



Belo Horizonte, 12 de maio de 2025 - A Direcional Engenharia S/A, uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão, com atuação em diversas regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 1º trimestre de 2025 (1T25). Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e o Valor Geral de Vendas ("VGV") demonstra o valor consolidado (100%). As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T25

- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ ATINGE RECORDE DE 41,5% NO 1T25: 420 BPS ACIMA DO 1T24 E 210 BPS ACIMA DO 4T24**
- ✓ **RECEITA LÍQUIDA DE R\$ 894 MILHÕES, UM CRESCIMENTO DE 34% EM RELAÇÃO AO 1º TRIMESTRE DE 2024**
- ✓ **MARGEM REF ATINGIU SEU MAIOR NÍVEL HISTÓRICO: 44,1%, UM INCREMENTO DE 20 BPS SOBRE O 4T24 E DE 100 BPS SOBRE O 1T24**
- ✓ **LUCRO LÍQUIDO DE R\$ 165 MILHÕES NO TRIMESTRE, COM MARGEM LÍQUIDA DE 18,4%**
- ✓ **ROE ANUALIZADO AJUSTADO² DE 30% NO 1T25**
- ✓ **AÇÃO DA DIRECIONAL ENTRA NO ÍNDICE BOVESPA**

OUTROS DESTAQUES

- Receita Líquida totalizou R\$ 3,6 bilhões nos últimos 12 meses (1T25 LTM), um crescimento de 45% em relação ao 1T24 LTM.
- Receita Líquida Total³ de R\$ 1,2 bilhão no 1T25, 22% acima do registrado no 1T24.
- Lucro Líquido do 1T25 LTM alcançou R\$ 653 milhões, resultado 54% maior que no 1T24 LTM.
- No 1T25, Lucro Líquido Operacional² de R\$ 158 milhões, 32% acima do mesmo trimestre do ano anterior.
- Receita a Apropriar (REF) encerrou o trimestre em R\$ 3,1 bilhões.

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

2 - Ajuste excluindo resultado não recorrente alocado na linha de "Outras Receitas e Despesas Operacionais".

3 - Inclui a receita de SPEs não consolidadas no resultado (SPEs não controladas e controladas em conjunto).

ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	3
PRINCIPAIS INDICADORES	6
LANÇAMENTOS.....	7
VENDAS CONTRATADAS	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	9
Distratos	9
ESTOQUE	10
REPASSES	11
EMPREENHIMENTOS ENTREGUES.....	11
BANCO DE TERRENOS	11
Aquisições de Terrenos	11
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	12
Receita Líquida	12
Lucro Bruto	12
Despesas Gerais e Administrativas (G&A).....	13
Despesas Comerciais.....	14
Resultado de Equivalência Patrimonial.....	14
Outras Receitas e Despesas Operacionais	14
EBITDA.....	15
Resultado Financeiro	15
Participantes não controladores em SPE e SCP (“Minoritários”).....	16
Lucro Líquido	16
Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis.....	17
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL	18
Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	18
Contas a Receber.....	18
Endividamento	19
Geração de Caixa.....	20
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO.....	22
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA	23
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA	24
GLOSSÁRIO	25

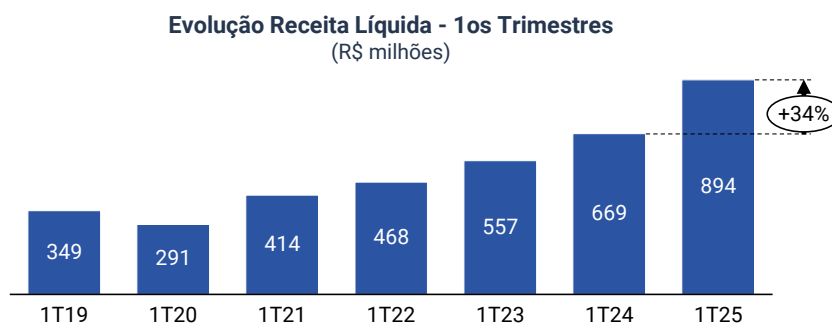
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Mantendo a consistência que tem caracterizado as entregas do Grupo Direcional nos últimos anos, apresentamos a seguir mais um trimestre de sólidos resultados e de grandes alcances. Considerando as principais métricas do negócio, o 1T25 certamente ficou marcado como o melhor 1º trimestre de nossa história, a despeito da sazonalidade que costuma ser um elemento comum nesse período.

Em linha com o planejamento que desenhamos para o ano de 2025, lançamos um VGV de R\$ 901 milhões no trimestre (R\$ 802 milhões % Companhia), com 75% desse total referindo-se a produtos da marca Direcional e 25%, da Riva. Vale destacar o notável incremento da nossa participação no VGV lançado, que alcançou 89%. Considerando, portanto, o volume lançado no % Companhia, crescemos 23% nessa métrica em comparação ao mesmo período do ano anterior.

As Vendas Líquidas do trimestre somaram R\$ 1,3 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia). De maneira análoga ao que ocorreu nos lançamentos, as vendas também tiveram um crescimento importante quando observada a participação da Companhia nos projetos, registrando um aumento de 10% ano contra ano. O reflexo disso veio também no índice de Vendas Sobre Oferta (VSO), que foi de 23,3% no 1T25 versus 21,6% no 1T24, um incremento de 170 bps no período de comparação. Assim, seguimos com o foco voltado para o aumento de giro como forma mais assertiva para manter a rentabilidade da operação em níveis de destaque.

Do ponto de vista da Receita Líquida, ainda que em primeiros trimestres tradicionalmente não se vejam evoluções muito significativas em termos de obras, registramos nosso melhor desempenho para um 1º trimestre, atingindo R\$ 894 milhões e superando em 34% o 1º trimestre do ano passado. O gráfico abaixo explicita exatamente a trajetória ascendente dessa linha nos últimos anos:



Vale ressaltar também o progresso da Receita Líquida Total¹, isto é, levando-se em consideração também a receita proveniente de vendas de imóveis de SPEs controladas em conjunto ou não controladas – cujo impacto no resultado se dá efetivamente na linha de Equivalência Patrimonial, e não diretamente na linha de receita. No período de 12 meses encerrados em março (1T25 LTM), a Receita Líquida Total¹ atingiu R\$ 4,7 bilhões, representando um crescimento de 36% em relação ao 1T24 LTM.

Mesmo com o mencionado desempenho da receita, é importante notar o significativo crescimento contratado para a rubrica nos próximos períodos. A Receita a Apropriar por venda de imóveis (REF) chegou a R\$ 3,1 bilhões no encerramento do trimestre. Ainda mais relevante é observar a Margem REF alcançando 44,1%, correspondendo a um ganho de 20 bps sobre o 4T24 e de 100 bps em relação ao 1T24, maior patamar desse indicador em nossa história.

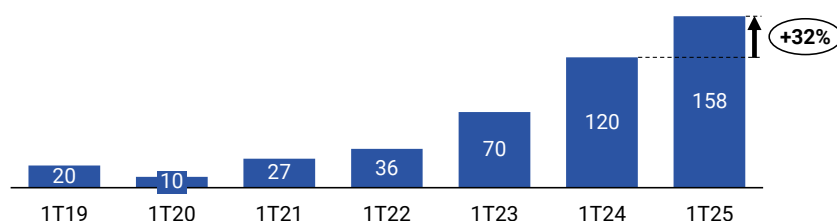
A resiliência da rentabilidade do Grupo Direcional também pode ser verificada pela Margem Bruta Ajustada² do período, que atingiu novo recorde histórico: 41,5% no 1T25. O incremento, nesse caso, foi de 210 bps sobre a margem registrada no trimestre anterior e de 420 bps sobre o mesmo trimestre do ano anterior, impactado principalmente por um melhor *mix* de apropriação de receitas de safras com melhores resultados, reforçando o contínuo avanço da rentabilidade do negócio. Esse resultado corrobora, ainda mais, a eficiência operacional da Companhia e o zelo em relação à remuneração do capital dos acionistas.

No 1T25, o G&A totalizou R\$ 55 milhões, com representatividade sobre a Receita Bruta de 5,4%, diluindo 130 bps sobre o 1T24 e mantendo-se em linha com o 4T24. Por sua vez, as Despesas Comerciais do trimestre foram de R\$ 81 milhões, representando 8,1% da Receita Bruta com venda de imóveis, em linha com os trimestres anteriores.

Com isso, no encerramento do 1T25, registramos um Lucro Líquido de R\$ 165 milhões, com 18,4% de Margem Líquida. Também nessa métrica obtivemos nosso maior Lucro Líquido para um 1º trimestre. No 1T25 LTM, totalizamos R\$ 653 milhões na última linha, 54% acima do 1T24 LTM. A Margem Líquida foi de 18,3%, representando um incremento de 120 *bps* no período de comparação.

Analisando o resultado líquido de um ponto de vista que expurga a ocorrência de efeitos não recorrentes, calculamos o que chamamos de Lucro Líquido Operacional³. No 1T25, o ajuste exclui um resultado não recorrente positivo alocado na linha de “Outras Receitas e Despesas Operacionais”, derivado de transações societárias realizadas pela Companhia, no valor aproximado de R\$ 7 milhões. Diante disso, o Lucro Líquido Operacional³ foi de R\$ 158 milhões, o que representou um crescimento de 32% sobre o 1T24. A Margem Líquida Operacional³ foi de 17,7% no período e o ROE Anualizado Ajustado³ foi de 30%.

Evolução Lucro Líquido Operacional - 1os Trimestres
(R\$ milhões)



Conforme havíamos antecipado em nossa última Divulgação de Resultados, realizamos ao longo do 1T25 mais uma oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), com *rating* brAAA pela S&P. Em decorrência da forte demanda pelos títulos, captamos cerca de R\$ 370 milhões, permitindo à Companhia reduzir o custo médio do endividamento e ampliar ainda mais seu prazo médio de vencimento. Ao final do trimestre, a posição de caixa mostrou-se suficiente para cobrir os próximos 7 anos de amortização da dívida, enquanto o prazo médio aumentou para 58 meses, o mais longo do setor.

Com o objetivo de otimizar o quanto possível a nossa estrutura de capital, nesse trimestre, voltamos a operar com um nível de alavancagem mais próximo dos nossos patamares históricos. Encerramos o 1T25 com uma dívida líquida⁴ de R\$ 257 milhões, trazendo o índice de alavancagem – dado pela razão entre dívida líquida e patrimônio líquido – para 10,9%. Entendemos que manter a estrutura de capital equilibrada e em patamares conservadores nos permite colher as boas oportunidades de mercado e, ao mesmo tempo, continuar a prover a nossos *stakeholders* um modelo de negócios sustentável e apoiado em uma gestão responsável.

Em relação às oportunidades, é fundamental destacar as recentes mudanças ocorridas no Minha Casa, Minha Vida, anunciadas pelo Ministério das Cidades e aprovadas pelo Conselho Curador do FGTS já após o encerramento do trimestre. Foram aprovadas (i) a atualização das faixas de renda anteriormente vigentes; (ii) a equiparação do preço-teto dos imóveis para municípios com até 100 mil habitantes; (iii) a possibilidade dos beneficiários das Faixas 1 e 2 acessarem unidades com teto de financiamento de até R\$ 350 mil; e, principalmente (iv) a criação da Faixa 4, que ampliará a abrangência do Programa para famílias com renda de até R\$ 12 mil e permitirá financiamentos de imóveis de até R\$ 500 mil, com taxa de juros de aproximadamente 10,5% a.a. e prazo de até 420 meses, utilizando o sistema de amortização Price.

O conjunto de medidas deverá permitir a inclusão de milhares de famílias no que se refere ao financiamento habitacional em condições mais acessíveis. Diante disso, enxergamos excelentes perspectivas para que as Companhias bem posicionadas consigam aproveitar o ganho de capacidade de compra dos clientes elegíveis e a potencial ampliação do mercado endereçável dentro do MCMV. Tanto na Direcional, quanto na Riva, estamos prontos para conduzir nossa operação da melhor maneira possível, como temos feito até aqui.

Gostaríamos de aproveitar o espaço para expressar nosso orgulho em compartilhar mais uma conquista alcançada pelo Grupo Direcional. Nossa ação acaba de ser incluída no Ibovespa, o principal índice de ações da bolsa de valores. O IBOV é composto, atualmente, de 84 empresas e 87 ações, e reúne as companhias mais importantes do mercado de capitais brasileiro. A entrada no índice reflete nosso contínuo esforço em solidificar o reconhecimento da Direcional e ampliar nossa relevância e exposição junto a investidores e ao mercado em geral. Agradecemos imensamente a confiança de cada acionista e o empenho de cada



colaborador, que ajuda a disseminar e a perpetuar a cultura de Companhia aberta, e atua incansavelmente para ajudar o Grupo a entregar resultados cada vez mais expressivos. Sigamos escrevendo juntos a nossa história!

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

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

2 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

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

PRINCIPAIS INDICADORES

	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Indicadores Financeiros (R\$ milhões, exceto %)					
Receita Líquida	894,1	924,2	669,4	-3,3%	33,6%
Lucro Bruto	345,3	342,4	240,6	0,8%	43,5%
Margem Bruta Ajustada ¹	41,5%	39,4%	37,3%	2 p.p.	4 p.p.
Lucro Líquido Operacional ²	157,9	165,5	120,1	-4,6%	31,5%
Margem Líquida Operacional ²	17,7%	17,9%	17,9%	0 p.p.	0 p.p.
 Lançamentos (R\$ milhões, exceto unidades e %)					
 VGV Lançado (VGV 100%)	901,2	1.833,2	896,5	-50,8%	0,5%
Direcional	671,5	1.151,2	332,3	-41,7%	102,1%
Riva	229,7	681,9	564,2	-66,3%	-59,3%
 VGV Lançado (% Companhia)	802,4	1.405,8	653,5	-42,9%	22,8%
Direcional	640,9	880,0	259,0	-27,2%	147,5%
Riva	161,5	525,7	394,5	-69,3%	-59,1%
 Unidades Lançadas	3.424	5.763	2.238	-40,6%	53,0%
Direcional	2.897	4.188	918	-30,8%	215,6%
Riva	527	1.575	1.320	-66,5%	-60,1%
 Vendas (R\$ milhões, exceto unidades e %)					
 VGV Líquido Contratado (VGV 100%)	1.326,5	1.579,9	1.307,7	-16,0%	1,4%
Direcional	843,3	983,5	756,9	-14,2%	11,4%
Riva	482,7	596,4	550,7	-19,1%	-12,3%
Legado ³	0,4	-	-	n/a	n/a
 VGV Líquido Contratado (% Companhia)	1.099,8	1.242,9	1.004,2	-11,5%	9,5%
Direcional	686,6	757,2	587,4	-9,3%	16,9%
Riva	412,6	485,7	416,8	-15,0%	-1,0%
Legado	0,5	-	-	n/a	n/a
 Unidades Contratadas	4.330	5.186	4.227	-16,5%	2,4%
Direcional	3.260	3.756	2.864	-13,2%	13,8%
Riva	1.070	1.430	1.363	-25,2%	-21,5%
Legado	-	-	-	n/a	n/a
 VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV 100%	23%	25%	22%	-2 p.p.	2 p.p.
Direcional	23%	25%	21%	-2 p.p.	2 p.p.
Riva	24%	26%	22%	-1 p.p.	2 p.p.
Legado	2%	0%	0%	2 p.p.	2 p.p.
 Outros Indicadores (R\$ milhões, exceto %)					
	1T25	4T24	3T24	2T24	1T24
ROE Anualizado Ajustado ²	30%	33%	29%	25%	24%
Dívida Líquida ⁴ (Caixa Líquido)	257,4	-68,2	91,3	-153,0	66,1
Geração de Caixa ⁵	-14,9	159,5	32,9	219,0	-57,0
Dívida Líquida ⁴ / Patrimônio Líquido	10,9%	-3,1%	4,1%	-6,3%	2,9%
Estoque (VGV 100%)	4.457,9	4.787,1	4.491,8	4.591,7	4.777,6
Landbank (VGV 100%)	46.253,3	46.239,9	43.238,9	39.678,3	37.282,6

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

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

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

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.

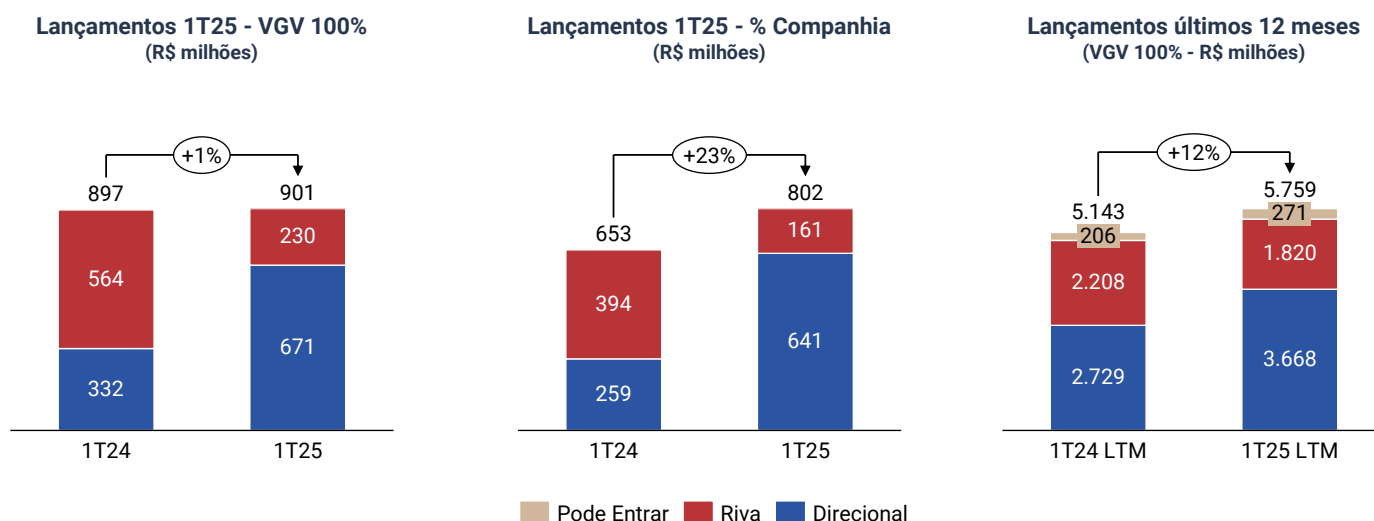
5 - Variação da dívida líquida ajustada por pagamento de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de operações de swap de juros.

LANÇAMENTOS

Seguindo o planejamento previsto para o ano de 2025, o Grupo Direcional lançou um VGV de R\$ 901 milhões (R\$ 802 milhões % Companhia) no 1T25. Desse modo, o volume lançado manteve-se em linha com o total registrado no 1º trimestre de 2024. Os produtos da marca Direcional representaram 75% do total, enquanto os projetos da Riva responderam por 25%.

Vale observar que a participação da Companhia no VGV lançado no trimestre alcançou 89%. Assim, considerando o volume lançado no % Companhia, houve crescimento de 23% em relação ao mesmo período do ano anterior, também alinhado com a estratégia do Grupo.

Ao se considerar o período de 12 meses encerrado em março (1T25 LTM), os Lançamentos somaram R\$ 5,8 bilhões (R\$ 4,8 bilhões % Companhia). Com isso, na comparação com o 1T24 LTM, o crescimento foi de 12%.



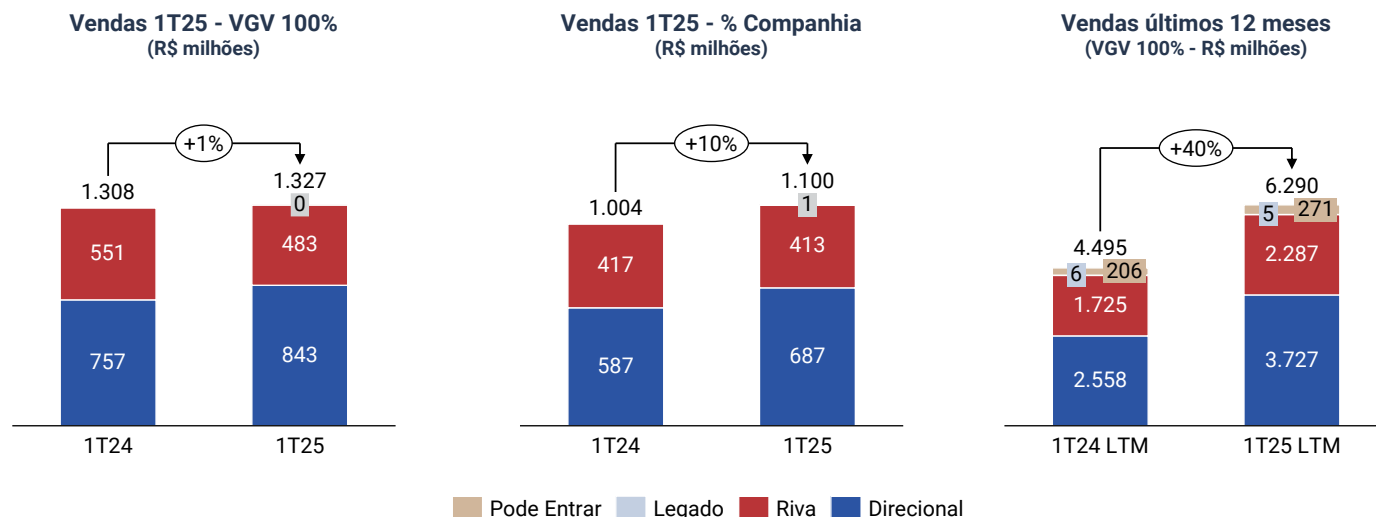
Lançamentos (R\$ milhões, exceto unidades e %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGV Lançado (VGV 100%)	901,2	1.833,2	896,5	-50,8%	0,5%
Direcional	671,5	1.151,2	332,3	-41,7%	102,1%
Riva	229,7	681,9	564,2	-66,3%	-59,3%
VGV Lançado (% Companhia)	802,4	1.405,8	653,5	-42,9%	22,8%
Direcional	640,9	880,0	259,0	-27,2%	147,5%
Riva	161,5	525,7	394,5	-69,3%	-59,1%
Unidades Lançadas	3.424	5.763	2.238	-40,6%	53,0%
Direcional	2.897	4.188	918	-30,8%	215,6%
Riva	527	1.575	1.320	-66,5%	-60,1%
% Companhia Médio	89,0%	76,7%	72,9%	12 p.p.	16 p.p.

VENDAS CONTRATADAS

No 1T25, as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 1,3 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Companhia), em linha com o que havia sido observado no 1º trimestre de 2024. No período, os produtos da marca Direcional tiveram representatividade de 64%, enquanto as vendas referentes aos produtos Riva responderam por 36%. Assim como ocorreu com os Lançamentos, as Vendas Líquidas também apresentaram crescimento relevante quando observada a participação da Companhia no VGV, registrando aumento de 10% ano contra ano.

No 1T25 LTM, o VGV líquido contratado somou R\$ 6,3 bilhões (R\$ 5,0 bilhões % Companhia), correspondendo a um crescimento de 40% sobre o período de 12 meses encerrado no 1T24.

Cabe observar que parte das vendas foi originada a partir de projetos desenvolvidos em SPEs não controladas ou controladas em conjunto com parceiros. A receita proveniente dessas vendas, portanto, não é consolidada diretamente na receita contábil da Companhia. Nesse sentido, 86% das Vendas Líquidas do 1T25 são referentes a projetos que contribuem com a linha de Receita Líquida da Companhia, enquanto 14% impactam o resultado por meio da linha de Equivalência Patrimonial, considerando o percentual detido pelo Grupo Direcional em cada uma dessas SPEs.



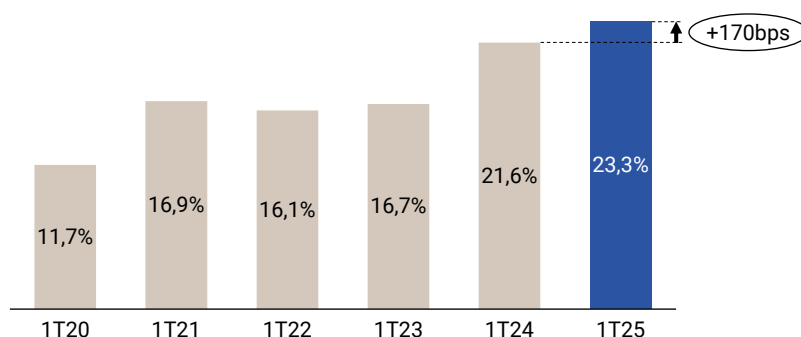
Vendas Líquidas Contratadas (R\$ milhões, exceto unidades e %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
VGV Líquido Contratado (VGV 100%)	1.326,5	1.579,9	1.307,7	-16,0%	1,4%
Direcional	843,3	983,5	756,9	-14,2%	11,4%
Riva	482,7	596,4	550,7	-19,1%	-12,3%
Legado ¹	0,4	-	-	n/a	n/a
VGV Líquido Contratado (% Companhia)	1.099,8	1.242,9	1.004,2	-11,5%	9,5%
Direcional	686,6	757,2	587,4	-9,3%	16,9%
Riva	412,6	485,7	416,8	-15,0%	-1,0%
Legado	0,5	-	-	n/a	n/a
Unidades Contratadas	4.330	5.186	4.227	-16,5%	2,4%
Direcional	3.260	3.756	2.864	-13,2%	13,8%
Riva	1.070	1.430	1.363	-25,2%	-21,5%
Legado	0	-	-	n/a	n/a
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV 100%	23%	25%	22%	-1,7 p.p.	1,7 p.p.
Direcional	23%	25%	21%	-1,9 p.p.	1,5 p.p.
Riva	24%	26%	22%	-1,2 p.p.	2,1 p.p.
Legado	2%	0%	0%	1,7 p.p.	1,7 p.p.

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

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

A Velocidade de Vendas consolidada – medida pelo indicador VSO (Vendas Líquidas Sobre Oferta) – foi de 23% no 1T25, 170 bps acima do observado no mesmo período do ano anterior. Considerando apenas os projetos da Direcional (excluindo o Legado), a Velocidade de Vendas foi de 23% no trimestre, um incremento de 150 bps sobre o 1T24. A VSO da Riva foi de 24% no período, 210 bps acima da VSO do segmento um ano antes.

Analisando um recorte apenas de primeiros trimestres, de modo a mitigar eventuais sazonalidades desses períodos, verifica-se a notável evolução da velocidade de vendas ao longo dos últimos anos:

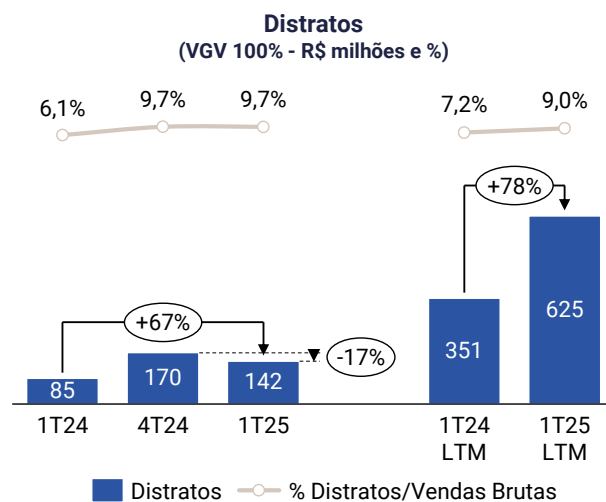
Vendas Sobre Oferta (VSO) - 1os Trimestres
(VGV 100%)

Distratos

No primeiro trimestre de 2025, o VGV distratado foi de R\$ 142 milhões (R\$ 111 milhões % Companhia), o que representou uma queda de 17% em relação ao valor reportado no 4T24. Dessa maneira, o percentual de vendas canceladas sobre vendas brutas foi de 9,7% no trimestre, em linha com o índice reportado no trimestre anterior.

Ao considerar o 1T25 LTM, os Distratos totalizaram R\$ 625 milhões (R\$ 484 milhões % Companhia). Com isso, o índice de vendas canceladas sobre vendas brutas foi de 9,0% no período.

A tabela abaixo apresenta maiores detalhes sobre os Distratos no período:



Distratos ¹ (R\$ milhões, exceto %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Distratos (VGV 100%)	-142,1	-170,3	-85,3	-16,5%	66,6%
VGV Bruto Contratado (VGV 100%)	1.468,6	1.750,2	1.393,0	-16,1%	5,4%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	9,7%	9,7%	6,1%	-0,1 p.p.	3,6 p.p.
Distratos (% Companhia)	-111,2	-127,5	-69,9	-12,8%	59,1%
VGV Bruto Contratado (% Companhia)	1.211,0	1.370,4	1.074,1	-11,6%	12,7%
% Distrato / VGV Bruto Contratado	9,2%	9,3%	6,5%	-0,1 p.p.	2,7 p.p.

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

ESTOQUE

No encerramento do 1T25, o Estoque do Grupo Direcional totalizou R\$ 4,5 bilhões (R\$ 3,7 bilhões % Companhia), o que corresponde a um total de 13.801 unidades. **Cerca de 4% do VGV total refere-se a unidades concluídas.**

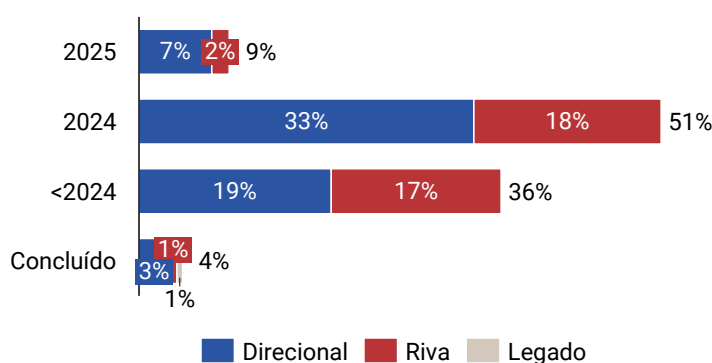
É fundamental ressaltar que a marca Riva está fazendo sua estreia na praça de Fortaleza no primeiro semestre de 2025, com o 1º lançamento já previsto para o 2º trimestre, além da migração de 2 projetos que anteriormente faziam parte do estoque da Direcional.

A tabela abaixo apresenta o Estoque a valor de mercado, com abertura por estágio de construção e por tipo de produto.

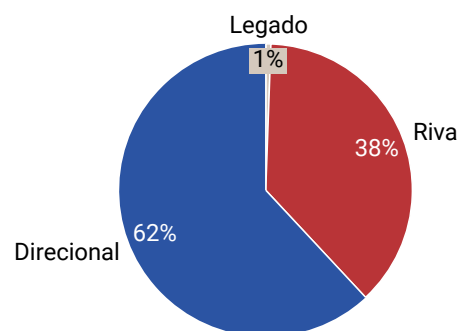
VGV 100%					VGV % Companhia				
Estoque a Valor de Mercado	Direcional	Riva	Legado	Total	Direcional	Riva	Legado	Total	
Em andamento (R\$ milhões)	2.627	1.640	0	4.267	2.327	1.233	0	3.561	
% Total	59%	37%	0%	96%	63%	33%	0%	96%	
Concluído (R\$ milhões)	134	33	25	191	91	30	12	134	
% Total	3%	1%	1%	4%	2%	1%	0%	4%	
Total (R\$ milhões)	2.760	1.673	25	4.458	2.418	1.263	12	3.694	
% Total	62%	38%	1%	100%	65%	34%	0%	100%	
Total Unidades	10.208	3.507	86	13.801	10.208	3.507	86	13.801	
% Total Unidades	74%	25%	1%	100%	74%	25%	1%	100%	

Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre o Estoque e sua segmentação. Cabe destacar que cerca de **60% do VGV em Estoque está em projetos lançados a partir de 2024.**

Estoque por ano de Lançamento
(%VGV - 100%)



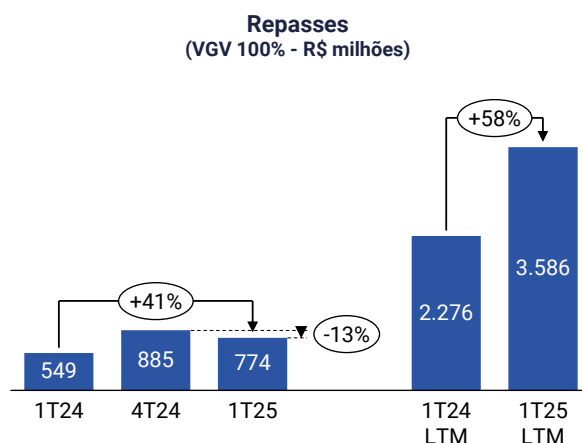
Abertura do Estoque
(%VGV - 100%)



REPASSES

O VGV das unidades repassadas ao longo do 1T25 foi de R\$ 774 milhões, superando em 41% o valor registrado no mesmo período do ano anterior.

No período de 12 meses encerrado em março de 2025, o volume repassado somou R\$ 3,6 bilhões, o que representou um aumento de 58% sobre o total repassado no 1T24 LTM, quando o VGV dos repasses foi R\$ 2,3 bilhões.



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

Ao longo do 1º trimestre de 2025, o Grupo Direcional realizou a entrega de 8 empreendimentos/etapas, correspondendo a 2.760 unidades, 38% das quais são de produtos sob a marca Direcional e 62% referem-se a empreendimentos da Riva.

BANCO DE TERRENOS

O *landbank* da Companhia totalizou um VGV de R\$ 48,1 bilhões (R\$ 43,1 bilhões % Companhia) no encerramento do 1T25, refletindo um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 214 mil unidades.

O custo médio de aquisição do banco de terrenos é de 11% do VGV potencial, com 87% sendo pagos por meio de permuta, o que se traduz em um reduzido impacto no caixa antes do início do desenvolvimento dos empreendimentos.

Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões, exceto unidades)	Terrenos 2024	Aquisições 1T25	Lançamentos 1T25	Ajustes ¹	Terrenos 1T25	VGV % Cia. 1T25	Unidades
VGV Total	46.240	2.735	(901)	29	48.103	43.144	213.681

1 - Ajuste: atualização do preço de venda; distratos e permuta.

Aquisições de Terrenos

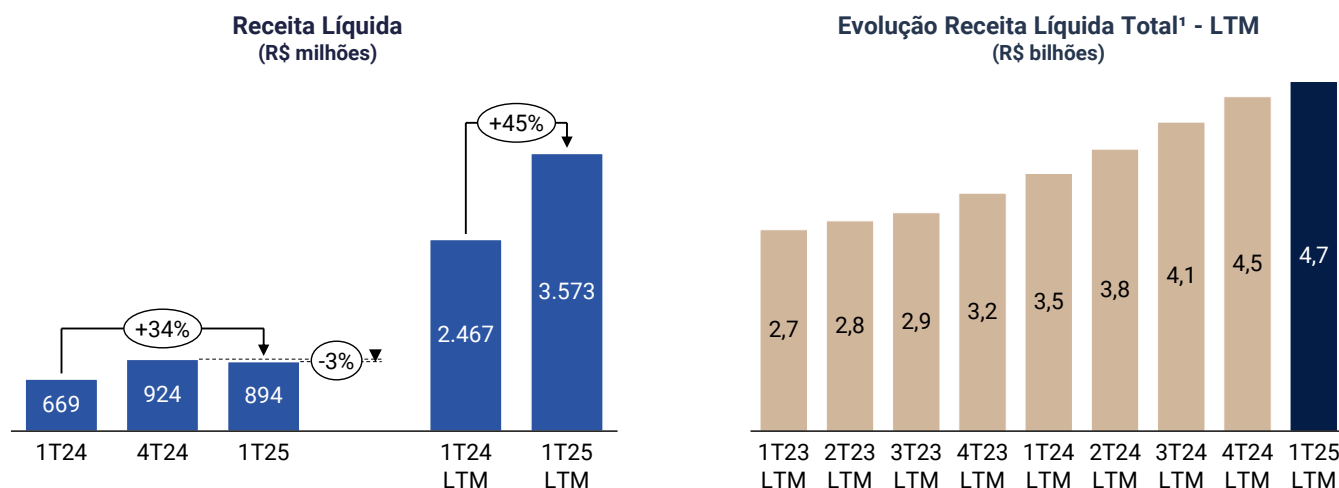
No primeiro trimestre de 2025, a Companhia adquiriu 13 terrenos, representando um potencial de construção de, aproximadamente, 8,7 mil unidades e VGV de R\$ 2,7 bilhões (R\$ 2,4 bilhões % Companhia). O custo médio de aquisição no trimestre foi de 14% do VGV, sendo que 95% do pagamento ocorrerá via permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Líquida

A Receita Líquida do 1T25 foi de R\$ 894 milhões, valor 34% maior que o registrado no 1T24. Trata-se do maior nível dessa métrica para um 1º trimestre. Com isso, nos últimos doze meses encerrados em março, a Receita Líquida consolidada somou R\$ 3,6 bilhões, um crescimento de 45% em relação ao 1T24 LTM.

Considerando a Receita Líquida Total¹ – que inclui, além da receita contábil, também os valores reconhecidos em empresas controladas em conjunto ou não controladas (cujo impacto contábil se dá efetivamente no Resultado de Equivalência Patrimonial, e não diretamente na linha de receita) –, o montante registrado no 1T25 foi de R\$ 1,2 bilhão. No 1T25 LTM, a Receita Líquida Total¹ alcançou R\$ 4,7 bilhões, representando um crescimento de 36% em comparação ao 1T24 LTM.



A tabela abaixo apresenta a composição da Receita Líquida Total¹, segregada entre a Receita Líquida contábil e a receita apurada nas SPEs não consolidadas pela Companhia.

Receita Líquida Total (R\$ milhões, exceto %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita Líquida Total ¹	1.150,4	1.232,8	946,7	-6,7%	21,5%
Receita Líquida	894,1	924,2	669,4	-3,3%	33,6%
Receita Líquida de SPEs não Consolidadas	256,3	308,6	277,2	-16,9%	-7,6%

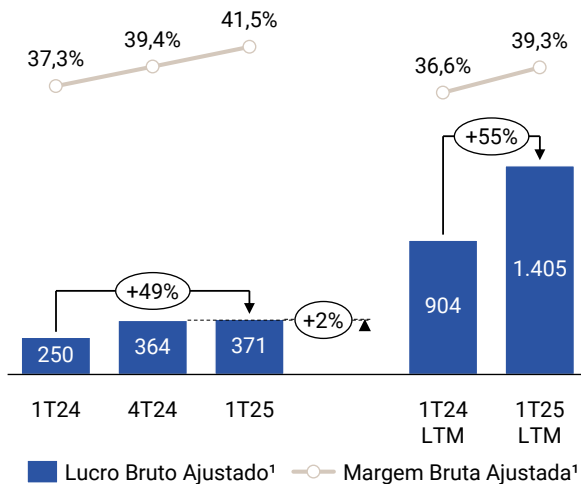
1 - Receita Líquida Total: ajuste incluindo a receita líquida de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).

Lucro Bruto

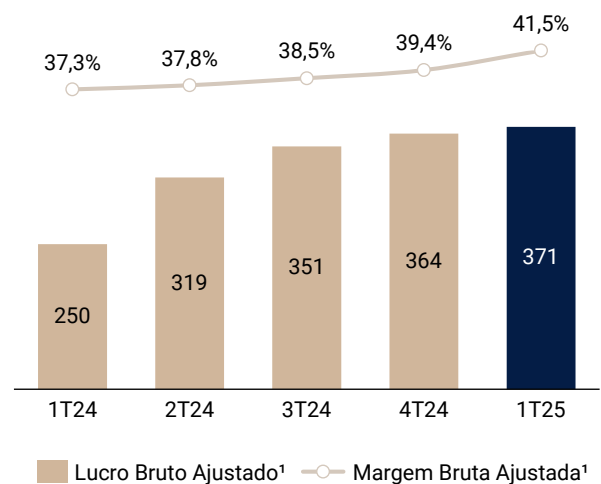
No 1T25, o Lucro Bruto Ajustado¹ totalizou R\$ 371 milhões, representando 49% de crescimento em relação ao 1T24 e 2% frente ao 4T24. Com isso, a Margem Bruta Ajustada¹ do trimestre atingiu seu maior valor histórico, alcançando 41,5%, superando em 210 bps a margem registrada no trimestre anterior e em 420 bps o indicador do mesmo trimestre do ano anterior. O resultado endossa a eficiência operacional que a Companhia vem consistentemente apresentando ao longo do tempo, visando à rentabilidade e ao adequado patamar de remuneração do capital.

Levando em conta o 1T25 LTM, o Lucro Bruto Ajustado¹ atingiu R\$ 1,4 bilhão, crescendo 55% sobre o 1T24 LTM. Nesse cenário, a Margem Bruta Ajustada¹ foi de 39,3% no período, 270 bps acima da margem observada doze meses antes.

Lucro Bruto Ajustado¹
(R\$ milhões e %)



Evolução da Margem Bruta Ajustada¹
(R\$ milhões e %)



Lucro Bruto Ajustado¹ (R\$ milhões, exceto %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Bruto	345,3	342,4	240,6	0,8%	43,5%
(+) Juros Capitalizados	25,9	21,8	9,3	19,0%	180,1%
Lucro Bruto Ajustado¹	371,2	364,2	249,9	1,9%	48,6%
Margem Bruta Ajustada¹	41,5%	39,4%	37,3%	2,1 p.p.	4,2 p.p.

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

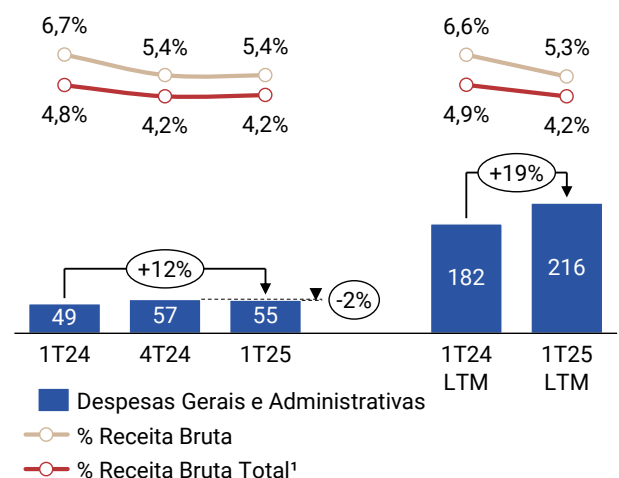
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 1T25, as Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 55 milhões, representando uma redução de 2% em relação ao 4T24 e um aumento de 12% sobre o 1T24. Comparativamente ao mesmo trimestre do ano anterior, a representatividade do G&A sobre a Receita Bruta mostrou uma considerável diluição de 130 *bps*, evidenciando o ganho de eficiência nessa linha no período. Em relação ao trimestre anterior, o indicador manteve-se em linha.

Considerando a Receita Bruta Total¹ – isto é, incluindo também a receita proveniente de projetos não consolidados no resultado da Companhia –, a representatividade do G&A alcançou 4,2% no trimestre, reduzindo 60 *bps* quando comparada ao 1T24 e permanecendo alinhada ao 4T24.

No 1T25 LTM, o G&A somou R\$ 216 milhões, 19% acima do reportado um ano antes. Vale ressaltar, entretanto, a queda na representatividade da linha sobre a Receita Bruta (130 *bps* em comparação ao 1T24 LTM) e também sobre a Receita Bruta Total¹ (diluição de 70 *bps* no período).

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)
(R\$ milhões e %)



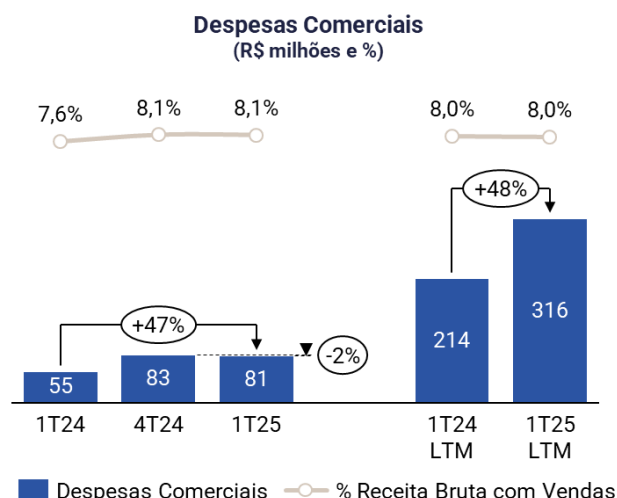
1 - Receita Bruta Total: ajuste incluindo a receita bruta de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).



Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais – compostas, principalmente, por despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de vendas – somaram R\$ 81 milhões no 1T25, uma queda nominal de 2% na comparação com o 4T24 e um acréscimo de 47% sobre o 1T24, seguindo a expansão de vendas e receita. As despesas representaram 8,1% da Receita Bruta proveniente da venda de imóveis no trimestre.

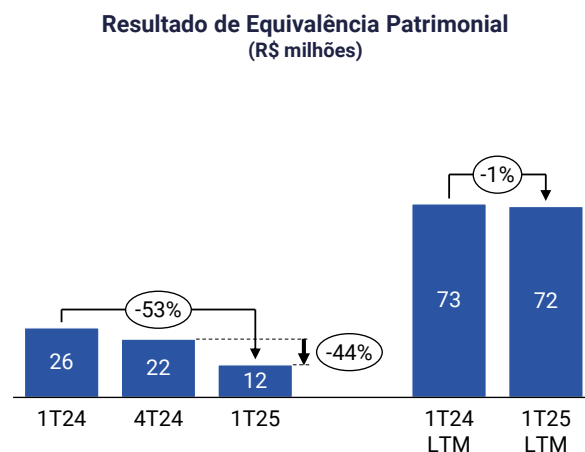
No 1T25 LTM, o valor da linha atingiu R\$ 316 milhões, representando um crescimento de 48% em relação ao 1T24 LTM. Como resultado, as Despesas Comerciais representaram 8,0% da Receita Bruta com vendas de imóveis no acumulado de doze meses, mantendo-se em linha com o patamar observado no 1T24 LTM.



Resultado de Equivalência Patrimonial

O Resultado de Equivalência Patrimonial reconhecido no 1T25 totalizou R\$ 12 milhões, representando uma redução tanto em relação ao trimestre anterior, quanto sobre o mesmo período de 2024, dada uma representatividade menor de vendas advindas de empreendimentos que não são consolidados no balanço da Companhia (SPEs controladas em conjunto e não controladas). Vale lembrar que, contabilmente, 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.

Nos últimos 12 meses, entretanto, o Resultado de Equivalência Patrimonial manteve-se em linha com o apresentado um ano antes, totalizando R\$ 72 milhões.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

A linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais apresentou um resultado líquido negativo de R\$ 25 milhões no 1T25. É válido evidenciar que a linha foi impactada positivamente por um resultado não recorrente advindo de transações societárias no valor líquido de R\$ 7 milhões, fruto de receita de R\$ 14 milhões e de despesas decorrentes que somaram R\$ 7 milhões.

Além disso, outros impactos na rubrica derivaram, principalmente, de: (i) constituições e reversões de provisões, que resultaram em um efeito líquido negativo de R\$ 19 milhões; e (ii) despesas jurídicas recorrentes e afins, somando R\$ 11 milhões.

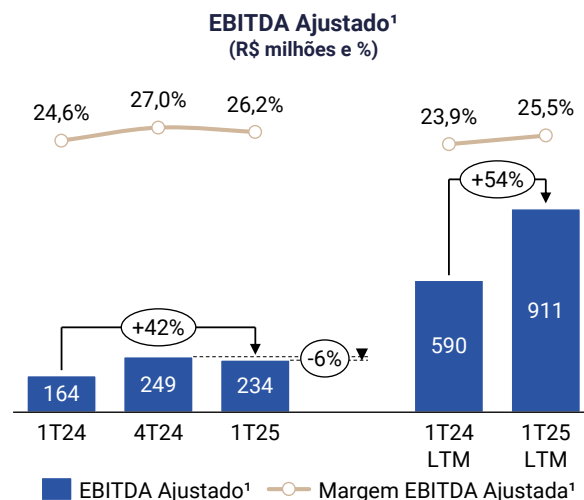
Ao se desconsiderar o efeito não recorrente com transações societárias, a linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais teria totalizado um valor negativo de R\$ 32 milhões no trimestre, o que seria correspondente a, aproximadamente, 3,5% da Receita Líquida.

EBITDA

No 1T25, o EBITDA Ajustado¹ do Grupo Direcional foi de R\$ 234 milhões, um crescimento de 42% sobre o mesmo trimestre do ano anterior, com queda de 6% na comparação com o trimestre anterior. A Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 26,2% no período. Vale lembrar que o referido ajuste exclui os juros capitalizados na linha de Custos e os resultados não recorrentes alocados na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

O EBITDA Ajustado¹ do período de doze meses encerrado no 1T25 totalizou R\$ 911 milhões, representando um aumento de 54% em relação ao registrado no 1T24 LTM. A Margem EBITDA Ajustada¹ do período foi de 25,5%, um incremento de 160 bps sobre o 1T24 LTM.

A tabela a seguir apresenta a recomposição do EBITDA e do EBITDA Ajustado¹ e as respectivas margens:



Recomposição do EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Líquido	164,5	181,5	150,3	-9,3%	9,5%
(+) Depreciação e amortização	18,0	19,0	16,1	-5,3%	11,6%
(+) Imposto de renda e contribuição social	21,1	17,5	12,4	20,3%	69,9%
(+) Participação dos acionistas minoritários	26,9	22,6	18,7	19,1%	43,9%
(+/-) Resultado financeiro	(16,1)	6,8	(23,2)	-335,9%	-30,6%
EBITDA	214,5	247,5	174,4	-13,3%	23,0%
Margem EBITDA	24,0%	26,8%	26,0%	-3 p.p.	-2 p.p.
(+) Juros capitalizados na linha de Custos	25,9	21,8	9,3	19,0%	180,1%
(-) Ajuste resultado não recorrente	(6,6)	(20,0)	(19,2)	-67,1%	-65,6%
EBITDA Ajustado¹	233,8	249,3	164,5	-6,2%	42,2%
Margem EBITDA Ajustada¹	26,2%	27,0%	24,6%	-1 p.p.	2 p.p.

1 - EBITDA e Margem EBITDA ajustados: excluindo os juros capitalizados no custo e o resultado não recorrente alocado na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais.

Resultado Financeiro

No primeiro trimestre de 2025, as receitas e despesas financeiras totalizaram um resultado líquido positivo de R\$ 16 milhões. A rubrica foi impactada, principalmente, por (i) resultado recorrente positivo de R\$ 15 milhões, oriundo de atualizações monetárias e juros contratuais, principalmente relacionados a contas a receber de clientes; (ii) resultado líquido positivo de R\$ 7 milhões, decorrente de despesas com juros e bancárias e de receitas provenientes de aplicações financeiras no período; e (iii) despesas relacionadas à venda de carteira, na ordem de, aproximadamente, R\$ 3 milhões.

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

O resultado destinado aos sócios minoritários em SPEs e SCPs foi de R\$ 27 milhões no 1T25, representando um aumento de 19% em relação ao 4T24 e de 44% em comparação ao 1T24. Nos últimos 12 meses, esse montante totalizou R\$ 98 milhões.

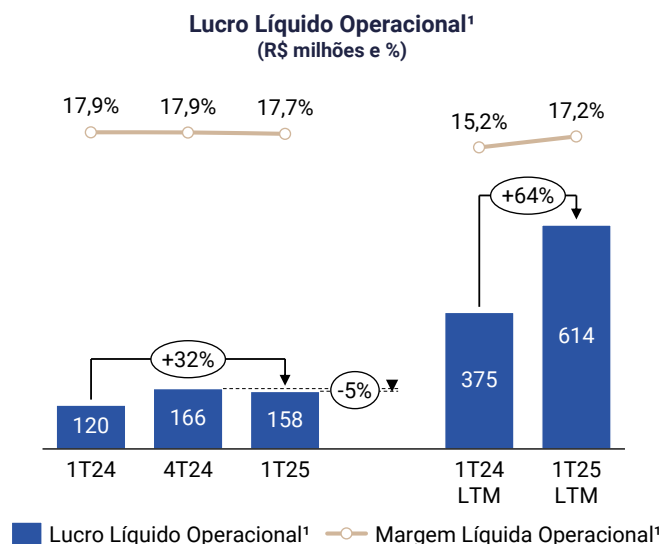
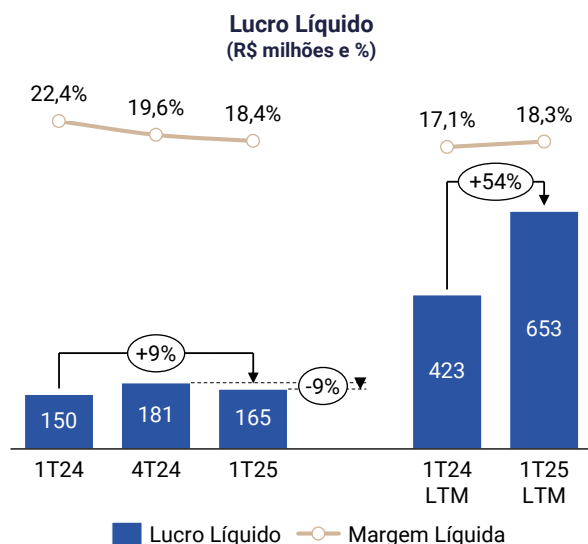
O desenvolvimento de projetos em sociedade fez parte da estratégia para acelerar a expansão da Companhia no início do ciclo de crescimento, permitindo celeridade na entrada em praças estratégicas e, sobretudo, uma maior diluição das despesas com a aceleração dos lançamentos. Contudo, é importante ressaltar que a representatividade de projetos em que não há participação de sócios minoritários tem sido cada vez maior no *pipeline* da Companhia.

Lucro Líquido

No 1T25, o Grupo Direcional registrou um Lucro Líquido de R\$ 165 milhões, 9% acima do observado no 1º trimestre de 2024, com Margem Líquida de 18,4%. Esse foi o maior patamar de Lucro Líquido registrado em um 1º trimestre. No 1T25 LTM, o resultado reportado totalizou R\$ 653 milhões, uma expansão de 54% em relação ao 1T24 LTM. Esse expressivo atingimento conduziu a Margem Líquida do período para 18,3%, crescendo 120 *bps* contra o 1T24 LTM.

Excluindo o resultado não recorrente alocado na linha de “Outras Receitas e Despesas Operacionais” ocorrido no trimestre, o Lucro Líquido Operacional¹ da Companhia foi de R\$ 158 milhões. Nesse sentido, o indicador cresceu 32% em relação ao 1T24, ficando 5% abaixo do 4T24. A Margem Líquida Operacional¹ foi de 17,7% no trimestre e o ROE Anualizado Ajustado¹ foi de 30%.

Considerando o 1T25 LTM, o Lucro Líquido Operacional¹ totalizou R\$ 614 milhões, um crescimento de 64% sobre o 1T24 LTM, com uma Margem Líquida Operacional¹ de 17,2%, um aumento de 200 *bps* no período.



A tabela a seguir mostra o Lucro Líquido do período, bem como a recomposição do Lucro Líquido Operacional¹:

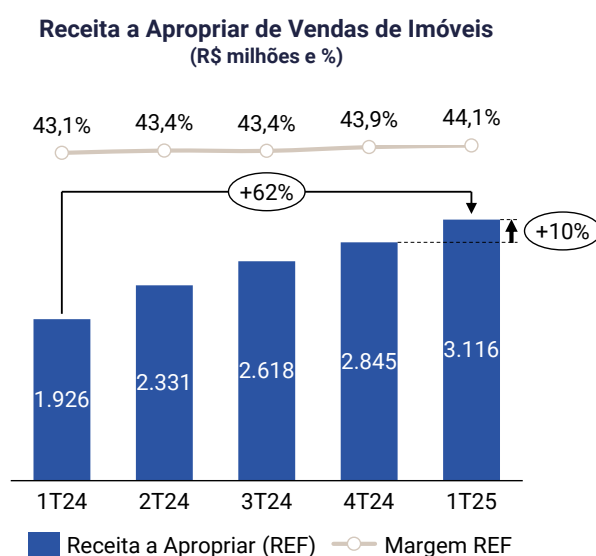
Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões, exceto %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Lucro Líquido	165	181	150	-9,3%	9,5%
(+/-) Resultado com <i>swap</i> de ações	0	0	-11	n/a	-100%
(+) Despesas não recorrentes com cessão de recebíveis	0	4	0	-100%	n/a
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes	-7	-20	-19	-67%	-66%
Lucro Líquido Operacional ¹	158	166	120	-4,6%	31,5%
Margem Líquida Operacional ¹	17,7%	17,9%	17,9%	0 p.p.	0 p.p.

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

Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis

No encerramento do 1T25, a Receita a Apropriar (REF) relativa ao segmento de vendas de imóveis totalizou R\$ 3,1 bilhões, representando uma expansão de 10% sobre o saldo do 4T24 e de 62% sobre o saldo do 1T24. O relevante incremento observado para esse indicador é fruto, sobretudo, da robusta performance de vendas registrada nos últimos períodos, e refletem o crescimento contratado para a linha de receita, cujo reconhecimento ocorrerá nos trimestres seguintes, conforme andamento das obras.

Dessa forma, a Margem REF do 1T25 alcançou expressivos 44,1%, traduzindo-se em um ganho de 20 *bps* em relação ao 4T24 e de 100 *bps* frente ao 1T24, endossando ainda mais a resiliência da rentabilidade do Grupo Direcional ao longo do tempo.



A tabela a seguir apresenta maior detalhamento do Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis:

Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis (R\$ milhões, exceto %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Vendas de Imóveis	3.116,2	2.845,4	1.926,3	9,5%	61,8%
Custo a Incorrer	-1.742,4	-1.597,1	-1.095,9	9,1%	59,0%
Resultado a Apropriar Incorporação	1.373,7	1.248,3	830,4	10,0%	65,4%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	44,1%	43,9%	43,1%	0,2 p.p.	1,0 p.p.

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

O saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa, juntamente com as Aplicações Financeiras, totalizou R\$ 1,6 bilhão ao final de março de 2025, representando um aumento de 39% em relação ao 1T24 e ficando em linha com o 4T24. Desse modo, a Companhia segue mantendo a posição de caixa em níveis adequados ao conservadorismo de sua estrutura de capital, visando a equilibrar o crescimento operacional e a maximização de retorno aos acionistas.

Caixa e Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões, exceto %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	838,0	792,1	445,8	5,8%	88,0%
Aplicações Financeiras	791,5	823,1	730,5	-3,8%	8,3%
Total	1.629,5	1.615,2	1.176,4	0,9%	38,5%

Contas a Receber

O saldo contábil da rubrica de Contas a Receber¹ totalizou R\$ 2,1 bilhões ao final do primeiro trimestre de 2025. Vale lembrar que, objetivando otimizar a gestão de seu capital de giro, o Grupo Direcional realiza, de forma estratégica, operações de cessão de recebíveis imobiliários. Nesse sentido, esses recebíveis continuam compondo o Contas a Receber, de modo que a contrapartida ao recebimento de caixa é a criação de uma conta de natureza passiva, chamada Passivo de Cessão.

Considerando o saldo líquido de Contas a Receber, isto é, já devidamente deduzido o Passivo de Cessão, observa-se um montante de R\$ 1,4 bilhão. Com isso, levando em conta a Receita Líquida referente ao segmento de venda de imóveis, o indicador de Dias de Contas a Receber² resultante foi de 143 dias, em linha com o registrado um ano antes.

Contas a Receber ¹ (R\$ milhões, exceto %)	1T25 (a)	4T24 (a)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	2.065,7	1.818,5	1.190,1	13,6%	73,6%
Prestação de Serviços	16,4	15,6	14,1	4,9%	16,0%
Venda de Terreno	11,4	5,5	4,9	108,5%	134,5%
Total	2.093,5	1.839,5	1.209,1	13,8%	73,1%
Parcela Circulante	1.106,0	992,8	635,0	11,4%	74,2%
Parcela Não-Circulante	987,4	846,7	574,1	16,6%	72,0%
Contas a Receber (Venda de Imóveis)	2.065,7	1.818,5	1.190,1	13,6%	73,6%
Passivo de Cessão	671,1	694,3	168,9	-3,3%	297,3%
Contas a Receber líquido de Passivo de Cessão	1.394,6	1.124,2	1.021,2	24,1%	36,6%
Receita Líquida com Venda de Imóveis	878,6	906,0	653,7	-3,0%	34,4%
Dias de Contas a Receber ²	143	112	141	27,9%	1,6%

1 - O Contas a Receber contábil de curto prazo é composto pelos saldos devedores dos clientes corrigidos e reconhecidos no resultado proporcionalmente ao PoC (*Percentage of Completion*), considerando a data do habite-se para o pagamento da parcela de financiamento pelos clientes à Direcional, mais a receita reconhecida dos projetos de empreitada.

2 - Dias de Contas a Receber calculado como Contas a Receber por Venda de Imóveis, líquido de Passivo de Cessão, sobre Receita Líquida com Venda de Imóveis no trimestre, multiplicado por 90 (número de dias em um trimestre).

É importante evidenciar que, pelas regras contábeis atuais, o reconhecimento de contas a receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* - PoC). Sendo assim, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Financeiras. Diante disso, o saldo total de Contas a Receber da Companhia ao final do 1T25 era de R\$ 5,2 bilhões.

Desse valor, os recebíveis vinculados às parcelas de financiamento direto com o cliente – seja por meio de tabela direta (quando a Companhia financia integralmente o valor do imóvel à família compradora) ou via crédito pró-soluto (isto é, abrangendo

apenas a parte não financiada por instituições financeiras) – somaram aproximadamente R\$ 2,1 bilhões ao final do 1T25. O detalhamento dessa carteira gerencial, considerando apenas os recebíveis referentes às SPEs que são consolidadas no balanço da Companhia, é evidenciado a seguir:

Composição da Carteira Gerencial (R\$ milhões, exceto %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Tabela Direta	1.396	1.274	702	10%	99%
<i>Pré-chaves</i>	438	431	243	2%	80%
<i>Pós-chaves</i>	958	842	458	14%	109%
Pró-Soluto	689	616	456	12%	51%
<i>Pré-chaves</i>	211	190	136	11%	55%
<i>Pós-chaves</i>	478	426	321	12%	49%
Carteira Total	2.086	1.890	1.158	10%	80%

Por fim, destaca-se que, ao término do 1T25, o saldo do Passivo de Cessão consolidado no balanço da Companhia era de R\$ 671 milhões. Desse montante, R\$ 441 milhões referem-se a cessão de recebíveis cujos créditos contam com a garantia do imóvel, sendo que, após a conclusão das obras e a formalização da alienação fiduciária, a Companhia não mantém qualquer coobrigação em relação aos créditos. Por sua vez, os recebíveis em caráter pró-soluto totalizaram R\$ 180 milhões no encerramento do 1T25.

Vale observar que, em determinadas operações, há investimentos realizados pela própria Companhia na forma de cotas subordinadas, contabilizadas no Ativo Não Circulante. Ao final do 1T25, o saldo das cotas subordinadas era de R\$ 103 milhões, resultando, portanto, em uma exposição líquida em Passivo de Cessão de R\$ 568 milhões. É muito importante ressaltar que essa subordinação se dá no âmbito de operações de cessão de recebíveis cujos créditos contam com garantia real, por meio de alienação fiduciária das unidades imobiliárias em favor do credor.

Endividamento

Ao final do 1T25, o saldo bruto de Empréstimos e Financiamentos somava R\$ 1,9 bilhão, sendo 90% desse total classificado como obrigações de longo prazo (passivo não circulante). Cabe lembrar que, no início do trimestre, a Companhia realizou uma oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), captando um montante de R\$ 370,3 milhões, considerando o exercício de opção de lote adicional, dada a forte demanda observada. A emissão contou com *rating* brAAA pela S&P e foi realizada em 3 séries, cujos vencimentos se darão em 7 anos (1ª série) e 10 anos (2ª e 3ª séries). Com isso, o prazo médio ponderado de vencimento da dívida aumentou para 58 meses, o mais longo do setor.

Levando em conta os saldos de (i) Empréstimos e Financiamentos; (ii) Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras; e (iii) a posição dos contratos de *swaps* de juros a receber ou a pagar, o Grupo Direcional encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$ 257 milhões. Com isso, o índice de alavancagem, calculado pela razão entre Dívida Líquida¹ (ou Caixa Líquido) e Patrimônio Líquido, foi de 10,9% no encerramento do trimestre.

A Companhia segue focada em manter sua estrutura de capital em níveis bem equilibrados, de modo a permitir o crescimento sustentável das operações, prezando sempre por uma abordagem conservadora em relação à alavancagem financeira.

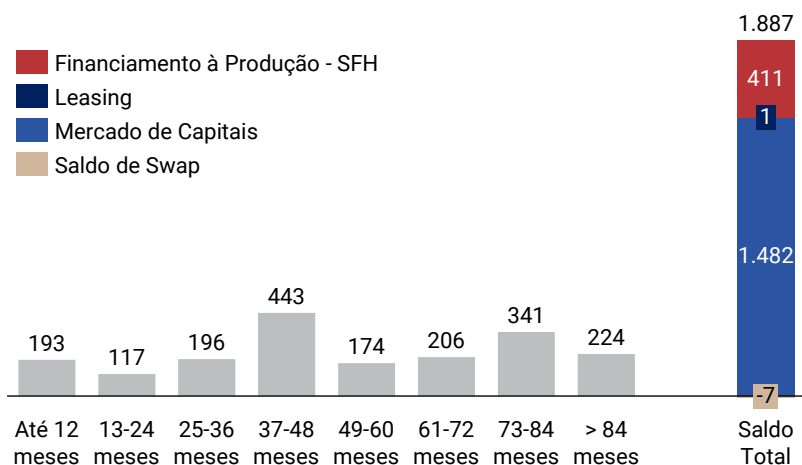
Abaixo, está a abertura do endividamento por modalidade e indexador ao final do 1T25, além do cronograma de amortização.

Endividamento (R\$ milhões, exceto %)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	1.894,1	1.549,7	1.316,2	22,2%	43,9%
CRI	1.482,5	1.147,5	1.000,1	29,2%	48,2%
Debêntures	-	-	104,8	n/a	-100,0%
Financiamento à Produção	410,9	401,0	208,0	2,5%	97,5%
FINAME e Leasing	0,7	1,2	3,3	-39,8%	-77,6%
Caixa e Equivalentes	1.629,5	1.615,2	1.176,4	0,9%	38,5%
Dívida Líquida (Caixa Líquido) antes dos swaps	264,6	-65,5	139,8	-503,8%	89,2%
Posição de contratos de swaps	7,2	2,6	73,8	172,7%	-90,3%
Dívida Líquida (Caixa Líquido)¹	257,4	-68,2	66,1	-477,7%	289,6%
Dívida Líquida¹ / Patrimônio Líquido	10,9%	-3,1%	2,9%	14 p.p.	8 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	1.894,1	1.549,7	1.316,2	22,2%	43,9%
TR	410,9	401,0	208,0	2,5%	97,5%
IPCA ²	803,2	733,7	639,7	9,5%	25,6%
CDI	498,2	350,8	402,8	42,0%	23,7%
Prefixado ²	181,8	64,2	65,7	183,2%	176,6%

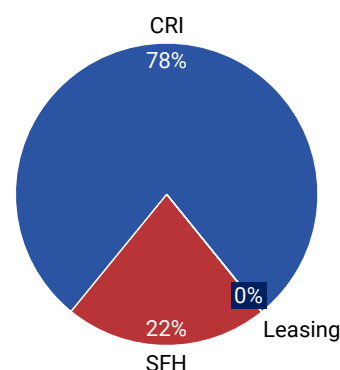
1 - Dívida Líquida (Caixa Líquido): Saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros.

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

Cronograma de Amortização da Dívida
(R\$ milhões)



Breakdown Empréstimos e Financiamentos
(% do Saldo)



Geração de Caixa

No 1T25, houve geração de caixa operacional de R\$ 10 milhões. Entretanto, considerando efeitos não operacionais envolvendo, principalmente, a amortização de carteira de recebíveis cedidos em períodos anteriores, observou-se um consumo de caixa no montante de R\$ 15 milhões.

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.

Declarações contidas neste comunicado relativas às perspectivas dos negócios, projeções de resultados operacionais e financeiros e referências ao potencial de crescimento da Companhia, constituem meras previsões e foram baseadas nas expectativas e estimativas da Administração em relação ao desempenho futuro da Companhia. Embora a Companhia acredite que tais previsões sejam baseadas em suposições razoáveis, ela não assegura que elas sejam alcançadas. As expectativas e estimativas que baseiam as perspectivas futuras da Companhia são altamente dependentes do comportamento do mercado, da situação econômica e política do Brasil, de regulações estatais existentes e futuras, da indústria e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças que fogem ao controle da Companhia e de sua Administração. A Companhia não se compromete a publicar atualizações ou revisar as expectativas, estimativas e previsões contidas neste comunicado decorrentes de informações ou eventos futuros.

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 31/03/2025: R\$ 31,43

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
173 milhões**Valor de Mercado:**
R\$ 5,4 bilhões / US\$ 949 milhões**Free Float:**
63%**Volume médio diário 1T25:**
2,0 milhões de ações
R\$ 56,5 milhões
9.483 negócios**CONFERÊNCIA DE RESULTADOS**Data: 13/05/2025 - Terça-feira
09:00 - Horário de Brasília
08:00 - Horário de Nova Iorque**Dados para Conexão:**Zoom
[https://us06web.zoom.us/webinar/register/
WN_ZdtOyixQR7qdeAgAT02w7w](https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_ZdtOyixQR7qdeAgAT02w7w)YouTube
<https://www.youtube.com/live/PGKvfFD5P2s>**CONTATOS****Equipe de RI**
(31) 3431-5509 | (31) 3431-5512
ri@direcional.com.br
ri.direcional.com.br**Site Institucional**
www.direcional.com.br**Endereço**
Rua dos Otoni, 177 - 14º andar
Belo Horizonte - MG
CEP: 30.150-270

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

IFRS

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/03/2025	31/12/2024	Δ %
Ativo circulante	4.685.810	4.571.386	3%
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.629.522	1.615.181	1%
Contas a receber	1.106.026	992.821	11%
Estoques	1.598.745	1.643.111	-3%
Crédito com partes relacionadas	65.055	71.054	-8%
Tributos a recuperar	42.178	37.062	14%
Contas a receber por alienação de investimentos	36.303	5.833	522%
Outros créditos	207.981	206.324	1%
Ativo não circulante	5.926.440	5.496.020	8%
Aplicações financeiras	102.698	99.714	3%
Contas a receber	987.445	846.706	17%
Estoques	4.208.796	3.888.979	8%
Depósitos judiciais	22.544	21.555	5%
Tributos a recuperar	10.363	20.611	-50%
Contas a receber por alienação de investimentos	7.630	7.630	-
Outros créditos	156.592	143.513	9%
Investimentos	161.671	212.504	-24%
Imobilizado	230.724	220.762	5%
Intangível	37.977	34.046	12%
Total do ativo	10.612.250	10.067.406	5%

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	31/03/2025	31/12/2024	Δ %
Passivo circulante	1.225.680	1.508.358	-19%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	192.587	202.562	-5%
Passivo de cessão	169.511	169.847	-0%
Fornecedores	133.339	128.837	3%
Fornecedores - Risco Sacado	10.506	7.576	39%
Obrigações trabalhistas	82.388	68.360	21%
Obrigações tributárias	51.397	55.567	-8%
Financiamento por arrendamento	9.411	7.911	19%
Credores por imóveis compromissados	150.709	194.059	-22%
Adiantamento de clientes	58.843	66.546	-12%
Outras contas a pagar	188.664	184.636	2%
Dividendos a pagar	-	299.399	-
Provisão para garantia	22.386	21.964	2%
Débitos com partes relacionadas	155.939	101.094	54%
Passivo não circulante	7.019.860	6.335.297	11%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.701.507	1.347.099	26%
Passivo de cessão	501.570	524.452	-4%
Fornecedores	14.538	11.116	31%
Provisão para garantia	22.775	21.072	8%
Obrigações tributárias	42.832	28.523	50%
Financiamento por arrendamento	76.530	75.773	1%
Credores por imóveis compromissados	3.972.236	3.655.700	9%
Adiantamento de clientes	568.812	568.086	0%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	37.254	34.319	9%
Outras contas a pagar	81.806	69.157	18%
Patrimônio líquido	2.366.710	2.223.751	6%
Capital social	1.181.857	1.181.857	-
Gastos com emissões de ações	-21.994	-21.994	-
Ações em tesouraria	-4.065	-9.536	-57%
Reservas de capital	182.348	185.178	-2%
Ajuste de avaliação patrimonial	-33.268	-31.759	5%
Reservas de lucro	708.997	711.711	-0%
Lucro do período	164.516	-	-
	2.178.391	2.015.457	8%
Participação dos não controladores	188.319	208.294	-10%
Total do passivo e patrimônio líquido	10.612.250	10.067.406	5%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidado (R\$ mil)	1T25 (a)	4T24 (b)	1T24 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receita operacional líquida	894.132	924.210	669.442	-3,3%	33,6%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-548.851	-581.814	-428.840	-5,7%	28,0%
Lucro bruto	345.281	342.396	240.602	0,8%	43,5%
Despesas gerais e administrativas	-55.133	-56.546	-49.130	-2,5%	12,2%
Despesas comerciais	-80.985	-83.000	-55.065	-2,4%	47,1%
Resultado com equivalência patrimonial	12.368	22.152	26.453	-44,2%	-53,2%
Outras receitas e despesas operacionais	-25.081	3.441	-4.648	-828,9%	439,7%
Receitas (despesas) operacionais	-148.832	-113.953	-82.390	30,6%	80,6%
Despesas financeiras	-61.290	-91.503	-40.249	-33,0%	52,3%
Receitas financeiras	77.401	84.674	63.457	-8,6%	22,0%
Resultado financeiro	16.111	-6.829	23.208	-335,9%	-30,6%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	212.561	221.614	181.420	-4,1%	17,2%
IR e CSLL - corrente e diferido	-21.109	-17.545	-12.423	20,3%	69,9%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	191.452	204.069	168.997	-6,2%	13,3%
Participantes em SCPs e SPEs	-26.936	-22.608	-18.713	19,1%	43,9%
Lucro líquido do período	164.515	181.461	150.284	-9,3%	9,5%
Margem Bruta	38,6%	37,0%	35,9%	1,6 p.p.	2,7 p.p.
Margem Bruta Ajustada¹	41,5%	39,4%	37,3%	2,1 p.p.	4,2 p.p.
Margem Líquida	18,4%	19,6%	22,4%	-1,2 p.p.	-4,0 p.p.

1 - Margem Bruta ajustada: excluindo os juros capitalizados no custo.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (R\$ Mil)	31/03/2025	31/03/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	212.561	181.420
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	18.020	16.148
Resultado de equivalência patrimonial	-12.368	-26.453
Receita de aplicações financeiras	-22.143	-15.109
Provisão para garantia	8.011	3.862
Juros sobre encargos e financiamentos	53.916	48.870
Hedge accounting - Valor justo	-620	-11.126
Resultado com derivativos	-2.791	-2.432
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	5.846	6.737
Resultado com permuta física	-10.921	-7.757
Alienação de investimentos	-13.543	-167.831
Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-8	-
Baixa de arrendamentos	-	-2.898
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	4.162	8.212
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	1.352	1.489
Despesas com cessão de recebíveis	3.364	-
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	94	-
Correção passivo de cessão	14.815	-
Amortização de mais valia	5.376	-
Provisão para perdas de contas a receber	19.480	4.928
Provisão para plano de opções de ações	3.952	1.324
Provisão para participação nos Lucros	4.589	5.063
Acréscimos (decréscimo) em ativos		
Contas a receber	-270.356	-236.233
Estoques	65.427	25.337
Créditos diversos	-15.729	2.872
Partes relacionadas	-26.034	-6.892
Depósitos judiciais	-989	-862
Tributos a recuperar	5.132	-7.040
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	2.836	5.172
Obrigações trabalhistas	9.439	6.814
Obrigações tributárias	5.857	1.527
Credores por imóveis compromissados	-46.649	-36.767
Adiantamento de clientes	3.944	38.459
Contas a pagar	28.392	-24.678
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-2.911	-4.682
Partes relacionadas	54.845	2.552
Garantia de obra	-5.886	-4.644
Outros Passivos	11.713	-1.260
Imposto de renda e contribuição social pagos	-15.043	-10.130
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	97.132	-206.008
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SCPs e SPEs)	-13.841	8.824
Dividendos recebidos	14.905	9.778
Alienação de investimentos	39.842	167.831
Aportes e Mútuos	16.024	13.009
Acréscimo do imobilizado	-16.023	-4.760
Acréscimo de intangível	-7.064	-9.166
Aplicações financeiras	50.763	-22.228
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	84.606	163.288
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Alienação de ações em tesouraria	1	1
Dividendos pagos	-299.399	-81.165
Ingresso de Cessão de recebíveis	-	2.520
Pagamento de Cessão de recebíveis	-51.094	-19.528
Recompra de Ações	-11.274	-
Amortização do financiamento por arrendamento	-2.235	-2.254
Juros pagos sobre arrendamento	-202	-
Ingressos de empréstimos	486.092	91.341
Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-15.053	-27
Amortizações dos empréstimos	-163.716	-108.758
Juros pagos	-30.493	-17.880
Dividendos pagos a sócios não controladores	-19.452	-15.101
Aumento (redução) de capital por não controladores	-28.968	5.425
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	-135.793	-145.426
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	45.945	-188.146
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	792.054	633.978
No final do período	837.999	445.832

GLOSSÁRIO

Classificação dos empreendimentos pela Direcional, conforme o segmento econômico ao qual se destinam:

MCMV	Empreendimentos residenciais com preço médio por unidade de até R\$ 350 mil, no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixas 1, 2 e 3”. Até 3T15, os projetos deste segmento foram denominados “Popular”.
Riva	Empreendimento destinados a clientes de média renda, desenvolvidos nas SPes objeto de aporte de ativos na subsidiária integral da Direcional denominada Riva Incorporadora S.A.
Médio Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima do teto do programa MCMV, até R\$ 500 mil.
Médio-Alto Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima de R\$ 500 mil.
MAC	Compreende os empreendimentos dos segmentos Médio Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial.
Legado	Empreendimentos do segmento MAC desenvolvidos no modelo de incorporação e construção anterior.
Novo Modelo	Modelo de negócios consolidado a partir de 2015 para desenvolvimento dos empreendimentos residenciais da Companhia. Tem como principais características a possibilidade de repasses na planta e a adoção de construção industrializada.

Banco de Terrenos (Landbank) – Terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV futuro dos mesmos.

EBITDA Ajustado - EBITDA Ajustado é igual EBITDA (lucro antes do resultado financeiro, dos encargos financeiros incluídos na rubrica de custos dos imóveis vendidos, do Imposto de Renda e da Contribuição Social, das despesas de depreciação e amortização) menos a participação dos acionistas não controladores e menos os gastos com o programa de *stock-option*. Entendemos que o ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registradas como receita (despesa) operacional bruta fazem parte das nossas atividades operacionais e, portanto, não excluimos esta receita (despesa) no cálculo do EBITDA Ajustado. O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. O EBITDA Ajustado funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do Imposto de Renda e da Contribuição Social ou dos níveis de depreciação e amortização.

LTM - Período que compreende os últimos 12 meses (*Last Twelve Months*, na sigla em inglês).

Método PoC – De acordo com o IFRS, as receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários, são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido (*“Percentage of Completion - PoC”*), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento.

Permuta Financeira – Sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe o pagamento em dinheiro, em geral calculado como um percentual do VGV do empreendimento, a ser pago de acordo com a apuração de receita das vendas das unidades do projeto.

Permuta Física – Sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe em pagamento um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo.

Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) – Atual denominação atribuída ao programa de incentivo à habitação popular (anteriormente, Programa Casa Verde e Amarela).

Recursos do SFH – Recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança.

Resultado a Apropriar – Resultado do saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas (decorrente dos imóveis cuja construção não foi ainda concluída) e seus respectivos custos orçados a incorrer.

Vendas Líquidas Contratadas – VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, incluindo a venda de unidades lançadas no período e a venda de unidades em estoque, líquida de distratos.

VGV – Valor Geral de Vendas. Valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades de determinado empreendimento imobiliário ao preço de lançamento. Há possibilidade de o VGV lançado não ser realizado ou diferir significativamente do valor das Vendas Contratadas, uma vez que a quantidade de Unidades efetivamente vendidas poderá ser diferente da quantidade de unidades lançadas e/ou o preço efetivo de venda de cada unidade poderá divergir do preço de lançamento.

VGV Lançado - Valor Geral de Vendas das unidades lançadas em determinado período.