

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

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

DFs Consolidadas

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

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

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

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

Pareceres e Declarações

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

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	118
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

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

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

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

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

(Reais Mil)

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

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

(Reais Mil)

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

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-849	0	-575.477	0	-576.326
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	7.537	0	0	0	7.537
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.139	0	1.139	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-576.616	0	-576.616
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	1	0	0	0	1
5.04.10	Recompra de ações	0	-7.248	0	0	0	-7.248
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	638.378	0	638.378
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	638.378	0	638.378
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	62.901	-62.901	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	62.901	-62.901	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	143.883	711.711	0	0	2.015.457

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-13	0	-13
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	138.574	398.425	-13	0	1.289.968
5.04	Transações de Capital com os Sócios	406.881	6.158	0	-81.162	0	331.877
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-21.994	0	0	0	0	-21.994
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.038	0	0	0	6.038
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-81.162	0	-81.162
5.04.08	Transações com acionistas nãocontroladores	0	120	0	0	0	120
5.04.10	Emissão de ações	428.875	0	0	0	0	428.875
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	331.560	0	331.560
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	331.560	0	331.560
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	250.385	-250.385	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	250.385	-250.385	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	752.982	142.742	383.147	0	0	1.278.871
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	142.742	383.147	0	0	1.278.871
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.168	-174.251	-491	0	-178.910
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.914	0	0	0	2.914
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.540	0	0	0	-5.540
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	491	0	-491	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-174.251	0	0	-174.251
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	-2.033	0	0	0	-2.033
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	190.020	0	190.020
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	190.020	0	190.020
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	189.529	-189.529	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	189.529	-189.529	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

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

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

(Reais Mil)

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

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

(Reais Mil)

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

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

(Reais Mil)

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

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405	157.181	2.110.586
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405	157.181	2.110.586
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-849	0	-575.477	0	-576.326	-38.177	-614.503
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	7.537	0	0	0	7.537	0	7.537
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.139	0	1.139	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-576.616	0	-576.616	-47.352	-623.968
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	1	0	0	0	1	0	1
5.04.10	Recompra de ações	0	-7.248	0	0	0	-7.248	0	-7.248
5.04.11	Aumento de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	9.175	9.175
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	638.378	0	638.378	89.290	727.668
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	638.378	0	638.378	89.290	727.668
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	62.901	-62.901	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	62.901	-62.901	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	143.883	711.711	0	0	2.015.457	208.294	2.223.751

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981	159.714	1.449.695
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-13	0	-13	0	-13
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	138.574	398.425	-13	0	1.289.968	159.714	1.449.682
5.04	Transações de Capital com os Sócios	406.881	6.158	0	-81.162	0	331.877	-57.850	274.027
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-21.994	0	0	0	0	-21.994	0	-21.994
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.038	0	0	0	6.038	0	6.038
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-81.162	0	-81.162	-57.381	-138.543
5.04.08	Transações com acionistas nãocontroladores	0	120	0	0	0	120	0	120
5.04.10	Aumento de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-469	-469
5.04.12	Emissão de ações	428.875	0	0	0	0	428.875	0	428.875
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	331.560	0	331.560	55.317	386.877
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	331.560	0	331.560	55.317	386.877
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	250.385	-250.385	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	250.385	-250.385	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	144.732	648.810	0	0	1.953.405	157.181	2.110.586

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	752.982	142.742	383.147	0	0	1.278.871	155.586	1.434.457
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	752.982	142.742	383.147	0	0	1.278.871	155.586	1.434.457
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.168	-174.251	-491	0	-178.910	-61.541	-240.451
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.914	0	0	0	2.914	0	2.914
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.540	0	0	0	-5.540	0	-5.540
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	491	0	-491	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-174.251	0	0	-174.251	0	-174.251
5.04.08	Transação com acionistas não controladores	0	-2.033	0	0	0	-2.033	0	-2.033
5.04.09	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-61.541	-61.541
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	190.020	0	190.020	65.669	255.689
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	190.020	0	190.020	65.669	255.689
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	189.529	-189.529	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	189.529	-189.529	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	752.982	138.574	398.425	0	0	1.289.981	159.714	1.449.695

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

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



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

1 - Ajuste incluindo a receita de SPes não consolidadas no resultado (SPes não controladas e controladas em conjunto).

2 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo e o efeito do Programa Pode Entrar.

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

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

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

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



LANÇAMENTOS

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

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

VENDAS CONTRATADAS

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

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

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



Distratos

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

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

ESTOQUE

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

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

BANCO DE TERRENOS

O Grupo Direcional encerrou o ano de 2024 com um banco de terrenos de R\$ 46,2 bilhões (R\$ 41,5 bilhões % Companhia) em termos de VGV, refletindo um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 210 mil unidades. O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, com 86% sendo pagos por meio de permuta, o que se traduz em um reduzido impacto no caixa antes do início do desenvolvimento dos empreendimentos. Considerando os terrenos comprados no decorrer do ano, o VGV potencial somou R\$ 14,3 bilhões (R\$ 13,2 bilhões % Companhia), a um custo médio de aquisição de 12%, com 89% do pagamento se dando via permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Líquida

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

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

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**2024**

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Lucro Bruto

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

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

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

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

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

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

Resultado de Equivalência Patrimonial

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

Outras Receitas e Despesas Operacionais

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

Resultado Financeiro

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

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**2024**

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



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

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

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

Lucro Líquido

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

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

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

Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis

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

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

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

Contas a Receber

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

É importante evidenciar que, pelas regras contábeis atuais, o reconhecimento de contas a receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* - PoC). Sendo assim, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Financeiras. Nesse sentido, o saldo total de Contas a Receber da Companhia ao final de 2024 era de R\$ 4,7 bilhões.

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

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

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

Endividamento

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

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



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

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

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

Geração de Caixa¹

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

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

DIVIDENDOS

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

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

EVENTOS SUBSEQUENTES

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

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

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Direcional Engenharia S/A, sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, bem como que as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período encerrado 31 de dezembro 2024 refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

A PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda ("PwC") não prestou qualquer outro tipo de serviços que não de Auditoria Independente. Assim, no exercício de 2024, foram prestados exclusivamente serviços de auditoria externa independente. A política da Companhia assegura que não haja conflito de interesses, ausência de independência ou objetividade.

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

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

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Direcional Engenharia S.A., em cumprimento das disposições legais e estatutárias, examinou o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, bem como a proposta de destinação dos resultados do exercício, todos relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Com base nos exames efetuados, nas informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício em reuniões com a administração e ainda, o relatório dos auditores independentes PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, opina que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária dos acionistas.

Belo Horizonte, 07 de março de 2025.

Bruno Lage de Araujo Paulino

Paulo Sávio Bicalho

Paulo Nóbrega Frade

Notas Explicativas



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

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

1. Contexto operacional

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

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

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

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

1.1. Continuidade operacional

A administração da Companhia avaliou a capacidade da continuidade de seus negócios para o próximo exercício, e, com base em seu plano de negócios e nas informações que são do seu atual conhecimento, está confortável quanto a sua posição financeira e operacional. A administração não possui conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. A Companhia está atenta aos cenários políticos internos, às políticas econômicas, às oscilações de taxa de juros, à inflação e eventuais conflitos externos. Dessa forma, essas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1.1. Base de preparação

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

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

Notas Explicativas



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

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, as quais consideram, adicionalmente, o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle (conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.1.19) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

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

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

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

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

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

2.1.2. Consolidação

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

a) Controladas

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

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

A Companhia usa o método de aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pela Companhia. A contraprestação transferida inclui o valor justo de ativos

Notas Explicativas



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

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

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

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

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

b) *Transações com participações de não controladores*

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

c) *Perda de controle em controladas*

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

d) *Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto*

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

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

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

Os investimentos em coligadas e *joint ventures* são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento da Companhia em coligadas e *joint ventures* inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por *impairment* acumulada.

Notas Explicativas



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

A participação da Companhia nos lucros ou prejuízos de suas coligadas e *joint ventures* é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mutações das reservas é reconhecida nas reservas da Companhia. Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada ou *joint venture* for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada ou controlada em conjunto.

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

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

2.1.3. Apresentação de informações por segmentos

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

2.1.4. Moeda funcional e de apresentação

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

2.1.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.1.6. Ativos financeiros

a) Classificação

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

Notas Explicativas



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

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

I) Ativos financeiros ao custo amortizado

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

II) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

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

b) Reconhecimento e mensuração

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

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

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

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

c) Compensação de instrumentos financeiros

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

Notas Explicativas



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

d) *Impairment de ativos financeiros*

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas



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

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

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

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

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

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

2.1.8. Estoques

a) *Estoque de terrenos a incorporar*

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

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

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

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

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

b) *Estoque de imóveis em construção*

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

Notas Explicativas



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

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

c) *Estoque de imóveis concluídos*

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

2.1.9. Imobilizado

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

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

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

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

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

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

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

2.1.10. Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

Notas Explicativas



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

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

2.1.11. Fornecedores e operações de risco sacado

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

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

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

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

2.1.12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

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

2.1.13. Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

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

Notas Explicativas



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

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

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

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

2.1.14. Financiamentos por arrendamento

a) *Ativo de direito de uso*

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

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

b) *Passivos de arrendamento*

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

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

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

2.1.15. Provisões

As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

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

Notas Explicativas



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

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

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

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

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

b) *Provisão para garantia*

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

2.1.16. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

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

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

A Companhia estrutura suas operações em entidades em propósitos específicos (Sociedades de Propósitos Específicos - SPE e Sociedades em Conta de Participação - SCP), que tem como objeto social a construção e venda de unidades imobiliárias. A Companhia realiza a apuração e o recolhimento da tributação das receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias pelo regime de caixa, não pelo regime de competência, conforme está estabelecido pela Instrução Normativa emitida pela Secretaria da Receita Federal de no 84/79. Adicionalmente, essas sociedades de propósitos específicos são tributadas pelo lucro presumido, e a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Notas Explicativas



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

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

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

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

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

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

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

2.1.17. Benefícios a empregados

a) *Remuneração com base em ações*

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

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

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

Notas Explicativas



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

b) *Participação nos lucros*

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

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

2.1.18. Capital social

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

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

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

2.1.19. Reconhecimento da receita

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

a) *Unidades imobiliárias concluídas*

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

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

b) *Unidades imobiliárias em construção*

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

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

Notas Explicativas



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

seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

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

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

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

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

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

c) *Receita financeira*

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

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

2.1.20. Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio

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

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

Notas Explicativas



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

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

2.1.21. Normas e interpretações emitidas, mas ainda não vigentes

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2024. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Alteração ao IAS 21 - Falta de conversibilidade:** em agosto de 2023, o IASB alterou o IAS 21 - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis, adicionando novos requisitos com o objetivo de ajudar as entidades a determinar se uma moeda é conversível em outra moeda e, quando não for, qual a taxa de câmbio à vista a ser utilizada. Antes dessas alterações, o IAS 21 somente estabelecia a taxa de câmbio a ser utilizada quando a falta de conversibilidade fosse temporária. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2025. A Companhia não espera que essas alterações tenham um impacto material em suas operações ou demonstrações financeiras.
- **Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 - Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros:** em 30 de maio de 2024, o IASB emitiu alterações ao IFRS 9 - Instrumentos Financeiros e IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação para responder a questões práticas recentes, melhorar o entendimento, bem como incluir novos requisitos aplicáveis à empresas em geral e não apenas à instituições financeiras.

As alterações:

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

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

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

Notas Explicativas



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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **IFRS 19 - Subsidiárias sem Obrigação Pública de Prestação de Contas:** Divulgações: emitida em maio de 2024, essa nova norma permite que certas subsidiárias elegíveis de entidades controladoras que reportam sob IFRS apliquem requisitos de divulgação reduzidos. A nova norma IFRS 19 tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027. A Companhia não espera que essas alterações tenham impactos em suas demonstrações financeiras.

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

Notas Explicativas



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

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

a) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

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

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

b) Custo orçado das obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são revisados periodicamente no decorrer das obras, e o efeito destas revisões nas estimativas afeta o resultado da Companhia e suas controladas, como descrito acima na Nota 2.1.17 (b) Reconhecimento da receita.

c) Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Companhia reconhece provisão para demandas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

d) Teste de recuperabilidade do estoque

Anualmente a Companhia submete seu estoque de unidades concluídas ao teste de recuperabilidade, para avaliar se o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. O valor recuperável da unidade é determinado pelo preço de mercado atual de venda das unidades similares às que estão sendo objeto do

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

teste, deduzido do valor estimado do custo para realização da venda dessa unidade. Se o valor recuperável for inferior ao valor de custo, a Companhia realiza a baixa do excedente.

e) [Provisão para Perda Esperada de Crédito de Liquidação Duvidosa](#)

A Companhia avalia periodicamente seu contas a receber a fim de identificar valores que não serão realizados, valores já identificados como perda ou valores que podem não se realizar no futuro. A Companhia utiliza o método de perda potencial para determinar o valor da provisão para perda estimada, avaliando as vendas que possuem contas a receber vencido a mais de 360 dias.

f) [Provisão para Distrato](#)

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

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

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

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

A Companhia realizou suas análises para 31 de dezembro de 2024 e concluiu que não há expectativa de perda com distratos, com isso, não houve a necessidade de provisão.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

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

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa referem-se às aplicações diretamente em CDB que acompanham o CDI, com resgate em D+0 e que não estão sujeitos à mudança relevante de valor.

Notas Explicativas



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

3.2. Aplicações financeiras

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

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

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

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

Notas Explicativas



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

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber - operacional

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

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente de caráter pró-soluto, que em 31 de dezembro de 2024 totalizam o montante de R\$389.556, sendo R\$207.134 referentes às unidades concluídas e R\$182.422 referentes às unidades não concluídas (R\$241.221 em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$128.186 referentes às unidades concluídas e R\$113.035 referentes às unidades não concluídas). O valor é contabilizado em contrapartida de uma conta do grupo de "Outras receitas (despesas) operacionais" no resultado do exercício.

Vide abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

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

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Na Nota 18 (a) são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas



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

Ajuste a valor presente

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 5,76% a.a., que é representado pela taxa média de captação de empréstimos e financiamentos pela Companhia, descontado do IPCA. As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se ou taxa pré-fixada equivalente ao INCC. Após a averbação do Habite-se, elas são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e também há incidência de juros de 12% a.a. ou taxa pré-fixada equivalente.

Cessão de carteira de crédito

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

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

- (i) Em 12 de dezembro de 2020, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$116.968. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$156.
- (ii) Em 13 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a True Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$100.789. Em 31 de dezembro 2024, o saldo a receber era de R\$336.
- (iii) Em 30 de setembro de 2022, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A.. O valor da cessão foi de R\$113.520, recebido integralmente em 31 de dezembro 2022. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1. Em 05 de dezembro de 2024 a Companhia liquidou integralmente o saldo de passivo de cessão vinculados a esse contrato.
- (iv) Em 21 de março de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A. O valor da cessão foi de R\$59.999, recebido integralmente na data da operação. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1. Em 05 de dezembro de 2024 a Companhia liquidou integralmente o saldo de passivo de cessão vinculados a esse contrato.
- (v) Em 19 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$110.246. Em

Notas Explicativas



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

- 31 de dezembro 2024, o saldo a receber referente a essa operação era de R\$602 e houve a constituição de um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (vi) Em 14 de junho de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$300.000, recebido integralmente em junho. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (vii) Em 20 de setembro de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A.. O valor da cessão foi de R\$100.614, recebido integralmente em setembro. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (viii) Em 12 de novembro de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A.. O valor da cessão foi de R\$79.879, recebido integralmente em setembro. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (ix) Em 05 de dezembro de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à Opea Securitizadora S.A.. O valor da cessão foi de R\$245.674, recebido integralmente em dezembro. Para essa operação, foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.

“Aging list” do contas a receber

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

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

Notas Explicativas


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

Ativo não circulante:

	31/12/2024	31/12/2023
A vencer		
Entre 1 e 2 anos	352.651	222.734
Entre 2 e 3 anos	176.497	104.534
Entre 3 e 4 anos	90.278	53.109
Após 4 anos	227.280	121.684
	846.706	502.061
PECLD (incluindo circulante e não circulante)	(54.627)	(36.057)
AVP (incluindo circulante e não circulante)	(74.346)	(39.426)
Total contas a receber (incluindo circulante e não circulante)	1.839.527	985.981

4.2. Contas a receber por alienação de investimentos

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

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2023	(+) Alienação de quotas	(-) Recebimentos	31/12/2024
Lago da Pedra Participações S/A (i)	20/08/2021	90,00%	501	-	-	501
São Tomé Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	31/01/2024	100,00%	-	13.458	(13.458)	-
Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	31/01/2024	100,00%	-	18.701	(18.701)	-
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda (v)	27/03/2024	100,00%	-	42.581	(42.581)	-
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda (vi)	27/03/2024	100,00%	-	35.162	(35.162)	-
Novo Caparaó Empreendimentos Imob. Ltda (vii)	27/03/2024	100,00%	-	46.528	(46.528)	-
Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	11/06/2024	100,00%	-	66	(66)	-
Atibaia Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda	11/06/2024	100,00%	-	357	(357)	-
Buritis Empreendimentos Imobiliários Ltda (viii)	12/07/2024	30,00%	-	339	(339)	-
Arapuá Empreendimentos Imobiliários (ix)	22/11/2024	60,00%	-	88.124	(88.124)	-
Contagem Mall S.A (x)	10/12/2024	10,00%	-	6.175	(342)	5.833
Total Controladora			501	251.491	(245.658)	6.334
Lago da Pedra Participações S/A (i)	20/08/2021	90,00%	501	-	-	501
Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra (iii)	21/06/2022	35,00%	5.297	-	-	5.297
Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	28/04/2022	25,00%	1.832	-	-	1.832
Buritis Empreendimentos Imobiliários Ltda (viii)	12/07/2024	30,00%	-	339	(339)	-
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda (v)	27/03/2024	100,00%	-	42.581	(42.581)	-
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda (vi)	27/03/2024	100,00%	-	35.162	(35.162)	-
Novo Caparaó Empreendimentos Imob. Ltda (vii)	04/06/2024	100,00%	-	46.528	(46.528)	-
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda (ix)	22/11/2024	100,00%	-	43.929	(43.929)	-
Arapuá Empreendimentos Imobiliários (ix)	22/11/2024	60,00%	-	88.124	(88.124)	-
Contagem Mall S.A (x)	10/12/2024	10,00%	-	6.175	(342)	5.833
Total Consolidado			7.630	262.838	(257.005)	13.463
			Controladora		Consolidado	
			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante			5.833	-	5.833	-
Não circulante			501	501	7.630	7.630

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

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

- (ii) Em 28 de abril de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 25% das quotas Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda para a Balandria Desenvolvimento Imobiliário Ltda. pelo valor de R\$1.832, sendo esse o saldo a receber em 31 de dezembro de 2024. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios.
- (iii) Em 21 de junho de 2022, a Riva Incorporadora S.A, realizou a venda de 35% das quotas Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra para Ager Projeto 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$5.297, sendo esse o saldo a receber em 31 de dezembro de 2024. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios.
- (iv) Em 31 de janeiro de 2024, a Direcional vendeu para a Riva 100% das quotas da SPE Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$18.701, a ser pago em 11 parcelas iguais e consecutivas. O saldo a receber pela venda foi quitado em maio de 2024. Na mesma data, a Companhia vendeu para Riva também 100% das quotas da SPE São Tomé Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$13.458, com as mesmas condições de pagamento, que também foi quitado em 2024.
- (v) Em 27 de março de 2024, a Companhia efetuou a venda de SPE Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a Lago da Pedra S/A pelo valor de R\$42.581, recebido integralmente em 28 de março de 2024.
- (vi) Ainda em 27 de março de 2024, a Direcional vendeu 100% das quotas da SPE Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a Lago da Pedra S/A pelo valor de R\$35.162, também quitado integralmente em 28 de março de 2024.
- (vii) Em junho de 2024, a Lago da Pedra exerceu a opção de aquisição da SPE Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda, previsto no instrumento assinado em 27 de março de 2024. A operação foi no valor de R\$46.528, recebido integralmente em 05 de junho de 2024.
- (viii) Em 12 de julho de 2024, a Direcional efetuou a venda de 30% das quotas da SPE Buritys 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 10,00% de sua participação para Ferroeste Industrial Ltda e Bella Aliança Locações e Participações Ltda (5,00% para cada) pelo valor total de R\$6.175. EM 31 de dezembro de 2024, o saldo a receber é de R\$5.833.

Notas Explicativas


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

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

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

Taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas

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

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

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

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

Juros de obra

O saldo de Juros de obra apresentou os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
A vencer		
até 3 meses	5.875	5.517
de 3 a 6 meses	3.772	3.706
de 6 a 9 meses	3.022	2.895
de 9 meses a 1 ano	2.485	2.219
Acima de 1 ano	8.665	8.621
	23.819	22.958
Vencidos		
até 1 mês	2.843	3.481
de 1 a 2 meses	2.635	1.536
de 2 a 3 meses	2.532	1.684
de 3 a 4 meses	1.672	1.309
de 4 a 6 meses	3.771	1.975
Acima de 6 meses	29.096	10.598
	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	5.532.090	4.461.917
Circulante	2.798	1.665	1.643.111	1.420.699
Não circulante	7.914	8.400	3.888.979	3.041.218

Notas Explicativas



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

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

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

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

Para os empréstimos destinados à construção dos empreendimentos imobiliários, as respectivas unidades habitacionais para as quais os recursos dos financiamentos são destinados estão hipotecadas em nome do agente financeiro credor. O valor total em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 551.619 (R\$421.233 em 31 de dezembro de 2023). Para maiores detalhes, vide nota explicativa 9.1.

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos para financiar a construção dos empreendimentos imobiliários obtidos por meio de Financiamentos à Produção e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) (em conjunto, denominados empréstimos e financiamentos) e operações de cessão de créditos estão contabilizados nas rubricas de “Imóveis em construção” e “Imóveis concluídos” de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Durante o exercício de 2024, foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$76.586 referentes aos empréstimos e financiamentos e não houve juros capitalizados em operações de cessão de créditos (R\$58.409 em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$29.814 referentes aos empréstimos e financiamentos e R\$28.595 referentes às operações de cessão de créditos). Em 31 de dezembro de 2024 houve baixa de R\$2.707 devido a venda de participações societárias. Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$26.837 (R\$18.426 em 31 de dezembro de 2023) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 11,35% em dezembro de 2024 (11,52% em 31 de dezembro de 2023). Em 31 de dezembro 2024 e em 31 de dezembro de 2023 não havia financiamento à produção na controladora.

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	230	228	2.986	10.504
Conta corrente com empreendimentos (b)	792.405	498.094	68.068	56.680
Circulante	792.635	498.322	71.054	67.184

Notas Explicativas


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

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

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

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

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

Resultado

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

6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal

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

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

Notas Explicativas



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

	2023			
(ii) Realizada no exercício de 2023	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria estatutária	Total
Número de membros (*)	7	3	8	18
Remuneração fixa anual	1.910	157	4.140	6.207
Remuneração variável	328	-	2.086	2.414
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	3.682	3.682
	2.238	157	9.908	12.303

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

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



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

7. Investimentos

Abaixo é demonstrada a movimentação dos saldos mais relevantes de 31 de dezembro de 2023 para 31 de dezembro 2024:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2023	Integralização (redução) de capital/AFAC	Dividendos distribuídos	Equivalência Patrimonial	(-) Amortização de Mais-Valia em investimentos	Alienação de participação societária	31/12/2024
Riva Incorporadora S/A	94,62%	476.516	672	(45.132)	264.242	(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
Saquema 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 Cecília Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.660	-	(2.397)	12.594	-	-	20.857
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19.438	-	(5.734)	6.195	-	-	19.899
Santa Helena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	17.995	-	(1.734)	2.967	-	-	19.228
Alcobaça Construções e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	19.163	-	-	(181)	-	-	18.982
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.897	-	-	(3)	-	-	16.894
Imbau Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.716	-	-	14.145	-	-	16.861
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	21.202	-	(12.432)	8.039	-	-	16.809
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15.415	-	-	(12)	-	-	15.403
Monte Alegre Empreendimentos Ltda	99,90%	9.386	-	(1.511)	6.218	-	-	14.093
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.950	-	-	1.043	-	-	13.993
Santa Margarida Construções e Empreend. Imob. Ltda	100,00%	13.574	-	-	(10)	-	-	13.564
Vista do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.224	-	(5.892)	8.777	-	-	13.109
Novo Lino Empreendimentos imobiliários Ltda	99,90%	10.067	-	(7.217)	8.878	-	-	11.728
Juazeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	11.183	-	(8)	-	-	11.175
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
MunIQUE Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	9.599	-	(10.609)	11.434	-	-	10.424
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	12.278	-	-	(2.894)	-	-	9.384
Itaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	3.062	-	(3.996)	10.209	-	-	9.275
Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,00%	5.231	-	-	3.862	-	-	9.093
Bella Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	6.450	-	-	2.403	-	-	8.853
Novo Hamburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	8.815	(765)	(5.448)	5.976	-	-	8.578
Lagoa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	9.035	-	-	(493)	-	-	8.542
Nova Uba Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.436	-	(16.100)	13.924	-	-	8.260
Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.475	-	(25.106)	17.845	-	-	5.214
Burititis Empreendimento Imobiliario 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	-	(1)	-	(356)	-
Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	0,00%	1	65	-	-	-	(66)	-
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	0,00%	30.501	1.497	(12.275)	13.405	-	(33.128)	-
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	0,00%	8.657	2.021	-	(5)	-	(10.673)	-
		358.482	(9.439)	(185.643)	127.083	(74)	-	290.409
Total Controladas:		1.443.685	20.081	(416.383)	614.815	(296)	(106.616)	1.555.286



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

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

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

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

a) Abaixo a composição dos saldos das mais relevantes controladas, coligadas e controladas em conjunto em 31 dezembro de 2024:

Controladas	Participação	Ativo				Passivo	Resultado
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)
Riva Incorporadora S/A	94,62%	407.022	517.227	128.778	59.811	735.660	279.269
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	47.174	110	1.950	-	45.334	(42)
Pitangui Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	10	25.563	20.618	4.078	877	(71)
Mangabeira Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,90%	39.831	62.929	55.779	12.510	34.471	1.628
Saquarema Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	59.559	19.367	23.404	22.041	33.481	17.366
Marataizes Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	31.389	5.252	3.633	4.960	28.048	16.527
Azurita Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	27.404	35	5	-	27.434	(122)
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	66.854	43.807	23.602	62.781	24.278	35.109
Santa Cecilia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	24.657	3.997	7.797	-	20.857	12.594
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	8.396	11.838	315	-	19.919	6.201
Santa Helena Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	16.163	3.071	6	-	19.228	2.967
Alcobaca Construcoes E Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	100,00%	1	178.188	451	158.756	18.982	(180)
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12	18.103	1.205	-	16.910	(4)
Imbau Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	17.526	21.745	22.359	51	16.861	14.145
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	38.563	37.214	17.711	41.240	16.826	8.047
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	19	17.808	108	2.301	15.418	(12)
Monte Alegre Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	41.944	1.617	13.224	16.230	14.107	6.224
Palmeira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	14.002	34	9	19	14.008	1.045
Santa Margarida Construções E Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	-	13.574	10	-	13.564	(10)
Vista Do Sol Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	26.907	11.328	4.178	20.948	13.109	8.777
Novo Lino Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	35.463	11.483	17.395	17.811	11.740	8.887
Juazeiro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	13.288	-	1.798	315	11.175	(8)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.723	962	176	647	10.862	(74)
Araguacema Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	4.966	7.520	1.331	298	10.857	(1.628)
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	50.223	20.682	13.237	47.142	10.526	7.839
Munique Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	66.352	53.763	34.549	75.131	10.435	11.446
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	3.016	24.212	16.017	1.828	9.383	(2.895)
Itaquara Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	21.084	5.144	14.352	2.592	9.284	10.219
Lagoa Da Prata Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,00%	9.287	9.968	5.102	4.968	9.185	3.901
Bella Serra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	17.345	21.117	11.528	18.072	8.862	2.405
Novo Hamburgo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00%	3.138	16.592	1.423	1.151	17.156	11.953
Lagoa Grande Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	25.543	11.527	16.464	12.055	8.551	(494)
Nova Uba Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	32.109	4.359	17.175	11.025	8.268	13.938
Abrantes Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	38.866	33.922	26.049	41.520	5.219	17.863
Burititis Empreendimento Imobiliario Ltda	70,00%	12.519	8.762	9.494	12.525	(738)	(61)
Outras Controladas	-	2.574.224	3.921.040	1.485.892	4.140.515	868.857	624.101
TOTAL CONTROLADAS		3.785.579	5.143.860	1.997.124	4.793.321	2.138.994	1.116.850

Notas Explicativas

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

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

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

Notas Explicativas



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

8. Imobilizado

Abaixo a movimentação dos saldos para os períodos:

Controladora

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8,33%	(c)	-	-
Custo									
Saldo em 31/12/2022	12.190	198.459	3.707	779	9.289	9.885	55.245	227	289.781
Adições	47	3.736	89	-	1.009	800	-	3	5.684
Baixas	-	-	-	-	-	-	(2.330)	-	(2.330)
Saldo em 31/12/2023	12.237	202.195	3.796	779	10.298	10.685	52.915	230	293.135
Adições/Remensurações	371	59.306	86	-	610	724	68.745	-	129.842
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2024	12.608	261.501	3.882	779	10.908	11.409	121.660	230	422.977
Depreciação									
Saldo em 31/12/2022	(11.867)	(135.525)	(2.813)	(768)	(6.020)	(6.094)	(29.230)	(225)	(192.542)
Depreciação do exercício	(119)	(36.057)	(291)	(11)	(1.229)	(999)	(7.342)	-	(46.048)
Baixas	-	-	-	-	-	-	2.296	-	2.296
Saldo em 31/12/2023	(11.986)	(171.582)	(3.104)	(779)	(7.249)	(7.093)	(34.276)	(225)	(236.294)
Depreciação do exercício	(48)	(20.913)	(284)	-	(1.221)	(1.101)	(6.311)	-	(29.878)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2024	(12.034)	(192.495)	(3.388)	(779)	(8.470)	(8.194)	(40.587)	(225)	(266.172)
Valor contábil									
Em 31/12/2023	251	30.613	692	-	3.049	3.592	18.639	5	56.841
Em 31/12/2024	574	69.006	494	-	2.438	3.215	81.073	5	156.805

Notas Explicativas



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

Consolidado

	Máquinas e equipamentos	Formas de alumínio	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estande de vendas	Ativos de direito de uso	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8%	(a)	(c)	-	
Custo										
Saldo em 31/12/2022	24.078	212.340	9.181	2.458	17.157	10.562	55.039	56.710	1.260	388.785
Adições	509	8.095	774	-	2.131	1.463	26.973	-	9	39.954
Baixas	(28)	(4.415)	(72)	-	(262)	(51)	(2.750)	(3.198)	-	(10.776)
Saldo em 31/12/2023	24.559	216.020	9.883	2.458	19.026	11.974	79.262	53.512	1.269	417.963
Adições/Remensurações	403	59.546	608	-	2.563	1.442	30.342	68.745	-	163.649
Baixas/Vendas de SPE	(3.016)	(600)	(825)	(426)	(856)	(36)	(3.341)	-	(389)	(9.489)
Saldo em 31/12/2024	21.946	274.966	9.666	2.032	20.733	13.380	106.263	122.257	880	572.123
Depreciação										
Saldo em 31/12/2022	(22.284)	(139.039)	(6.768)	(2.443)	(11.271)	(6.267)	(28.810)	(30.554)	(1.234)	(248.670)
Depreciação do exercício	(596)	(38.001)	(622)	(15)	(2.124)	(1.196)	(12.996)	(7.394)	(21)	(62.965)
Baixas	-	-	6	-	40	3	1.932	3.165	-	5.146
Saldo em 31/12/2023	(22.880)	(177.040)	(7.384)	(2.458)	(13.355)	(7.460)	(39.874)	(34.783)	(1.255)	(306.489)
Depreciação do exercício	(418)	(24.516)	(588)	-	(2.276)	(1.410)	(17.096)	(6.363)	(6)	(52.673)
Baixas/Reversão	2.912	-	795	426	747	5	2.527	-	389	7.801
Saldo em 31/12/2024	(20.386)	(201.556)	(7.177)	(2.032)	(14.884)	(8.865)	(54.443)	(41.146)	(872)	(351.361)
Valor contábil										
Em 31/12/2023	1.679	38.980	2.499	-	5.671	4.514	39.388	18.729	14	111.474
Em 31/12/2024	1.560	73.410	2.489	-	5.849	4.515	51.820	81.111	8	220.762

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

Notas Explicativas


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

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

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

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

(ii) A Companhia e suas controladas possuem 7 contratos de arrendamento mercantil financeiro relativos à aquisição de formas de alumínio. O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de dezembro de 2024 é de R\$16.556 (R\$46.866 em 31 de dezembro de 2023). Não ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária.

9. Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos

9.1. Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

Notas Explicativas



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

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

	Controladora						
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	31/12/2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.060.315	311.934	124.943	(67.529)	(172.371)	(81.366)	1.175.926
Debêntures (d)	102.694	-	10.615	-	(100.000)	(13.309)	-
FINAME e Leasing financeiro de quipamentos (b)	3.486	-	176	-	(2.332)	(991)	339
Total da dívida	1.166.495	311.934	135.734	(67.529)	(274.703)	(95.666)	1.176.265
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(26.148)	(9.154)	6.777	-	59	-	(28.466)
Debêntures	(1.105)	(32)	1.137	-	-	-	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(27.253)	(9.186)	7.914	-	59	-	(28.466)
Total geral	1.139.242	302.748	143.648	(67.529)	(274.644)	(95.666)	1.147.799

	Consolidado							
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	(-) Baixa por venda de SPE	31/12/2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.060.315	311.934	124.943	(67.529)	(172.371)	(81.366)	-	1.175.926
Debêntures (d)	102.694	-	10.615	-	(100.000)	(13.309)	-	-
Financiamento à Produção (a)	182.960	635.594	28.517	-	(418.339)	(23.961)	(3.777)	400.994
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	4.328	1.898	316	-	(4.181)	(1.154)	-	1.207
Total da dívida	1.350.297	949.426	164.391	(67.529)	(694.891)	(119.790)	(3.777)	1.578.127
Custo de emissão / estruturação (*)								
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(26.148)	(9.154)	6.777	-	59	-	-	(28.466)
Debêntures	(1.105)	(32)	1.137	-	-	-	-	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(27.253)	(9.186)	7.914	-	59	-	-	(28.466)
Total geral	1.323.044	940.240	172.305	(67.529)	(694.832)	(119.790)	(3.777)	1.549.661

Notas Explicativas


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

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

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

	Controladora						
	31/12/2022	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge Accounting	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	31/12/2023
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	925.631	250.000	97.280	24.478	(168.294)	(68.780)	1.060.315
Debêntures (d)	363.937	-	49.643	-	(250.000)	(60.886)	102.694
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	8.554	-	730	-	(4.438)	(1.360)	3.486
Total da dívida	1.298.122	250.000	147.653	24.478	(422.732)	(131.026)	1.166.495
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	(23.553)	(7.546)	4.951	-	-	-	(26.148)
Debêntures	(1.444)	(160)	499	-	-	-	(1.105)
Total dos custos com emissão / estruturação	(24.997)	(7.706)	5.450	-	-	-	(27.253)
Total geral	1.273.125	242.294	153.103	24.478	(422.732)	(131.026)	1.139.242

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

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

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

Notas Explicativas



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

(a) Financiamento à construção/produção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 10,01% ao ano, com correção pela TR ou poupança mais spread entre 3,10% e 4,91% ao ano. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

(b) Leasing

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

(c) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

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

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

(d) Debêntures

6ª Emissão: Em setembro de 2020, a Companhia realizou a 6ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. As Debêntures possuem prazo de vencimento de cinco anos, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em setembro de 2025. Foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Sobre a remuneração, incidem sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 2,85% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as debêntures, as quais não contaram também com garantia flutuante da Emissora. No entanto, esses títulos foram integralmente liquidados de maneira antecipada em dezembro de 2023. A liquidação antecipada correspondeu a um total de R\$172.594 (cento e setenta e dois milhões quinhentos e noventa e quatro mil reais).

8ª Emissão: Em outubro de 2021, a Companhia realizou sua 8ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. O prazo de vencimento das Debêntures é de cinco anos, contados da Data de

Notas Explicativas



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

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

Garantias e fianças oferecidas em operações de coligadas

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

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

Análise das cláusulas contratuais restritivas (“covenants financeiros”)

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

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

< 0,5

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

Notas Explicativas



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

disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

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

A parcela não circulante dos empréstimos e financiamentos, em 31 de dezembro de 2024, possui os seguintes vencimentos:

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

9.2. Financiamentos por arrendamento

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

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

Abaixo a composição da movimentação do arrendamento no período:

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

Notas Explicativas


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

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

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

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

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

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

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

Efeitos no resultado do período de arrendamentos:

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

Notas Explicativas



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

10. Fornecedores e Risco sacado

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

(a) A Companhia mantém convênios firmados com bancos parceiros com o intuito de possibilitar o acesso à recursos para o fornecedor via antecipação de recebíveis, caso necessário. Caso os fornecedores optem pela antecipação, os direitos de recebimentos sobre os títulos antecipados passam a ser do banco, que passa a ser o credor da operação e a Companhia efetua a liquidação do título na mesma data originalmente acordada com seu fornecedor. O banco paga uma comissão pela intermediação e confirmação dos títulos a pagar, entretanto a Companhia optou por converter essa comissão em alongamento no prazo de pagamento. Em dezembro de 2024, o prazo médio de alongamento dos fornecedores foi de 19 dias (mesmo prazo em dezembro de 2023).

11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

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

12. Obrigações tributárias

Os saldos abaixo são compostos pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é a realização do contas a receber, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC no qual o recebimento do contas a receber está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

Notas Explicativas


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

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

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

13. Credores por imóveis compromissados

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

	Consolidado
31/12/2023	2.814.917
(+) Aquisições	1.302.293
(-) Pagamentos	(198.145)
(+) Revisões	33.387
(-) Cancelamento de contrato	(55.164)
(-) Venda de SPE	(47.529)
31/12/2024	3.849.759

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

Notas Explicativas



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

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

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

14. Adiantamento de clientes

Controladora	31/12/2022	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Baixa	31/12/2023
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	380	-	-	(380)	-
Total adiantamentos	380	-	-	(380)	-
Circulante	-				-
Não circulante	380				-

Consolidado	31/12/2023	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Venda SPE	(-) Baixas/ cancelamento	31/12/2024
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	391.061	259.265	(55.497)	(18.622)	(37.014)	539.193
Adiantamento por recebimento (ii)	56.630	134.463	(94.395)	(1.259)	-	95.439
Total adiantamentos	447.691	393.728	(149.892)	(19.881)	(37.014)	634.632
Circulante	69.264					66.546
Não circulante	378.427					568.086

Consolidado	31/12/2022	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(-) Baixas/ cancelamento/ venda SPE	31/12/2023
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	417.632	36.504	(31.500)	(31.575)	391.061
Adiantamento por recebimento (ii)	9.823	111.093	(62.625)	(1.661)	56.630
Total adiantamentos	427.455	147.597	(94.125)	(33.236)	447.691
Circulante	28.540				69.264
Não circulante	398.915				378.427

Notas Explicativas



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

- (i) Compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrentes das aquisições de terrenos por meio de permuta que consiste na troca do terreno por unidades a construir;
- (ii) Adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias.

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Débitos com clientes (a)	116.093	71.968	82.160	51.049
Débitos com parceiros (b)	-	-	11.081	11.081
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (c)	28	28	70.841	76.299
Passivo a descoberto (d)	65.106	24.374	244	-
Dividendos a pagar	-	-	-	3.241
Derivativos a pagar	22.687	-	22.687	-
Cessão de recebíveis (e)	11.674	113.762	5.615	27.781
Outros	23.280	3.396	61.165	20.702
Total	238.868	213.528	253.793	190.153
Circulante	238.840	213.500	184.636	120.996
Não circulante	28	28	69.157	69.157

- a) Refere-se a débitos de ITBI e Registro de unidades vendidas a pagar. A Companhia negocia as taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas para o cliente e fica responsável por pagar essas taxas. Em alguns casos, algumas SPE's pagam as taxas e são posteriormente reembolsadas pela Companhia. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo junto a SPE's (partes relacionadas) era de R\$30.226 (R\$21.154 em 2023).
- b) Em 20 de abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em quatro terrenos localizados no Distrito Federal, em troca de R\$44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração. Em dezembro 2012, foi viabilizado o projeto de um dos terrenos envolvidos, sendo que o montante de R\$10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído. Em abril de 2014 foi capitalizado R\$7.000 na SPE Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda., responsável pela construção e vendas do segundo empreendimento a ser construído. A primeira etapa do projeto foi lançada em agosto de 2023, e em outubro/2023 foi capitalizado R\$15.839.
- c) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar pela aquisição de participação societária em empresas em que a Companhia mantém investimentos. Abaixo demonstramos a movimentação do saldo:

Notas Explicativas



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

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

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

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

- (i) Em 05 de maio de 2021, a Riva adquiriu 100% da participação da empresa BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda pelo valor de R\$86.564. O saldo a pagar em 31 de dezembro de 2024 era de R\$66.258. O valor será pago ao longo de 10 anos em parcelas mensais que variam conforme o VGV do empreendimento.
- (ii) Em 27 de julho de 2022, a Riva adquiriu 100% das quotas da Diorama Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$4.550, sendo esse o saldo em 31 de dezembro 2024. Não há incidência de juros na operação.
- (iii) Em 19 de dezembro de 2023, a Riva adquiriu 43,74% das quotas da Japaraíba Empreendimentos Imobiliários Ltda por R\$2.886, quitado em junho de 2024. Na mesma data, adquiriu 7,98% da Itatiaia Participações Ltda pelo valor de R\$1.239, também quitado em março de 2024.
- (iv) Em 16 de fevereiro de 2024, a Direcional adquiriu da Riva 100% das quotas da SPE Bela Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$955, quitado em 19 de março de 2024.
- (v) No primeiro trimestre de 2024, a Direcional vendeu para Riva 100% das quotas SPE Rio Vermelho empreendimentos Ltda pelo valor de R\$2.812, recebido integralmente em abril de 2024.

Notas Explicativas



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

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

Controladas	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Direcional Construtora Valparaíso Ltda	6.798	259
Barreirinha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	5.017	2.782
Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.924	3.259
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.544	1.324
Scp Parque Carioca	2.120	1.410
Direcional Corretora De Imóveis	2.102	-
Cerejeiras Empreendimento Imobiliario Ltda	1.934	-
Cabo Verde Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.878	-
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.868	1.438
Genebra Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	1.547	807
QRTZ5 Incorporações de Imóveis SPE Ltda	1.542	279
Nova Olimpia Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.473	-
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliarios Ltd	1.367	-
Scp Parque Paranoá	1.352	465
Itajuba Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.234	102
Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.186	-
Nova Estoril Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.031	317
Seabra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.015	477
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.014	691
Outras controladas	22.160	10.764
	65.106	24.374
	Consolidado	
Coligadas e controladas em conjunto	31/12/2024	31/12/2023
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	244	-

e) Crédito de Cessão de Recebíveis: Referem-se aos valores recebidos pela Companhia e que ainda não foram repassados para as SPE's envolvidas na operação.

15.1. Passivo de Cessão

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

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

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

Notas Explicativas



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

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

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

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

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

Notas Explicativas



Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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

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

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

Notas Explicativas

16. Provisões

16.1. Provisão para garantia

	Controladora	Consolidado
Saldo 31/12/2022	1.233	42.279
(+) Provisões	2.641	19.960
(-) Reversões/baixas	(355)	(825)
(-) Baixas por venda de SPE's	-	(1.606)
(-) Pagamentos	(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

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

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

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

Notas Explicativas

16.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

	Controladora			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	316	428	3.020	3.764
Provisões	-	994	9.359	10.353
Reversões	(286)	(191)	(2.372)	(2.849)
Pagamentos	-	(574)	(87)	(661)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	30	657	9.920	10.607
Provisões	-	709	10.584	11.293
Reversões	(26)	(199)	(3.689)	(3.914)
Pagamentos	(4)	(286)	(2.520)	(2.810)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-	881	14.295	15.176

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	331	6.653	19.214	26.198
Provisões	-	9.639	30.283	39.922
Reversões	(296)	(4.966)	(9.195)	(14.457)
Pagamentos	-	(8.243)	(15.763)	(24.006)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	35	3.083	24.539	27.657
Provisões	69	3.312	38.542	41.923
Reversões	(32)	(1.441)	(11.236)	(12.709)
Pagamentos	(69)	(2.712)	(19.771)	(22.552)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	3	2.242	32.074	34.319

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

Notas Explicativas

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

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

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

17.2. Ações em tesouraria

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

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

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

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

Notas Explicativas

17.3. Reservas de capital

17.3.1. Reserva de capital por outorga de opções de compra de ações

Conforme divulgado na Nota 23, a Companhia reconhece na referida rubrica os serviços recebidos em contrapartida da outorga de opções de compra de ações concomitantemente ao período das opções de ações.

17.4. Reserva de lucro

17.4.1. Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

17.4.2. Reserva de retenção de lucros

Constituída principalmente para a manutenção da capacidade de investimentos da Companhia e a execução de obras em curso. Adicionalmente, a Assembleia Geral Ordinária deliberará a respeito da destinação do montante excedente de reservas de lucros em relação ao total do capital social, nos termos descritos no artigo 199 da Lei das Sociedades Anônimas (Lei nº 11.638/2007).

17.4.3. Dividendos distribuídos

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

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

Notas Explicativas

A relação das deliberações realizadas em 2024 está demonstrada abaixo:

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

17.5. Lucro por ação

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

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

17.6. Participações de não controladores

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

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

17.7. Ajuste de avaliação patrimonial

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

Notas Explicativas

18. Receita líquida

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

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

A Companhia reconheceu também, como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção, o montante de R\$55.497 em 31 de dezembro 2024 (R\$31.500 em 31 de dezembro de 2023) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

a) Resultado a apropriar

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

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	2.845.445
Empreendimentos em Construção	
a) Receita de Vendas Contratadas	6.995.933
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	4.150.488
Receitas de Vendas Apropriadas	4.415.079
Distratos - Receitas estornadas	(264.591)
II) Receitas de Indenizações por distratos	6.195
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	1.597.098
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	4.093.342
b) Custo de Construção Incorrido	2.496.244
Encargos Financeiros Apropriados	58.049
c) Distratos - Custo de Construção	(148.254)
Distratos - Encargos Financeiros	(2.767)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%)	60,98%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	1.574.864
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	2.404.696
b) Custo de Construção Incorrido	829.832
Encargos Financeiros Apropriados	22.968
Unidades Vendidas	24.132

Notas Explicativas

b) Resultado apropriado

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

19. Custos, despesas e outras receitas e despesas operacionais

19.1. Custos e despesas por natureza

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

Notas Explicativas

Classificados como

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

19.2. Outras receitas e (despesas) operacionais

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

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

Notas Explicativas

20. Resultado financeiro

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

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

Notas Explicativas

21. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro antes do IRPJ e CSLL	638.625	331.572	792.298	436.859
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	217.133	112.734	269.381	148.532
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	27.296	38.856	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(672.177)	(438.652)	-	-
Base de tributação	(6.256)	(68.224)	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	727	36	42.275	29.498
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	247	12	13.854	9.328
Despesa com imposto diferido	-	-	520	701
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	-	-	-	2.533
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	-	-	-	9
Despesa com imposto diferido	-	-	-	2
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	2.617.525	2.080.270
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	38.171	34.925
Despesa com imposto diferido	-	-	12.085	5.017
Despesa com IRPJ e CSLL do período	247	12	64.630	49.982
Alíquota efetiva	0,04%	0,00%	8,16%	11,44%

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

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

Notas Explicativas

22. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

Os instrumentos financeiros usualmente contratados pela Direcional e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas de “Caixa e equivalentes de caixa” e “Aplicações financeiras” e os financiamentos para construção dos empreendimentos imobiliários e para a aquisição de máquinas e equipamentos.

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, substancialmente à taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras contratadas em reais, juros sobre empréstimos contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação atrelados à TR, juros sobre empréstimos para aquisição de máquinas e equipamentos contratados junto ao BNDES (FINAME) atrelados à TJLP e TJ462 e juros de empréstimos de Capital de Giro, Leasing e CRI atrelados ao CDI e ao IPCA.

Para gerenciar parte do risco de taxas de juros, a Companhia contrata diferentes swaps que objetivam trocar a variação do IPCA pelo CDI, com base no valor nocional referente aos CRIs indexados ao índice de preços. Esses instrumentos derivativos visam unicamente dar proteção às obrigações de dívida objeto do *hedge*.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, buscando manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades. A seguir estão as exposições contratuais de passivos financeiros:

	Consolidado				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de dezembro 2024					
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 9)	185.928	198.247	262.382	1.249.436	1.895.993
Fornecedores (Nota 10)	128.837	11.116	-	-	139.953
Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 10)	7.576	-	-	-	7.576
Arrendamentos (Nota 9.2)	8.147	7.544	7.544	120.706	143.941
Partes relacionadas (Nota 6.1)	129.405	-	-	-	129.405
Credores por imóveis compromissados (Nota 13)	252.981	1.494.959	750.857	1.350.962	3.849.759
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	95.439	-	-	-	95.439

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas, possam ocorrer 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.

Notas Explicativas

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

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

Empréstimos e Financiamentos: Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	300.000	IPCA+6,4899%	298.291	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA+6,4899%	298.291	(1.709)
	Ponta Passiva	CDI + 1,22%	(301.513)	(1.513)

Posição líquida SWAP			(3.222)	(3.222)
(+/-) Hedge accounting de valor justo			32.612	32.612

Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	65.905	11,80%	55.890	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	11,80%	55.890	(10.015)
	Ponta Passiva	CDI + 0,93%	(64.203)	1.702

Posição líquida SWAP			(8.313)	(8.313)
(+/-) Hedge accounting de valor justo			8.260	8.260

Hedge de valor Justo	Valor Nocional	Taxas	Valor justo	Ganho (perda) na operação - Resultado
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (Item Protegido)	155.652	IPCA+6,67%	151.487	
Operação de SWAP:	Ponta ativa	IPCA+6,67%	151.487	(159.817)
	Ponta Passiva	CDI + 0,5%	(162.639)	148.665

Posição líquida SWAP			(11.152)	(11.152)
(+/-) Hedge accounting de valor justo			11.140	11.140

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

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

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

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

Notas Explicativas

valor justo do instrumento de hedge e item protegido.

Análise de sensibilidade

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

Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2024, considerando-o como cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, à expectativa que o mercado Financeiro possui para o CDI, para o IPCA, para Poupança e para o INCC, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais)	Saldo Líquido em 31/12/2024	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(364.130)	(1.639)	(2.458)	(3.277)	(4.096)	(4.916)
CDI	1.222.753	74.282	111.423	148.564	185.706	222.847
IPCA	(1.168.206)	(28.212)	(42.318)	(56.424)	(70.530)	(84.636)
POUP	(36.863)	(1.137)	(1.706)	(2.274)	(2.843)	(3.412)
INCC	(1.594.323)	(52.134)	(78.202)	(104.269)	(130.336)	(156.403)
Total	(1.940.769)					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,45%	0,68%	0,90%	1,13%	1,35%
CDI	6,08%	9,11%	12,15%	15,19%	18,23%
IPCA	2,42%	3,62%	4,83%	6,04%	7,25%
POUP	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%
INCC	3,27%	4,91%	6,54%	8,18%	9,81%

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente seu risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos em andamento. No modelo de gestão, a Companhia calcula as perdas potenciais em simulações de condições desfavoráveis para cada empreendimento individual e para o conjunto dos projetos como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em carteira, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do conjunto de empreendimentos como um todo. Essa projeção auxilia na definição da estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à seleção de empreendimentos.

Notas Explicativas

Gerenciamento de risco de demanda

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

Riscos operacionais

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

Gestão do capital social

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

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

Notas Explicativas

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

Ativos dados em garantia

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

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

Remuneração baseada em ações ("Programa de Matching")

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

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

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

Notas Explicativas

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

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

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

24. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2024, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	6.443.515
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	325.764
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	977.081
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	341.977
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos no imóvel comercial locado, eventos tais como incêndio, queda de raio e explosão de qualquer natureza e alagamento, tumultos, grevbe e lock out, vendaval até fumaça.	89.314
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	70.000
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	25.000

25. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

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

Notas Explicativas

26. Eventos subsequentes

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

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

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

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente
sobre as demonstrações financeiras
individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Direcional Engenharia S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento

de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

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

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

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

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

Porcentagem de Conclusão (POC).

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

Dentre outros procedimentos de auditoria, atualizamos o entendimento e testamos os principais controles internos estabelecidos pela administração para o reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, que compreende a preparação, aprovação e revisão tempestiva das estimativas dos custos a incorrer, como também a apuração dos custos incorridos por empreendimento, comparando-os aos custos orçados.

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

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

Provisões para contingências

(notas explicativas 2.1.15 (b) e 16.2)

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

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

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

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

Outros assuntos**Demonstrações do Valor Adicionado**

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou

regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 10 de março de 2025

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**PARECER DO CONSELHO FISCAL**

O Conselho Fiscal da Direcional Engenharia S.A., em cumprimento das disposições legais e estatutárias, examinou o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, bem como a proposta de destinação dos resultados do exercício, todos relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Com base nos exames efetuados, nas informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício em reuniões com a administração e ainda, o relatório dos auditores independentes PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, opina que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária dos acionistas.

Belo Horizonte, 07 de março de 2025

Bruno Lage de Araújo Paulino
Paulo Sávio Bicalho
Paulo Nobrega Frade

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

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

Belo Horizonte, 06 de março de 2025.

Membros do Comitê:

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

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

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

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

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

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

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

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