima, e materiais de uso e consumo, Despesas com pessoal, Juros capitalizados ao estoque, Depreciação e amortização, Serviços de terceiros, Energia elétrica, água e telefone, Despesas gerais com vendas, Comissão de vendas, Provisão para plano de opções de ações, Provisão para garantia de obra, Provisão para PLR, Outras despesas, Classificados como Custos dos imóveis vendidos, Custos de serviços prestados, Despesas comerciais, Despesas gerais e administrativas.

19.2. Outras receitas e (despesas) operacionais

Table with columns: Controladora, Consolidado, 2024, 2023. Rows include Outras receitas e (despesas) Operacionais, Despesas de projetos descontinuados e encerrados, Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades, Provisão para perdas - Contas a receber (i), Provisão para perdas - Demais créditos (i), Amortização de mais valia, Resultado com alienação de participação societária, Contingências e despesas jurídicas, Obrigações societárias com sócios e parceiros (ii), Reversão de provisão para garantia de obra, Baixa - Arrendamentos IFRS16, Outros, Total.

(i) Provisão para perda para o contas a receber de pro-soluto, juros de obra e financiamentos de taxas junto a clientes. (ii) Obrigações decorrentes de contratos de construção de empreendimentos e obrigações com sócios.

20. Resultado financeiro

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

Table with columns: Controladora, Consolidado, 2024, 2023. Rows include Receitas financeiras, Rendimento de aplicações financeiras, Ganho hedge accounting, Atualização monetária e juros contratuais, Receita com derivativos, Descontos obtidos, Despesas financeiras, Despesas com juros, PIS/COFINS sobre aplicações financeiras, Despesas bancárias, Despesa com venda de carteira, Despesa hedge accounting, Juros sobre arrendamento, Despesas com derivativos, Descontos concedidos, Resultado financeiro, líquido.

21. Imposto de renda e contribuição social

Table with columns: Controladora, Consolidado, 31/12/2024, 31/12/2023. Rows include Lucro antes do IRPJ e CSLL, IRPJ e CSLL a alíquota de 34%, Despesa estimada com IRPJ e CSLL, Empresas tributadas pelo Lucro Real, Adições e Exclusões, Adição (exclusão) equivalência patrimonial, Base de tributação, Empresas tributadas pelo Lucro Presumido, Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido, Despesa com imposto, Despesa com imposto diferido, Empresas tributadas pelo RET (1%), Base de tributação, Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação, Despesa com imposto, Despesa com imposto diferido, Empresas tributadas pelo RET (4%), Base de tributação, Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação, Despesa com imposto, Despesa com imposto diferido, Aliquota efetiva.

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.

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 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 BNDDES (FINAME) atrelados à TJLP e TJ462 e juros de empréstimos de Capital de Giro, Leasing e CRI atrelados ao CDI e ao IPCA. Para gerenciar parte do risco de taxas de juros, a Companhia contrata diferentes swaps que objetivam trocar a variação do IPCA pelo CDI, com base no valor notional referente aos CRIs indexados ao índice de preços. Esses instrumentos derivativos visam unicamente dar proteção às obrigações de dívida objeto do hedge. Risco de liquidez: A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, buscando manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades. A seguir estão as exposições contratuais de passivos financeiros:

Table with columns: Descrição, Menos de um ano, Entre um e dois anos, Entre dois e três anos, Acima de três anos, Total. Rows include Em 31 de dezembro 2024, Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 9), Fornecedores (Nota 10), Fornecedores Convênio - Risco Sacado (Nota 10), Arrendamentos (Nota 9.2), Partes relacionadas (Nota 6.1), Credores por imóveis compromissados (Nota 13), Adiantamento por recebimento (Nota 14).

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas, possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Risco de crédito: Em 31 de dezembro de 2024, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. A maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, e as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a Companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas. A empresa possui investimentos em Fundos, CDBs, LF e LFTs em bancos de primeira linha e com rating a partir de AA+ (avaliado pelas três maiores agências). Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria: Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (impairment) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos. A hierarquia dos ativos e passivos a valor justo da Companhia e suas controladas está divulgada abaixo:

Table with columns: Nota, Controladora, Consolidado, 31/12/2024, 31/12/2023. Rows include Ativos financeiros, Custo amortizado, Caixa e bancos, Equivalente de caixa, Contas a receber, Contas a receber por alienação de investimentos, Crédito junto a clientes, Outras contas a receber, Valor justo pelo resultado (*), Aplicações financeiras, Derivativos a receber, Total dos ativos financeiros, Passivos financeiros, Custo amortizado, Adiantamento por recebimento, Empréstimos, financiamentos e debêntures, Fornecedores, Partes relacionadas, Outras contas a pagar, Passivo de cessão, Valor justo por meio de resultado, Credores por imóveis compromissados, Derivativos a pagar, Passivos financeiros.

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo pelo resultado com mensuração de nível 2 na hierarquia de valor justo. Em 31 de dezembro de 2024 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

Table with columns: Valor contábil, Valor justo, Diferença, Valor contábil, Valor justo, Diferença. Rows include Ativos financeiros, Custo amortizado, Caixa e bancos, Equivalente de caixa, Contas a receber, Contas a receber por alienação de investimentos, Crédito junto a clientes, Outras contas a receber, Valor justo por meio de resultado, Aplicações financeiras, Derivativos a receber, Total dos ativos financeiros, Passivos financeiros, Custo amortizado, Adiantamento por recebimento, Empréstimos, financiamentos e debêntures, Fornecedores, Partes relacionadas, Outras contas a pagar, Passivo de cessão, Valor justo por meio de resultado, Credores por imóveis compromissados, Derivativos a pagar, Passivos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2023 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

Table with columns: Valor contábil, Valor justo, Diferença, Valor contábil, Valor justo, Diferença. Rows include Ativos financeiros, Custo amortizado, Caixa e bancos, Equivalente de caixa, Contas a receber, Contas a receber por alienação de investimentos, Outras contas a receber, Valor justo por meio de resultado, Aplicações financeiras, Derivativos a receber, Total dos ativos financeiros, Passivos financeiros, Custo amortizado, Adiantamento por recebimento, Empréstimos, financiamentos e debêntures, Fornecedores, Partes relacionadas, Outras contas a pagar, Passivo de cessão, Valor justo por meio de resultado, Credores por imóveis compromissados, Derivativos a pagar, Passivos financeiros.

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

Table with columns: Valor Nominal, Taxas, Valor na operação - justo, Resultado. Rows include SWAP de valor Justo com Hedge, Empréstimos e Financiamentos: Cédula de Crédito Bancário (Item Protegido), Operação de SWAP, Posição líquida SWAP, (+/-) Hedge accounting de valor justo.

Table with columns: Valor Nominal, Taxas, Valor na operação - justo, Resultado. Rows include SWAP de valor Justo com Hedge, Empréstimos e Financiamentos: Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido), Operação de SWAP, Posição líquida SWAP, (+/-) Hedge accounting de valor justo.

Table with columns: Valor Nominal, Taxas, Valor na operação - justo, Resultado. Rows include Hedge de valor Justo, Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido), Operação de SWAP, Posição líquida SWAP, (+/-) Hedge accounting de valor justo.



DIRECIONAL

DIRR B3 LISTED NM

Table with financial data: Hedge de valor Justo, Valor Ncional, Taxas, Valor na operação-Resultado, Ganho (perda) na operação-Resultado.

Table with financial data: Tipo de operação, Contração, Ativo/Passivo, Vencimento, Valor ncional, Ponta Ativa, Ponta Passiva, Ganho (perda) na operação-Resultado, Hedge.

(a) Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo: Em 30 de junho 2024, a Companhia mantém 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, (ii) 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 (iii) 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.

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 seu herdeiro legal, conforme o caso, receberá, 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:

Table with financial data: Programa, Ano de Outorga, Prazo para Transferência das Ações, Ações Outorgadas (a), Outorgas Ativas (b), Outorgas Canceladas (c), Ações Transferidas (d), Outorgas Vigtas (a-b-c-d).

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:

Table with financial data: Itens, Tipo de cobertura, Importância Segurada.

Table with financial data: 25. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa. Contadora Consolidado, Atividade de financiamento, Atividades de investimento.

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 quirográfrica. 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 (tricentesima nonagésima nona) Emissão, em Classe Única, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastros 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.

DIRETORIA

Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo – CEO Diretor-Presidente, Guilherme de Rezende Castanheira – Diretor de Engenharia, Rafael Passos Valadares – Diretor de Engenharia Técnica, Paulo Henrique Martins de Sousa – Diretor Financeiro e de R.I.

Laura Ribeiro Henriques - Diretora Jurídica, João Adriano Ponciano Nobre – Diretor Comercial, Eduardo Ferreira Quintella – Diretor Comercial

CONTADOR

Manoel Rodrigues Neto CRC/MG 85.100

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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. Enfase: 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.

Table with financial data: Por que 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), Provisões para contingências (notas explicativas 2.1.15 (b) e 16.2).

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 planejamos 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. Comunicamos-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, determinamos 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.

Table with financial data: Consolidado 31/12/2024, 31/12/2023, Empréstimos, financiamentos e debêntures, Caixa e equivalente de caixa, Aplicações financeiras, Derivativos, Divida líquida, Patrimônio líquido, Divida líquida sobre o patrimônio líquido, Transações com sócios.

Table with financial data: Consolidado 31/12/2024, 31/12/2023, Pagamento de dividendos, Emissão de ações.

Ativos dados em garantia: Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos e financiamentos estão divulgados nas Notas Explicativas 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 às 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 atrair, motivar e reter, 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 pelo beneficiário no âmbito do Programa 1, a Companhia outorgará aos beneficiários duas ações ordinárias da Companhia. Já no âmbito do Programa 2, a Companhia outorgará aos beneficiários cinco ações ordinárias da Companhia, sendo que a entrega será realizada em lotes de 25% do total de ações ao longo de quatro anos. Para que o Beneficiário faça jus ao recebimento das ações de incentivo ao final de cada Período de Carência ele não poderá ter alienado ou transferido, total ou parcialmente, as ações detidas no âmbito do Programa. Nos casos de desligamento por iniciativa do Beneficiário dos Programas ou desligamento por iniciativa da Companhia por justa causa durante um determinado Período de Carência, o Beneficiário deixará de fazer jus a todas as ações que lhe foram outorgadas em razão dos programas, exceto aquelas 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

Este documento foi assinado digitalmente por Ediminas S A Editora Grafica Industrial De Minas. Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certsig.com.br:443 e utilize o código 80E4-DA7C-033F-14AD.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/80E4-DA7C-033F-14AD> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 80E4-DA7C-033F-14AD



Hash do Documento

P8FWdDSqxATSHQ1q1Nu5nLxX9OmnD4obl+rkUnqKt6A=

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 10/03/2025 é(são) :

- Ruy Adriano Borges Muniz (ADMINISTRADOR) -
19.207.588/0001-87 em 10/03/2025 21:57 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital - EDIMINAS S A EDITORA GRAFICA
INDUSTRIAL DE MINAS - 19.207.588/0001-87

