

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2026 à 30/06/2026	9
DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	13
Demonstração do Resultado	15
Demonstração do Resultado Abrangente	16
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2026 à 30/06/2026	19
DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	20
Demonstração de Valor Adicionado	21

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

Notas Explicativas	49
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	104
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	106
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	107

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/06/2026
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	520.500.000
Preferenciais	0
Total	520.500.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	496.216
Preferenciais	0
Total	496.216

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	5.588.621	4.506.755
1.01	Ativo Circulante	3.286.179	2.360.757
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.259.326	765.000
1.01.02	Aplicações Financeiras	556.146	407.161
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	556.146	407.161
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	556.146	407.161
1.01.03	Contas a Receber	14.286	14.113
1.01.03.01	Clientes	14.286	14.113
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	3.876	3.260
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	10.410	10.853
1.01.04	Estoques	8.087	4.247
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	8.087	4.247
1.01.06	Tributos a Recuperar	34.821	28.674
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	34.821	28.674
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.413.513	1.141.562
1.01.08.03	Outros	1.413.513	1.141.562
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	1.218.633	938.340
1.01.08.03.02	Outros créditos	190.377	194.292
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	4.503	8.930
1.02	Ativo Não Circulante	2.302.442	2.145.998
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	318.240	295.027
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	189.265	164.925
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	189.265	164.925
1.02.01.04	Contas a Receber	7.662	6.647
1.02.01.04.01	Clientes	1.161	894
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de investimentos	6.501	5.753
1.02.01.05	Estoques	11.252	18.736
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	11.252	18.736
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	110.061	104.719
1.02.01.10.03	Créditos diversos	95.988	91.343
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	14.073	13.376
1.02.02	Investimentos	1.784.175	1.647.613
1.02.02.01	Participações Societárias	1.784.175	1.647.613
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.718.228	1.564.228
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	65.947	83.385
1.02.03	Imobilizado	175.670	177.181
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	96.046	92.890
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	79.624	84.291
1.02.04	Intangível	24.357	26.177
1.02.04.01	Intangíveis	24.357	26.177

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	5.588.621	4.506.755
2.01	Passivo Circulante	1.164.252	805.418
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	37.660	38.293
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	37.660	38.293
2.01.02	Fornecedores	19.172	19.490
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	19.172	19.490
2.01.02.01.01	Fornecedores	19.118	19.425
2.01.02.01.02	Fornecedores Risco Sacado	54	65
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.799	3.138
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.635	2.807
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	2.635	2.807
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	164	331
2.01.03.03.01	Obrigações Tributárias	164	331
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	272.962	249.917
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	261.978	237.333
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	261.978	237.333
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	10.984	12.584
2.01.05	Outras Obrigações	830.918	494.567
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	78.081	103.224
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	78.081	103.224
2.01.05.02	Outros	752.837	391.343
2.01.05.02.04	Contas a pagar	717.930	357.926
2.01.05.02.08	Passivo de cessão	34.907	33.417
2.01.06	Provisões	741	13
2.01.06.02	Outras Provisões	741	13
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	741	13
2.02	Passivo Não Circulante	2.097.504	1.784.716
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.063.526	1.744.795
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.989.324	1.668.505
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.989.324	1.668.505
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	74.202	76.290
2.02.02	Outras Obrigações	26.242	31.016
2.02.02.02	Outros	26.242	31.016
2.02.02.02.03	Contas a pagar	8.413	10.297
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	317	1.499
2.02.02.02.07	Passivo de cessão	17.512	19.220
2.02.04	Provisões	7.736	8.905
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.736	8.905
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	416	497
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	7.320	8.408
2.03	Patrimônio Líquido	2.326.865	1.916.621
2.03.01	Capital Social Realizado	1.159.863	1.159.863
2.03.01.01	Capital Social	1.181.857	1.181.857
2.03.01.02	Gastos com emissões de ações	-21.994	-21.994
2.03.02	Reservas de Capital	182.289	170.163

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2.03.02.04	Opções Outorgadas	11.182	15.044
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-6.583	-22.571
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	333.953	347.639
2.03.04.01	Reserva Legal	140.412	140.412
2.03.04.02	Reserva Estatutária	193.541	207.227
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	414.809	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	235.951	238.956

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	8.907	17.143	5.509	9.714
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.617	-3.041	-89	-457
3.03	Resultado Bruto	7.290	14.102	5.420	9.257
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	174.613	370.087	149.372	288.861
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.437	-3.291	-6.361	-3.352
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-64.165	-130.318	-55.417	-106.276
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	6.202	56.124	6.954	59.837
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-12.744	-36.803	-20.649	-68.949
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	247.757	484.375	224.845	407.601
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	181.903	384.189	154.792	298.118
3.06	Resultado Financeiro	19.746	30.620	28.955	50.147
3.06.01	Receitas Financeiras	104.676	192.492	77.352	135.908
3.06.02	Despesas Financeiras	-84.930	-161.872	-48.397	-85.761
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	201.649	414.809	183.747	348.265
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	-5	-7
3.08.01	Corrente	0	0	-5	-7
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	201.649	414.809	183.742	348.258
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	201.649	414.809	183.742	348.258
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,39	0,8	0,35	0,67
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,38	0,79	0,35	0,66

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
4.01	Lucro Líquido do Período	201.649	414.809	183.742	348.258
4.03	Resultado Abrangente do Período	201.649	414.809	183.742	348.258

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	80.258	75.398
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	77.529	27.956
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	414.809	348.265
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	11.791	13.901
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-484.375	-407.601
6.01.01.04	Provisão para garantia	620	403
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	151.776	91.192
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	-555	-3.572
6.01.01.07	Resultado na alienação de Investimentos	-27.315	-15.082
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	3.140	2.730
6.01.01.10	Correção passivo de cessão	8.520	3.611
6.01.01.11	Despesa com cessão de recebíveis	293	34
6.01.01.12	Correção de contas a receber por aquisição de participações societárias	-79	-38
6.01.01.13	Provisão perda com contas a receber	11.424	7.998
6.01.01.14	Provisão para participação nos lucros	5.409	3.779
6.01.01.15	Hedge accounting - Valor justo	-36.006	20.043
6.01.01.16	Amortização de mais valia	33	5.422
6.01.01.17	Provisão para Plano de Opções de Ações	11.744	7.144
6.01.01.18	Receita de Aplicações Financeiras	-30.826	-30.251
6.01.01.19	Resultado com derivativos	37.126	-20.022
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.729	47.450
6.01.02.01	Contas a receber	-440	-644
6.01.02.02	Estoques	3.633	-9.704
6.01.02.03	Créditos diversos	6.790	-5.531
6.01.02.04	Partes relacionadas	5.635	-4.307
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-6.147	3.213
6.01.02.07	Fornecedores	3.523	-14.497
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	-6.042	-9.810
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	-339	856
6.01.02.12	Contas a pagar	22.462	68.233
6.01.02.13	Dépósitos judiciais	-697	-788
6.01.02.14	Garantia de Obra	108	-453
6.01.02.15	Partes Relacionadas	-25.143	22.710
6.01.02.16	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-614	-1.828
6.01.03	Outros	0	-8
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-8
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-63.047	220.568
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	-5.429	-217.668
6.02.02	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-28.432	-17.645
6.02.03	Acréscimo de intangível	-7.749	-10.820
6.02.04	Dividendos recebidos	301.592	523.413
6.02.05	Aplicações Financeiras	-142.499	-10.249
6.02.06	Venda de participações societárias	47.706	40.899

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
6.02.07	Aportes e Mutuos	-228.236	-87.362
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	477.115	117.461
6.03.03	Dividendos pagos	-34	-299.399
6.03.04	Ingressos dos empréstimos	437.500	370.270
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-66.667	-41.897
6.03.06	Juros pagos	-120.672	-48.827
6.03.07	Ações em Tesouraria	0	1
6.03.08	Pagamento de Cessão de recebíveis	-24.319	-14.183
6.03.09	Ingresso de cessão de recebíveis e outros	294.877	0
6.03.10	Juros pagos por arrendamento	-363	-413
6.03.11	Aumento (redução) de capital por não controladores	-3.005	183.458
6.03.12	Amortização do financiamento por arrendamento	-6.465	-4.730
6.03.13	Recompra de ações	-13.270	-11.274
6.03.14	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-20.467	-15.545
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	494.326	413.427
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	765.000	455.985
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.259.326	869.412

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/06/2026

(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	409.119	347.639	0	0	1.916.621
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.159.863	409.119	347.639	0	0	1.916.621
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	9.121	-13.686	0	0	-4.565
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	11.744	0	0	0	11.744
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	13.652	-13.652	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-34	0	0	-34
5.04.08	Outras mudanças de participação em controladas	0	-3.005	0	0	0	-3.005
5.04.09	Recompra de ações	0	-13.270	0	0	0	-13.270
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	414.809	0	414.809
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	414.809	0	414.809
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	418.240	333.953	414.809	0	2.326.865

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(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	143.883	711.711	0	0	2.015.457
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.159.863	143.883	711.711	0	0	2.015.457
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	189.291	-349.378	0	0	-160.087
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	7.144	0	0	0	7.144
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	2.715	-2.714	0	0	1
5.04.06	Dividendos	0	0	-346.664	0	0	-346.664
5.04.08	Ganho na mudança de participação em controlada	0	185.164	0	0	0	185.164
5.04.09	Recompra de ações	0	-4.026	0	0	0	-4.026
5.04.10	Outras mudanças de participação em controladas	0	-1.706	0	0	0	-1.706
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	348.258	0	348.258
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	348.258	0	348.258
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	333.174	362.333	348.258	0	2.203.628

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
7.01	Receitas	39.318	2.000
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	19.997	11.112
7.01.02	Outras Receitas	30.745	-441
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-11.424	-8.671
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-26.099	-18.793
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.981	-464
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.830	-11.614
7.02.04	Outros	-13.288	-6.715
7.03	Valor Adicionado Bruto	13.219	-16.793
7.04	Retenções	-11.791	-13.901
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.791	-13.901
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.428	-30.694
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	676.867	543.509
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	484.375	407.601
7.06.02	Receitas Financeiras	192.492	135.908
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	678.295	512.815
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	678.295	512.815
7.08.01	Pessoal	84.120	69.611
7.08.01.01	Remuneração Direta	67.187	49.029
7.08.01.02	Benefícios	10.540	14.839
7.08.01.03	F.G.T.S.	6.393	5.743
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	21.770	13.524
7.08.02.01	Federais	20.127	12.428
7.08.02.02	Estaduais	2	46
7.08.02.03	Municipais	1.641	1.050
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	157.596	81.422
7.08.03.01	Juros	98.152	80.101
7.08.03.02	Aluguéis	1.375	0
7.08.03.03	Outras	58.069	1.321
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	414.809	348.258
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	414.809	348.258

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	14.628.318	13.219.635
1.01	Ativo Circulante	7.032.181	6.128.834
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.529.554	1.199.343
1.01.02	Aplicações Financeiras	924.653	983.456
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	924.653	983.456
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	924.653	983.456
1.01.03	Contas a Receber	1.721.977	1.438.700
1.01.03.01	Clientes	1.721.977	1.438.700
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	1.652.970	1.385.831
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	63.954	48.408
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	5.053	4.461
1.01.04	Estoques	2.409.708	2.086.835
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	1.131.556	813.565
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	102.040	99.063
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	1.176.112	1.174.207
1.01.06	Tributos a Recuperar	53.389	43.855
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	53.389	43.855
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	392.900	376.645
1.01.08.03	Outros	392.900	376.645
1.01.08.03.01	Créditos diversos	264.634	282.005
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	128.263	92.922
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	3	1.718
1.02	Ativo Não Circulante	7.596.137	7.090.801
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	7.166.334	6.673.444
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	295.890	230.360
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	295.890	230.360
1.02.01.04	Contas a Receber	1.432.736	1.394.871
1.02.01.04.01	Clientes	1.426.941	1.389.073
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	5.795	5.798
1.02.01.05	Estoques	5.213.553	4.864.673
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	5.213.553	4.864.673
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	224.155	183.540
1.02.01.10.03	Créditos diversos	186.501	148.204
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	26.289	24.277
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	11.365	11.059
1.02.02	Investimentos	125.111	124.135
1.02.02.01	Participações Societárias	125.111	124.135
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	125.111	124.135
1.02.03	Imobilizado	273.325	260.159
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	193.701	175.868
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	79.624	84.291
1.02.04	Intangível	31.367	33.063
1.02.04.01	Intangíveis	31.367	33.063

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	14.628.318	13.219.635
2.01	Passivo Circulante	1.684.451	1.621.183
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	109.279	87.815
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	109.279	87.815
2.01.02	Fornecedores	194.677	194.230
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	194.677	194.230
2.01.02.01.01	Fornecedores	175.561	181.281
2.01.02.01.02	Fornecedores - Risco Sacado	19.116	12.949
2.01.03	Obrigações Fiscais	63.979	67.093
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	63.979	67.093
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	40.446	41.630
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	1.954	5.106
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	21.579	20.357
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	308.957	287.491
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	297.868	274.805
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	297.868	274.805
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	11.089	12.686
2.01.05	Outras Obrigações	989.009	961.021
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	213.315	214.534
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	213.315	214.534
2.01.05.02	Outros	775.694	746.487
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	64.903	83.947
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	67.844	131.775
2.01.05.02.06	Contas a pagar	319.401	222.844
2.01.05.02.07	Passivo de Cessão	307.136	296.402
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	16.410	11.519
2.01.06	Provisões	18.550	23.533
2.01.06.02	Outras Provisões	18.550	23.533
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	18.550	23.533
2.02	Passivo Não Circulante	10.206.725	9.278.301
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.732.453	2.559.832
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.658.251	2.483.542
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.658.251	2.483.542
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	74.202	76.290
2.02.02	Outras Obrigações	7.326.239	6.593.792
2.02.02.02	Outros	7.326.239	6.593.792
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	5.770.262	5.088.473
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	526.375	521.793
2.02.02.02.05	Contas a pagar	56.724	68.696
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	15.721	14.082
2.02.02.02.07	Passivo de Cessão	957.157	900.748
2.02.03	Tributos Diferidos	70.791	60.531
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	70.791	60.531
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	70.791	60.531
2.02.04	Provisões	77.242	64.146

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	42.628	39.280
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	9	5
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.707	3.459
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	38.912	35.816
2.02.04.02	Outras Provisões	34.614	24.866
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	34.614	24.866
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.737.142	2.320.151
2.03.01	Capital Social Realizado	1.159.863	1.159.863
2.03.01.01	Capital Social	1.181.857	1.181.857
2.03.01.02	Gastos com emissões de ações	-21.994	-21.994
2.03.02	Reservas de Capital	182.289	170.163
2.03.02.04	Opções Outorgadas	11.182	15.044
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-6.583	-22.571
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	333.953	347.639
2.03.04.01	Reserva Legal	140.412	140.412
2.03.04.02	Reserva Estatutária	193.541	207.227
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	414.809	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	235.951	238.956
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	410.277	403.530

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.279.265	2.443.792	1.065.210	1.959.342
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-767.704	-1.458.819	-650.982	-1.199.833
3.03	Resultado Bruto	511.561	984.973	414.228	759.509
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-222.793	-403.571	-189.216	-338.047
3.04.01	Despesas com Vendas	-128.636	-235.981	-96.860	-177.845
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-72.032	-145.597	-60.634	-115.767
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	97.165	169.100	17.446	103.700
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-137.858	-222.593	-64.079	-175.414
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.568	31.500	14.911	27.279
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	288.768	581.402	225.012	421.462
3.06	Resultado Financeiro	-6.203	-6.831	18.169	34.280
3.06.01	Receitas Financeiras	133.834	253.013	98.161	175.562
3.06.02	Despesas Financeiras	-140.037	-259.844	-79.992	-141.282
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	282.565	574.571	243.181	455.742
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-27.138	-51.610	-22.538	-43.647
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	255.427	522.961	220.643	412.095
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	255.427	522.961	220.643	412.095
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	201.649	414.809	183.742	348.258
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	53.778	108.152	36.901	63.837
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,39	0,8	0,35	0,67
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,38	0,79	0,35	0,66

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	255.427	522.961	220.643	412.095
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	255.427	522.961	220.643	412.095
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	201.649	414.809	183.742	348.258
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	53.778	108.152	36.901	63.837

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2026 à 30/06/2026	Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	241.403	118.052
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	870.566	646.047
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	574.571	455.742
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	45.988	37.748
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-31.500	-27.279
6.01.01.04	Provisão para garantia	15.169	15.906
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	189.589	124.339
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	16.643	12.832
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-29.182	-24.582
6.01.01.08	Resultado de aplicações financeiras	-56.084	-48.617
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre contas a receber	5.071	14.965
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	11.744	7.144
6.01.01.11	Hedge accounting - Valor justo	-40.594	20.043
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	5.418	3.834
6.01.01.13	Provisão para distratos	20.197	0
6.01.01.14	Resultado com derivativos	41.578	-20.022
6.01.01.15	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	3.143	2.733
6.01.01.16	Provisão para perdas de contas a receber	44.348	40.875
6.01.01.17	Resultado das vendas de participações societárias	-27.399	-13.596
6.01.01.18	Correção do passivo de cessão	62.178	31.979
6.01.01.19	Despesas com cessão de recebíveis	10.714	6.518
6.01.01.20	Outros	8.974	5.485
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-473.279	-511.406
6.01.02.01	Contas a receber	-390.754	-586.330
6.01.02.02	Estoques	150.409	135.919
6.01.02.03	Créditos diversos	-24.645	-31.843
6.01.02.04	Partes relacionadas	5.302	-20.546
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-9.840	1.646
6.01.02.07	Fornecedores	4.312	-4.192
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	16.046	9.601
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	-5.046	19.941
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-191.085	-100.149
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	15.323	12.629
6.01.02.12	Contas a Pagar	-16.136	7.140
6.01.02.13	Partes Relacionadas	-1.219	68.413
6.01.02.14	Depósitos judiciais	-2.012	-2.404
6.01.02.15	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-13.295	-8.835
6.01.02.16	Garantia de obra	-10.639	-12.396
6.01.03	Outros	-155.884	-16.589
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-39.539	-37.999
6.01.03.02	Outros Passivos	-116.345	21.410
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	24.212	21.474
6.02.01	Acréscimo (decréscimo) do imobilizado	-55.796	-36.485
6.02.02	Acréscimo de intangível	-9.139	-12.945

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP's e SPE's)	-41.563	-5.527
6.02.04	Aplicações Financeiras	49.357	-51.236
6.02.05	Dividendos Recebidos	30.053	44.792
6.02.06	Aportes e Mútuos	-39.547	8.643
6.02.07	Venda de participações societárias	90.847	74.232
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	64.596	320.129
6.03.01	Ingresso de Cessão de recebíveis	346.415	240.965
6.03.02	Dividendos pagos	4.513	-299.399
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	714.361	709.604
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-439.951	-297.590
6.03.05	Juros Pagos	-163.045	-73.477
6.03.06	Aumento (redução) de capital por não controladores	-23.232	225.467
6.03.08	Ações em Tesouraria	0	1
6.03.09	Dividendos pagos a sócios não controladores	-81.178	-47.118
6.03.10	Juros pagos sobre arrendamento	-363	-413
6.03.11	Amortização do financiamento por arrendamento	-6.465	-4.730
6.03.12	Recompra de Ações	-13.270	-11.274
6.03.13	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-20.467	-15.545
6.03.14	Passivo de Cessão	-252.722	-106.362
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	330.211	459.655
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.199.343	792.054
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.529.554	1.251.709

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/06/2026

(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	409.119	347.639	0	0	1.916.621	403.530	2.320.151
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.159.863	409.119	347.639	0	0	1.916.621	403.530	2.320.151
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	9.121	-13.686	0	0	-4.565	-101.405	-105.970
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	11.744	0	0	0	11.744	0	11.744
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	13.652	-13.652	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-34	0	0	-34	-81.178	-81.212
5.04.08	Outras mudanças de participação em controladas	0	-3.005	0	0	0	-3.005	0	-3.005
5.04.09	Recompra de ações	0	-13.270	0	0	0	-13.270	0	-13.270
5.04.10	Redução de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	-20.227	-20.227
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	414.809	0	414.809	108.152	522.961
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	414.809	0	414.809	108.152	522.961
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	418.240	333.953	414.809	0	2.326.865	410.277	2.737.142

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(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	143.883	711.711	0	0	2.015.457	208.294	2.223.751
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.159.863	143.883	711.711	0	0	2.015.457	208.294	2.223.751
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	189.291	-349.378	0	0	-160.087	-5.109	-165.196
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	7.144	0	0	0	7.144	0	7.144
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	2.715	-2.714	0	0	1	0	1
5.04.06	Dividendos	0	0	-346.664	0	0	-346.664	-47.118	-393.782
5.04.08	Ganho na mudança de participação em controlada	0	185.164	0	0	0	185.164	10.531	195.695
5.04.09	Outras mudanças de participação em controladas	0	-1.706	0	0	0	-1.706	0	-1.706
5.04.10	Recompra de ações	0	-4.026	0	0	0	-4.026	0	-4.026
5.04.11	Aumento de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	31.478	31.478
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	348.258	0	348.258	63.837	412.095
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	348.258	0	348.258	63.837	412.095
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	333.174	362.333	348.258	0	2.203.628	267.022	2.470.650

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/06/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/06/2025
7.01	Receitas	2.439.826	1.929.916
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.541.578	2.001.630
7.01.02	Outras Receitas	6.229	-30.166
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-107.981	-41.548
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.319.515	-1.098.406
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.073.062	-887.352
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-150.702	-25.138
7.02.04	Outros	-95.751	-185.916
7.02.04.01	Amortização de mais valia	-10.069	-15.262
7.02.04.02	Outros	-112.494	-170.654
7.02.04.03	Provisão para distrato (reversão do custo)	26.812	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.120.311	831.510
7.04	Retenções	-45.988	-37.748
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-45.988	-37.748
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.074.323	793.762
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	284.513	202.841
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	31.500	27.279
7.06.02	Receitas Financeiras	253.013	175.562
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.358.836	996.603
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.358.836	996.603
7.08.01	Pessoal	329.640	245.247
7.08.01.01	Remuneração Direta	248.227	178.844
7.08.01.02	Benefícios	60.477	50.156
7.08.01.03	F.G.T.S.	20.936	16.247
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	188.295	145.835
7.08.02.01	Federais	164.778	127.193
7.08.02.02	Estaduais	39	89
7.08.02.03	Municipais	23.478	18.553
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	317.940	193.426
7.08.03.01	Juros	244.796	174.523
7.08.03.02	Aluguéis	5.272	2.358
7.08.03.03	Outras	67.872	16.545
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	522.961	412.095
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	414.809	348.258
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	108.152	63.837



Belo Horizonte, 11 de agosto de 2026 - A **Direcional Engenharia S/A**, uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares e de médio padrão, com atuação em diversas regiões do território Nacional, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 2º trimestre de 2026 (2T26). 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 DO 2T26

- ✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA¹ DE 42,8% NO 2T26, 110 BPS ACIMA DO 2T25**
- ✓ **RECEITA LÍQUIDA DE R\$ 1,3 BILHÃO NO TRIMESTRE, CRESCIMENTO DE 20% SOBRE O 2T25**
- ✓ **ROE ANUALIZADO DE 35% NO TRIMESTRE**
- ✓ **GERAÇÃO DE CAIXA² DE R\$ 130 MILHÕES NO TRIMESTRE, COM GERAÇÃO DE CAIXA OPERACIONAL³ DE R\$ 80 MILHÕES**

OUTROS DESTAQUES

- Vendas Brutas de R\$ 2,0 bilhões no 2T26, o maior patamar da história da Companhia
- No 1º semestre do ano (1S26), a Receita Líquida somou R\$ 2,4 bilhões, crescendo 25% sobre o 1S25
- Receita Líquida Total⁴ de R\$ 1,6 bilhão no trimestre e R\$ 6,0 bilhões nos últimos 12 meses (2T26 LTM)
- Receita a Apropriar (REF) de R\$ 4,1 bilhões no encerramento do 2T26, com Margem REF de 43,9%
- EBITDA atingiu R\$ 311 milhões no trimestre, 27% acima do 2T25, com Margem EBITDA de 24,3% (+140 bps no período)
- Lucro Líquido de R\$ 202 milhões no 2T26 e de R\$ 415 milhões no 1S26
- Índice de alavancagem (Dívida Líquida/PL) recuou 6 p.p. no trimestre, chegando a 18,0%

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

2 - Geração/Consumo 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.

3 - Geração/Consumo de Caixa operacional: Geração de Caixa contábil excluindo os efeitos de monetizações de ativos e da mudança de regra aplicada pela Caixa Econômica Federal para o depósito dos recursos de repasses.

4 - 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.....	13
Despesas Gerais e Administrativas (G&A).....	14
Despesas Comerciais.....	14
Resultado de Equivalência Patrimonial.....	15
Outras Receitas e Despesas Operacionais.....	15
EBITDA.....	15
Resultado Financeiro.....	16
Resultado antes de Minoritários.....	16
Lucro Líquido.....	17
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 Caixa¹.....	20
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO.....	22
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA.....	23
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA.....	24
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO - RIVA.....	25
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA - RIVA.....	26
GLOSSÁRIO.....	27



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Temos o prazer de apresentar os resultados referentes ao 2º trimestre de 2026, bem como um pouco da nossa visão em relação ao atual momento. Alcançamos nosso melhor desempenho trimestral em muitas das métricas do negócio, com crescimento importante em relação ao ano passado, apesar da incidência de eventos sazonais no período.

Aceleramos bastante o volume de Lançamentos no 2T26, mais do que dobrando o VGV lançado no 1T26, perfazendo um total de R\$ 2,1 bilhões. Foram, ao todo, mais de 5,5 mil novas unidades no período. No semestre, totalizamos R\$ 3,1 bilhões em lançamentos e, nos últimos 12 meses encerrados em junho (2T26 LTM), R\$ 7,1 bilhões.

As Vendas Brutas do 2T26 atingiram R\$ 2,0 bilhões, marcando o melhor trimestre da métrica em nossa história. O resultado reafirma o forte momento vivido pelo segmento nessa primeira metade do ano. Vale destacar, no entanto, que o nível de conversão de vendas apresentou uma desaceleração pontual na parte final do trimestre, mais especificamente nas duas últimas semanas de junho, período que coincidiu com a Copa do Mundo e com importantes eventos regionais em algumas das praças onde atuamos. Ainda que esse período tenha impactado o volume esperado de vendas, mantivemos a VSO do trimestre no patamar de 23%, com um VGV líquido contratado de R\$ 1,7 bilhão.

No acumulado do ano até junho, as Vendas Líquidas totalizaram R\$ 3,2 bilhões, enquanto no 2T26 LTM, o indicador alcançou R\$ 6,4 bilhões.

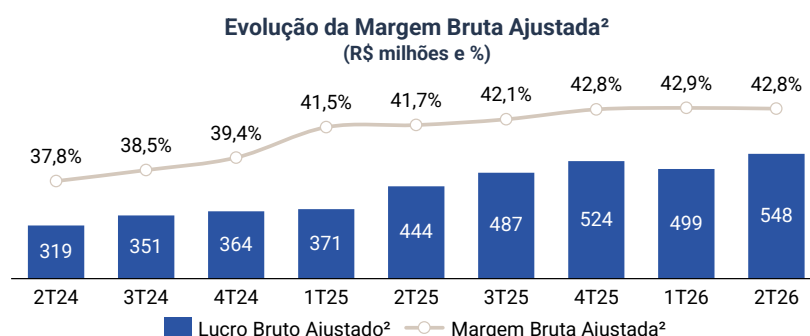
Ao falarmos das vendas, é importante também levarmos em consideração que, mesmo diante da aquecida demanda que temos presenciado para os produtos da Direcional e da Riva, ainda vimos o volume de distratos seguir em nível acima da média histórica. Nesse contexto, o principal fator continua sendo os cancelamentos registrados nas praças em que os cheques regionais foram descontinuados ou enfrentaram algum tipo de percalço. Conforme já havíamos antecipado em nossa última Prévia Operacional, somente em Manaus foram distratadas mais de 600 unidades, das quais, 98% já foram revendidas fora do programa estadual.

Dessa maneira, seguimos empenhados na redução desse *backlog* de unidades que se encontram nessas condições. Nossa expectativa é trazer gradualmente o volume de distratos para níveis mais próximos à média histórica ao longo dos próximos trimestres.

Impulsionada pelo desempenho de vendas e pelo forte avanço das obras ao longo do trimestre, alcançamos um novo recorde de Receita Líquida, reconhecendo R\$ 1,3 bilhão no trimestre, 10% acima do 1T26 e 20% acima do 2T25. No semestre, a linha totalizou R\$ 2,4 bilhões, um crescimento de 25% sobre igual período de 2025.

Analisando a Receita Líquida Total¹, a qual também considera a receita de SPEs não controladas ou controladas em conjunto com parceiros, atingimos R\$ R\$ 1,6 bilhão no 2T26. Com isso, no período de 12 meses encerrado em junho (2T26 LTM), superamos a marca de R\$ 6,0 bilhões nessa métrica. Vale dizer que, mesmo com desaceleração pontual na conversão de vendas observada durante a segunda quinzena de junho, alcançamos um novo recorde nesse indicador. Mantido o ritmo do restante do trimestre, estimamos que este resultado poderia ter sido ainda mais expressivo. Seguiremos comprometidos com o crescimento deste indicador, mantendo o foco na qualidade das vendas e eficiência operacional nos canteiros de obra.

É justamente essa fórmula, que envolve a necessária disciplina de precificação de produtos e o rigoroso controle de custos, que resultou em um atingimento de Lucro Bruto Ajustado² de R\$ 548 milhões no trimestre, crescimento de 10% na comparação trimestral e de 23% na comparação anual. A Margem Bruta Ajustada² foi de 42,8%, mantendo-se em linha com os últimos trimestres e crescendo 110 bps em relação ao ano anterior, endossando a constância da eficiência da operação.



Vale notar o aumento do montante de juros capitalizados no custo, que totalizou cerca de R\$ 36 milhões no 2T26, decorrentes principalmente (i) do maior volume contratado de dívidas relacionadas ao desenvolvimento de projetos, considerando as melhores condições de custo financeiro destas linhas; assim como (ii) do maior volume de vendas em algumas obras que



contavam com um saldo relevante de juros a apropriar. Em função disso, o Lucro Bruto do trimestre (que já é líquido desses juros presentes no custo) foi de R\$ 512 milhões, com uma Margem Bruta de 40,0%. Assim, a ligeira queda de Margem Bruta em relação ao 1T26 refere-se apenas a um determinado *mix* de obras observado no período.

O alto volume de lançamentos que realizamos no 2T26 e o grande empenho comercial para fazermos mais um forte período de vendas levaram a um incremento das Despesas Comerciais. Enquanto alguns gastos nessa linha – como marketing, por exemplo – são apropriados imediatamente, a receita esperada vem ao longo do tempo. Além disso, o maior volume de distratos e a redução do ritmo de vendas no final de junho também teve um papel importante no aumento pontual da representatividade das Despesas Comerciais em relação à Receita Líquida no trimestre.

Em contrapartida, as Despesas Gerais e Administrativas (G&A) decresceram nominalmente em relação ao 1T26, e consequentemente, apresentaram uma relevante diluição de 70 bps no período, atingindo 5,6% em relação à Receita Líquida e 4,5% em relação à Receita Líquida Total¹.

Assim, o EBITDA Ajustado³ atingiu R\$ 348 milhões no trimestre, um crescimento anual de 27%. A Margem EBITDA Ajustada³ resultante foi de 27,2%, representando um incremento de 140 bps sobre o 2T25. No 1S26, o EBITDA Ajustado³ acumulou R\$ 675 milhões, 33% acima do que havia sido observado no 1S25. Como consequência, a Margem EBITDA Ajustada³ alcançou 27,6% no semestre, um incremento de 170 bps no período.

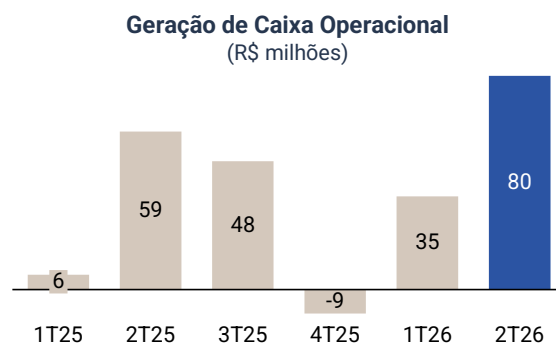
O Resultado Financeiro do 2T26 apresentou um montante líquido negativo de R\$ 6 milhões, refletindo um início de período com alavancagem mais próxima à do 1T26, seguido de uma forte geração de caixa e a consequente desalavancagem, o que ajudou a manter a rubrica nesse patamar ameno.

Como resultado, o Lucro Líquido Operacional⁴ do 2T26 foi de R\$ 202 milhões, em linha com o trimestre passado e 10% superior na comparação anual, resultando em um ROE Anualizado de 35%. No semestre, o Lucro Líquido Operacional⁴ alcançou R\$ 402 milhões, crescendo 18% sobre igual período de 2025. Pela ótica contábil, o Lucro Líquido foi de R\$ 415 milhões no acumulado do ano até junho, 19% de crescimento sobre o 1S25, com uma Margem Líquida de 17,0%.

Conforme acabamos de citar, o 2º trimestre marcou também uma excelente geração de caixa para o Grupo Direcional. Reportamos uma geração de caixa contábil⁵ de R\$ 130 milhões no período, contribuindo de maneira relevante com um de nossos grandes objetivos no ano: trazer a alavancagem financeira para dentro do intervalo que consideramos que ideal para otimizar nossa estrutura de capital. Nesse sentido, vimos a dívida líquida reduzir para R\$ 492 milhões e, consequentemente, o índice de alavancagem cair 6 pontos percentuais, atingindo 18,0% ao final de junho. Seguiremos firmes na condução conservadora do negócio, sempre aderentes aos princípios que consideramos fundamentais para a sustentabilidade da Companhia, ao mesmo tempo que nos mantemos preparados para colher as boas oportunidades de crescimento que surgirem.

Olhando para a geração de caixa do ponto de vista puramente “operacional” – isto é, excluindo valores referentes a originações e amortizações de cessão de recebíveis, operações societárias e da mudança de regra aplicada pela Caixa Econômica Federal para o depósito de recursos de repasses – observamos uma geração de caixa operacional⁶ de R\$ 80 milhões no trimestre, conforme demonstrado na tabela:

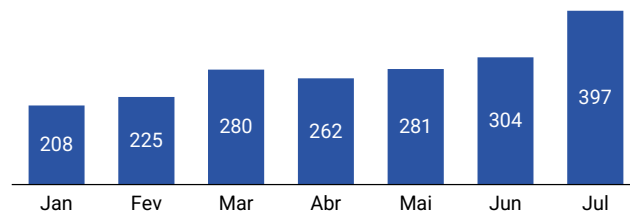
Recomposição Geração de Caixa Operacional (R\$ milhões)		2T26
(a)	Originações e Amortizações Cessão de Recebíveis (líquido) ⁷	93,7
(b)	Monetização de Ativos - SPEs (líquido)	7,1
(c)	Dividendos distribuídos Riva	-12,4
(d)	Delta bloqueio CEF	-39,0
(e) = (a)+(b)+(c)+(d) Subtotal		49,3
(f)	Geração de Caixa contábil	129,6
(g) = (f)-(e) Geração de Caixa "Operacional"		80,2





Ainda nesse tema, cabe destacar também que, no mês de junho, havíamos feito **o melhor mês de nossa história em termos de recebimentos advindos de unidades por repasse e por evolução de obra**, mesmo com parte dos valores referentes à competência de junho não tendo sido reconhecidos dentro do próprio mês, transbordando para o mês seguinte. Assim, mesmo após o encerramento do trimestre, seguimos com o forte ritmo de recebimentos, **batendo novo recorde no mês de julho**, conforme se vê no gráfico ao lado.

Evolução dos Recebimentos
(R\$ milhões)



Aproveitamos este espaço também para mencionar que, além da consolidação cada vez maior da nossa marca nas praças onde já atuamos há anos, entramos também, pela primeira vez, no estado do Rio Grande do Norte, mercado no qual passamos a estar presentes por meio da *joint venture* com a Moura Dubeux. Apesar de não configurar uma nova cidade onde o Grupo Direcional irá atuar, possuímos uma confiança muito grande de que temos muito a conquistar no âmbito da parceria.

Encerramos o 2º trimestre de 2026 com a convicção de que cenários com maior ou menor grau de complexidade, nas mais variadas frentes, fazem e sempre fizeram parte do dia a dia das empresas que, como nós, buscam operar em nível de excelência, entregando tudo o que nossos clientes, colaboradores, investidores e demais *stakeholders* procuram quando pensam no nome Direcional. Nunca houve períodos sem desafios e, em todas as ocasiões, a maior certeza é a de que manteremos todos os nossos esforços voltados para alcançar números cada vez melhores, conscientes de que essas conquistas se dão a base de muita dedicação e trabalho árduo, diariamente.

Agradecemos a cada um de vocês que confiam no Grupo Direcional e que caminham junto com a gente rumo a patamares ainda mais altos e à construção de uma Companhia cada vez mais sólida.

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

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

2 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

3 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo e o resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais", conforme o caso.

4 - Ajuste excluindo o resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais", conforme o caso.

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

6 - Geração/Consumo de Caixa operacional: Geração de Caixa contábil, excluindo os efeitos não operacionais ocorridos em determinado período.

7 - Considera também os repasses ocorridos por meio de operações true sale, que totalizaram R\$ 11,0 milhões no trimestre.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

Comentário do Desempenho

2T26

DIRR
B3 LISTED NM

DIRECIONAL

PRINCIPAIS INDICADORES

	2T26 (a)	1T26 (b)	2T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S26 (d)	1S25 (e)	Δ % (d/e)
Indicadores Financeiros (R\$ milhões, exceto %)								
Receita Líquida	1.279,3	1.164,5	1.065,2	9,9%	20,1%	2.443,8	1.959,3	24,7%
Lucro Bruto	511,6	473,4	414,2	8,1%	23,5%	985,0	759,5	29,7%
Margem Bruta	40,0%	40,7%	38,9%	-0,7 p.p.	1,1 p.p.	40,3%	38,8%	1,5 p.p.
Lucro Bruto Ajustado ¹	547,6	499,1	443,9	9,7%	23,4%	1.046,8	815,1	28,4%
Margem Bruta Ajustada ¹	42,8%	42,9%	41,7%	-0,1 p.p.	1,1 p.p.	42,8%	41,6%	1,2 p.p.
Lucro Líquido (% Direcional)	201,6	213,2	183,7	-5,4%	9,7%	414,8	348,3	19,1%
Margem Líquida (% Direcional)	15,8%	18,3%	17,2%	-2,5 p.p.	-1,5 p.p.	17,0%	17,8%	-0,8 p.p.
Lucro Líquido Operacional ²	201,6	200,2	183,7	0,7%	9,7%	401,8	341,7	17,6%
Margem Líquida Operacional ²	15,8%	17,2%	17,2%	-1,4 p.p.	-1,5 p.p.	16,4%	17,4%	-1,0 p.p.
 Lançamentos (R\$ milhões, exceto unidades e %)								
 VGV Lançado (VGV 100%)	2.065,2	1.005,8	1.903,9	105,3%	8,5%	3.070,9	2.805,1	9,5%
Direcional	1.285,8	704,7	1.062,0	82,5%	21,1%	1.990,5	1.733,5	14,8%
Riva	779,4	301,1	841,9	158,8%	-7,4%	1.080,5	1.071,6	0,8%
 VGV Lançado (% Companhia)	1.565,8	862,4	1.393,0	81,6%	12,4%	2.428,3	2.195,4	10,6%
Direcional	1.004,2	665,9	880,2	50,8%	14,1%	1.670,1	1.521,1	9,8%
Riva	561,6	196,5	512,8	185,7%	9,5%	758,1	674,3	12,4%
 Unidades Lançadas	5.511	3.109	5.096	77,3%	8,1%	8.620	8.520	1,2%
Direcional	3.896	2.447	3.661	59,2%	6,4%	6.343	6.558	-3,3%
Riva	1.615	662	1.435	144,0%	12,5%	2.277	1.962	16,1%
 Vendas (R\$ milhões, exceto unidades e %)								
 VGV Líquido Contratado (VGV 100%)	1.654,9	1.582,0	1.677,3	4,6%	-1,3%	3.236,9	3.003,8	7,8%
Direcional	1.064,5	979,9	996,5	8,6%	6,8%	2.044,4	1.840,3	11,1%
Riva	590,4	602,1	680,8	-1,9%	-13,3%	1.192,5	1.163,5	2,5%
 VGV Líquido Contratado (% Companhia)	1.371,6	1.352,0	1.296,4	1,5%	5,8%	2.723,6	2.396,2	13,7%
Direcional	923,7	871,0	852,8	6,1%	8,3%	1.794,7	1.539,9	16,5%
Riva	447,9	481,0	443,6	-6,9%	1,0%	928,8	856,2	8,5%
 Unidades Contratadas	4.955	4.848	5.176	2,2%	-4,3%	9.803	9.506	3,1%
Direcional	3.717	3.585	3.781	3,7%	-1,7%	7.302	7.041	3,7%
Riva	1.238	1.263	1.395	-2,0%	-11,3%	2.501	2.465	1,5%
 VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV 100%	23%	24%	26%	-0,8 p.p.	-3,5 p.p.	37%	40%	-2,6 p.p.
Direcional	24%	24%	26%	-0,1 p.p.	-2,2 p.p.	38%	39%	-0,7 p.p.
Riva	21%	23%	27%	-1,8 p.p.	-5,6 p.p.	35%	41%	-5,8 p.p.
 Outros Indicadores (R\$ milhões, exceto %)								
ROE Anualizado Ajustado ²	35%	38%	44%	33%	33%	29%	33%	30%
Dívida Líquida (Caixa Líquido) ³	492,3	612,8	532,6	104,1	(137,5)	257,4	-68,2	91,3
Patrimônio Líquido	2.737,1	2.550,1	2.320,2	2.720,2	2.470,7	2.366,7	2.223,8	2.245,5
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	18,0%	24,0%	23,0%	3,8%	(5,6%)	10,9%	(3,1%)	4,1%
Geração de Caixa ⁴	129,6	(76,5)	390,4	112,8	394,9	(14,9)	159,5	32,9
Estoque (VGV 100%)	5.611,5	5.177,8	5.696,1	5.296,3	4.716,0	4.457,9	4.787,1	4.491,8
Landbank (VGV 100%)	63.148,6	59.955,7	58.452,3	51.251,9	49.901,3	46.253,3	46.239,9	43.238,9

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.

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

3 - 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.

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

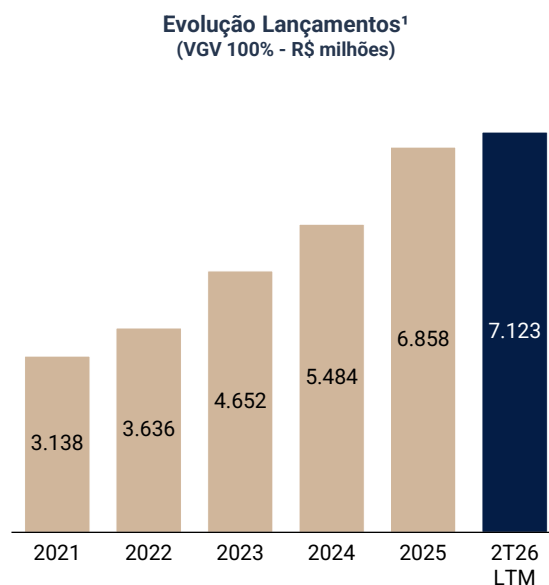
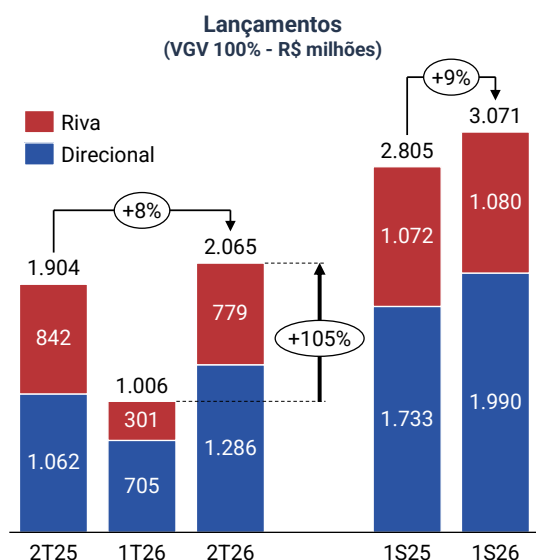


LANÇAMENTOS

No 2T26, o VGV lançado somou R\$ 2,1 bilhões (R\$ 1,6 bilhão % Companhia), representando um crescimento de 105% sobre o 1T26 e de 8% sobre o 2T25. A representatividade dos produtos da marca Direcional no *mix* de lançamentos foi de 62%, enquanto os empreendimentos da Riva responderam por 38% do total.

É válido destacar que, nesse total lançado no trimestre, houve a contribuição de dois produtos que integram a parceria da Direcional com a Moura Dubeux – um em Fortaleza-CE e outro em Natal-RN. Juntos, os dois empreendimentos somam 712 unidades e um VGV de R\$ 234 milhões (R\$ 117 milhões % Companhia).

Assim, no 1º semestre do ano (1S26), os Lançamentos totalizaram R\$ 3,1 bilhões (R\$ 2,4 bilhões % Companhia), volume 9% superior ao observado no mesmo período do ano passado. Nos últimos 12 meses encerrados em junho (2T26 LTM), o VGV lançado totalizou R\$ 7,1 bilhões (R\$ 6,1 bilhões % Companhia).



Lançamentos (R\$ milhões, exceto unidades e %)	2T26 (a)	1T26 (b)	2T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S26 (d)	1S25 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado (VGV 100%)	2.065,2	1.005,8	1.903,9	105,3%	8,5%	3.070,9	2.805,1	9,5%
Direcional	1.285,8	704,7	1.062,0	82,5%	21,1%	1.990,5	1.733,5	14,8%
Riva	779,4	301,1	841,9	158,8%	-7,4%	1.080,5	1.071,6	0,8%
VGV Lançado (% Companhia)	1.565,8	862,4	1.393,0	81,6%	12,4%	2.428,3	2.195,4	10,6%
Direcional	1.004,2	665,9	880,2	50,8%	14,1%	1.670,1	1.521,1	9,8%
Riva	561,6	196,5	512,8	185,7%	9,5%	758,1	674,3	12,4%
Unidades Lançadas	5.511	3.109	5.096	77,3%	8,1%	8.620	8.520	1,2%
Direcional	3.896	2.447	3.661	59,2%	6,4%	6.343	6.558	-3,3%
Riva	1.615	662	1.435	144,0%	12,5%	2.277	1.962	16,1%
% Companhia Médio	76%	86%	73%	-10 p.p.	3 p.p.	79%	78%	1 p.p.

1 - Desconsiderando os projetos vendidos no âmbito do Programa Pode Entrar.

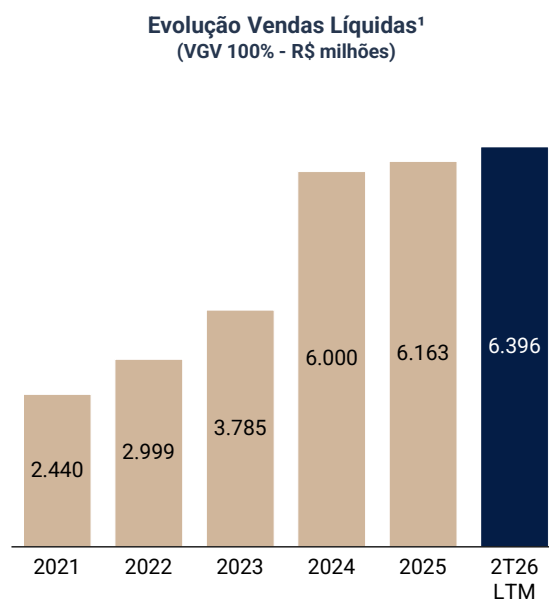
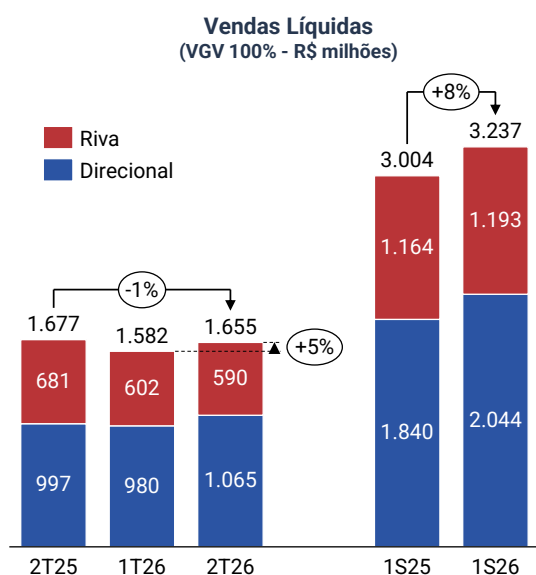


VENDAS CONTRATADAS

Corroborando a forte demanda que vem sendo observada no decorrer do ano, as Vendas Brutas do 2T26 alcançaram R\$ 2,0 bilhões (R\$ 1,6 bilhão % Companhia), marcando o melhor trimestre para essa métrica na história da Companhia. As Vendas Líquidas foram de R\$ 1,7 bilhão no período (R\$ 1,4 bilhão % Companhia), o que representou um crescimento de 5% em relação ao 1T26 e ficando em linha com o 2T25.

No 1S26, o VGV líquido contratado somou R\$ 3,2 bilhões (R\$ 2,7 bilhões % Companhia), um crescimento de 8% sobre o 1S25. Desse modo, nos últimos 12 meses, as Vendas Líquidas foram de R\$ 6,4 bilhões (R\$ 5,5 bilhões % Companhia).

É importante ressaltar que parte das vendas advém de projetos desenvolvidos em SPEs não controladas ou controladas em conjunto com parceiros. Nesses casos, a receita a ser reconhecida por essas vendas não é consolidada diretamente na receita contábil da Companhia. Das Vendas Líquidas do 2T26, 87% são referentes a projetos que contribuem com a linha de Receita Líquida, enquanto 13% impactam o resultado via Equivalência Patrimonial, considerando o percentual detido pelo Grupo Direcional em cada uma dessas SPEs não consolidadas.



Vendas Líquidas Contratadas (R\$ milhões, exceto unidades e %)	2T26 (a)	1T26 (b)	2T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S26 (d)	1S25 (e)	Δ % (d/e)
VGV Líquido Contratado (VGV 100%)	1.654,9	1.582,0	1.677,3	4,6%	-1,3%	3.236,9	3.003,8	7,8%
Direcional	1.064,5	979,9	996,5	8,6%	6,8%	2.044,4	1.840,3	11,1%
Riva	590,4	602,1	680,8	-1,9%	-13,3%	1.192,5	1.163,5	2,5%
VGV Líquido Contratado (% Companhia)	1.371,6	1.352,0	1.296,4	1,5%	5,8%	2.723,6	2.396,2	13,7%
Direcional	923,7	871,0	852,8	6,1%	8,3%	1.794,7	1.539,9	16,5%
Riva	447,9	481,0	443,6	-6,9%	1,0%	928,8	856,2	8,5%
Unidades Contratadas	4.955	4.848	5.176	2,2%	-4,3%	9.803	9.506	3,1%
Direcional	3.717	3.585	3.781	3,7%	-1,7%	7.302	7.041	3,7%
Riva	1.238	1.263	1.395	-2,0%	-11,3%	2.501	2.465	1,5%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV 100%	23%	24%	26%	-0,8 p.p.	-3,5 p.p.	37%	40%	-2,6 p.p.
Direcional	24%	24%	26%	-0,1 p.p.	-2,2 p.p.	38%	39%	-0,7 p.p.
Riva	21%	23%	27%	-1,8 p.p.	-5,6 p.p.	35%	41%	-5,8 p.p.

1 - Desconsiderando os projetos vendidos no âmbito do Programa Pode Entrar.

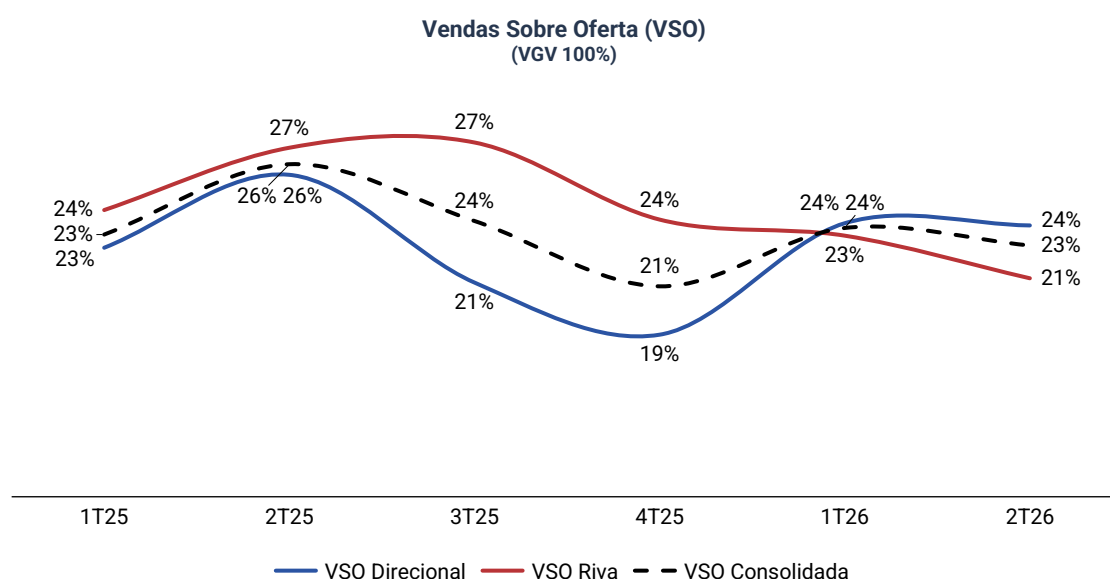


VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

A Velocidade de Vendas consolidada – dada pelo índice de Vendas Líquidas Sobre Oferta (VSO) – foi de 23% no 2T26. A VSO do segmento Direcional foi de 24% no período, em linha com o 1T26, enquanto no segmento Riva o indicador foi de 21%.

Vale mencionar que o ritmo de vendas do trimestre seguiu forte e crescente no decorrer dos meses. Entretanto, nas duas últimas semanas do trimestre, coincidindo com o período de Copa do Mundo e de alguns eventos regionais, observou-se um número significativamente menor de conversão de vendas.

Abaixo, é apresentada a evolução da VSO nos últimos trimestres:



Distratos

No 2T26, os distratos totalizaram R\$ 330 milhões em VGV (R\$ 242 milhões % Companhia), correspondendo a 16,6% das vendas brutas do trimestre.

Vale notar que o volume de distratos do trimestre seguiu sendo impactado pelos cancelamentos ocorridos em determinadas praças onde os cheques regionais apresentaram entraves ou foram descontinuados. Como exemplo, somente em Manaus foram distratadas mais de 600 unidades, das quais, 98% já foram revendidas fora do programa estadual. Apesar disso, o *backlog* de unidades nessas condições segue diminuindo mês a mês e, dessa maneira, a Companhia entende que o nível de distratos tende a normalizar-se gradualmente, convergindo para os patamares históricos dessa métrica.

No 1º semestre de 2026, os distratos somaram R\$ 636 milhões (R\$ 469 milhões % Companhia), o equivalente a 16,4% do VGV bruto contratado no período. A tabela abaixo apresenta maiores detalhes sobre os distratos no período:

Distratos ¹ (R\$ milhões, exceto %)	2T26 (a)	1T26 (b)	2T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S26 (d)	1S25 (e)	Δ % (d/e)
Distratos (VGV 100%)	-330,4	-305,4	-233,0	8,2%	41,8%	-635,8	-375,1	69,5%
Vendas Brutas (VGV 100%)	1.985,3	1.887,3	1.910,3	5,2%	3,9%	3.872,6	3.378,9	14,6%
% Distratos / Vendas Brutas	16,6%	16,2%	12,2%	0,5 p.p.	4,4 p.p.	16,4%	11,1%	5,3 p.p.
Distratos (% Companhia)	-242,1	-227,2	-176,7	6,6%	37,0%	-469,3	-287,9	63,0%
Vendas Brutas (% Companhia)	1.613,7	1.579,1	1.473,1	2,2%	9,5%	3.192,9	2.684,1	19,0%
% Distratos / Vendas Brutas	15,0%	14,4%	12,0%	0,6 p.p.	3,0 p.p.	14,7%	10,7%	4,0 p.p.

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

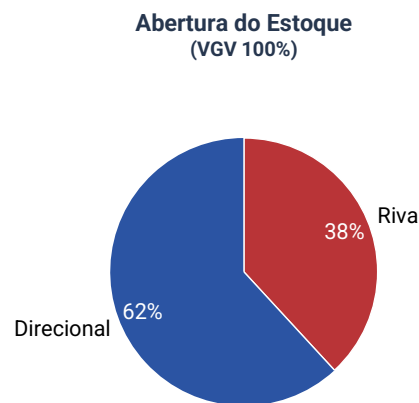
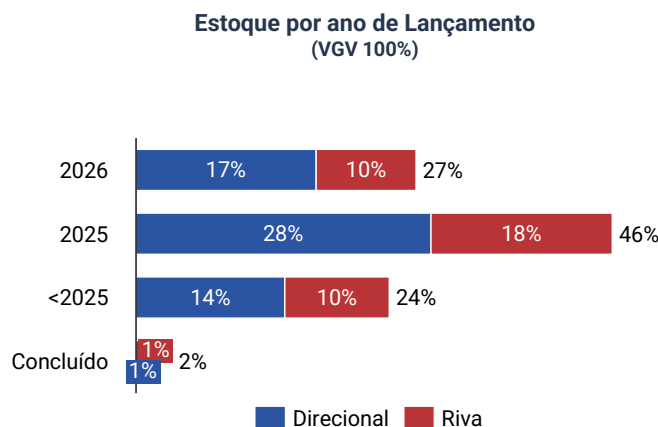


ESTOQUE

Ao final do 2T26, o VGV em Estoque foi de R\$ 5,6 bilhões (R\$ 4,4 bilhões % Companhia), correspondendo a um total de 14,7 mil unidades. Abaixo, está representado o Estoque a valor de mercado, com abertura por estágio de construção e por tipo de produto.

Estoque a Valor de Mercado	VGV Total			VGV % Companhia		
	Direcional	Riva	Total	Direcional	Riva	Total
Em andamento (R\$ milhões)	3.382	2.090	5.473	2.724	1.635	4.359
% Total	60%	37%	98%	61%	37%	98%
Concluído (R\$ milhões)	75	64	139	43	43	86
% Total	1%	1%	2%	1%	1%	2%
Total (R\$ milhões)	3.457	2.154	5.612	2.767	1.677	4.444
% Total	62%	38%	100%	62%	38%	100%
Total Unidades	10.706	4.010	14.716	10.706	4.010	14.716
% Total Unidades	73%	27%	100%	73%	27%	100%

Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre o Estoque e sua segmentação. Vale observar que **cerca de 73% do VGV em Estoque está em projetos lançados a partir de 2025 e que apenas 2% é referente a unidades concluídas.**

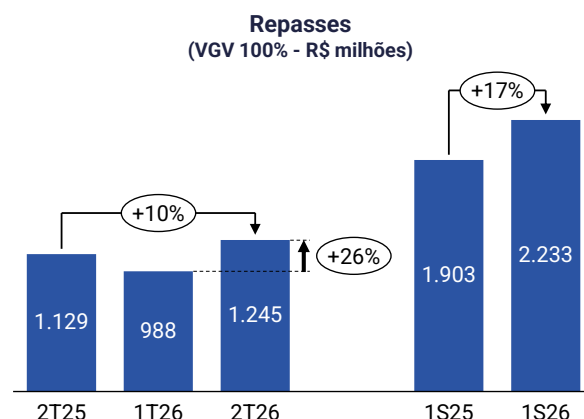




REPASSES

O VGV das unidades repassadas no 2T26 totalizou R\$ 1,2 bilhão, representando um crescimento de 26% em relação ao trimestre anterior e de 10% na comparação com o 2T25. Esse resultado marcou **o maior volume de repasses já registrado pela Companhia em um único trimestre**, refletindo a consistente evolução da operação.

No acumulado do ano, o VGV repassado atingiu R\$ 2,2 bilhões, um avanço de 17% em relação aos R\$ 1,9 bilhão registrados no mesmo período de 2025. O desempenho reforça a aceleração do ritmo de repasses ao longo do semestre, em linha com o crescimento operacional e a expansão das atividades da Companhia.



EMPREENHIMENTOS ENTREGUES

O Grupo Direcional realizou a entrega de 6 empreendimentos/etapas no 2T26, perfazendo um total de 1.211 unidades. Desse total, 40% correspondem a produtos lançados sob a marca Direcional e 60% a projetos sob a marca Riva.

Considerando o 1º semestre de 2026, foram entregues 11 empreendimentos/etapas, somando 3.097 unidades. 52% desse volume é referente ao segmento Direcional, enquanto 48% é advindo da Riva, refletindo o sólido posicionamento da Companhia em ambos os segmentos.

BANCO DE TERRENOS

O banco de terrenos do Grupo Direcional encerrou o trimestre com um VGV potencial de R\$ 63,1 bilhões (R\$ 58,2 bilhões % Companhia), resultando em um potencial de desenvolvimento de, aproximadamente, 254,5 mil unidades.

O custo médio de aquisição do *landbank* é de 11% do VGV potencial, com 87% sendo pagos via permuta, refletindo um reduzido impacto no caixa antes do início do desenvolvimento dos empreendimentos.

Evolução do Banco de Terrenos (R\$ milhões)	Terrenos 2025	Aquisições 1S26	Lançamentos 1S26	Ajustes ¹	Terrenos 1S26	VGV % Cia. 1S26	Unidades
Direcional	39.852	3.509	(1.990)	816	42.187	38.953	202.726
Riva	18.601	2.929	(1.080)	512	20.961	19.216	51.732
VGV Total	58.452	6.439	(3.071)	1.329	63.149	58.170	254.458

1 – Os ajustes decorrem de atualização do preço de venda, distratos e/ou permuta.

Aquisições de Terrenos

Foram adquiridos 13 terrenos no decorrer do trimestre, sendo o VGV potencial correspondente a R\$ 4,2 bilhões (R\$ 4,2 bilhões % Companhia), traduzindo-se em cerca de 12,6 mil unidades. O custo médio de aquisição relativo a esses terrenos foi de 12% do VGV estimado, com 90% do pagamento a ser realizado por meio de permuta.



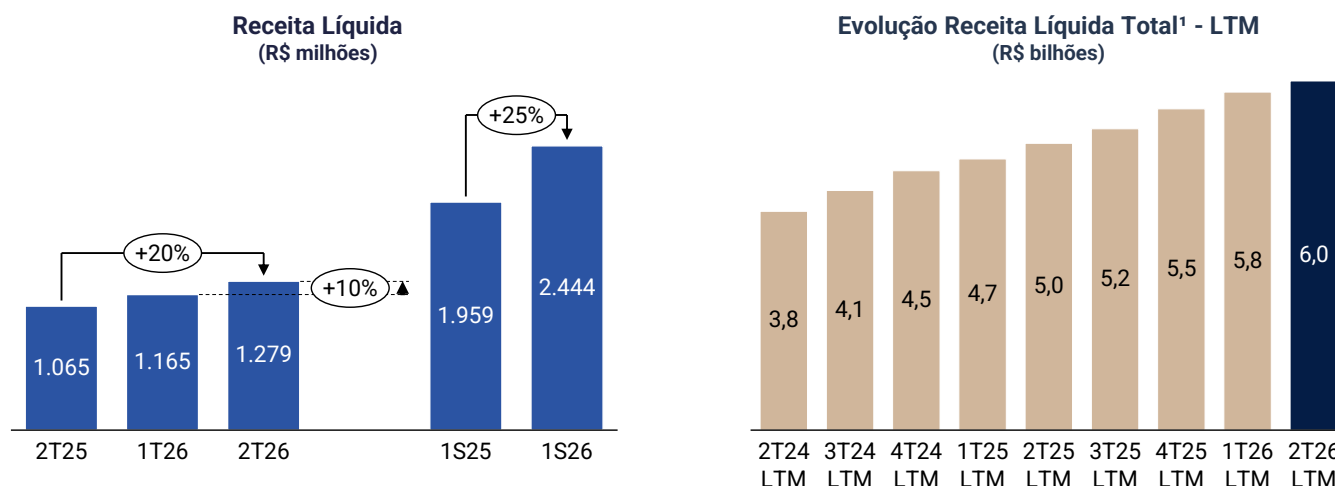
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Receita Líquida

No 2T26, o Grupo Direcional registrou Receita Líquida de R\$ 1,3 bilhão, renovando mais uma vez seu maior nível nessa métrica. Assim, o crescimento alcançado foi de 10% em relação ao trimestre anterior e de 20% em comparação ao mesmo período de 2025. No acumulado do ano até junho, a Receita Líquida atingiu R\$ 2,4 bilhões, valor 25% maior que o observado um ano antes.

Considerando a Receita Líquida Total¹ – isto é, somando à receita líquida contábil a linha de Receita Líquida apropriada nas SPEs não controladas ou controladas em conjunto com parceiros – o valor totalizou R\$ 1,6 bilhão no trimestre, refletindo um aumento de 11% sobre o 1T26 e de 14% sobre o 2T25.

Nos últimos 12 meses (2T26 LTM), a Receita Líquida Total¹ alcançou R\$ 6,0 bilhões, superando em 22% o 2T25 LTM.



A composição da Receita Líquida Total¹ é apresentada na tabela abaixo, conforme segregação entre a Receita Líquida contábil e a receita apurada nas SPEs não consolidadas pela Companhia:

Receita Líquida Total (R\$ milhões, exceto %)	2T26 (a)	1T26 (b)	2T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S26 (d)	1S25 (e)	Δ % (d/e)
Receita Líquida Total ¹	1.597,4	1.440,4	1.406,1	10,9%	13,6%	3.037,8	2.556,5	18,8%
Receita Líquida	1.279,3	1.164,5	1.065,2	9,9%	20,1%	2.443,8	1.959,3	24,7%
Receita Líquida de SPEs não Consolidadas	318,1	275,9	340,9	15,3%	-6,7%	594,0	597,2	-0,5%

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

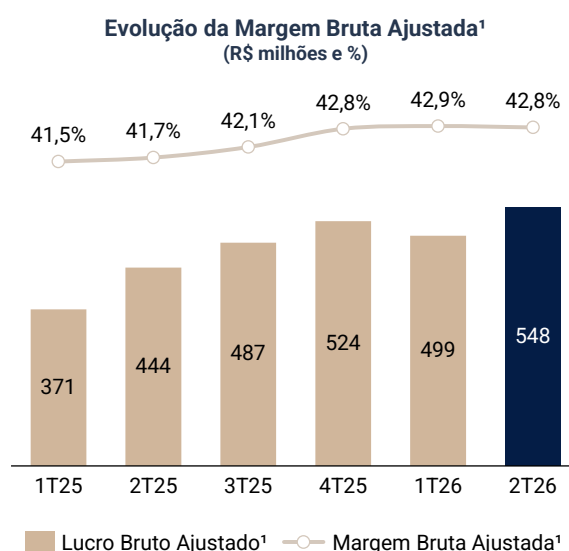
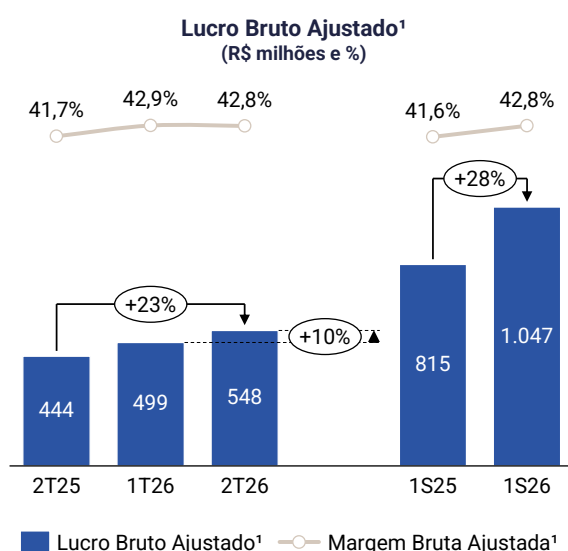


Lucro Bruto

O Lucro Bruto Ajustado¹ atingiu R\$ 548 milhões no 2T26, crescimento de 10% sobre o 1T26 e de 23% ante o 2T25. A Margem Bruta Ajustada¹ manteve-se em linha com o trimestre anterior, a 42,8%. Em relação ao 2T25, o incremento observado foi de 110 *bps*.

Nos seis primeiros meses de 2026, o Lucro Bruto Ajustado¹ bateu a marca de R\$ 1,0 bilhão, desempenho 28% superior ao mesmo período do ano anterior. Dessa forma, a Margem Bruta Ajustada¹ foi de 42,8% no 1S26, um incremento de 120 *bps* frente ao primeiro semestre de 2025.

Dado o cenário atual e os desdobramentos da guerra, a Companhia segue monitorando atentamente a evolução dos custos de construção e mantém sua abordagem conservadora na precificação dos produtos, corroborando seu olhar sempre voltado para a disciplina operacional e a preservação da rentabilidade.



A tabela abaixo mostra a recomposição do Lucro Bruto Ajustado¹ do período. Cabe observar o aumento do montante de juros capitalizados no custo no 2T26, que atingiram R\$ 36 milhões. Esse incremento ocorreu, sobretudo, pelo melhor desempenho de vendas de projetos que apresentavam um saldo relevante de juros a apropriar. Com isso, o Lucro Bruto (contábil) foi de R\$ 512 milhões no trimestre, e a Margem Bruta foi de 40,0%, mantendo-se em patamar bastante elevado, apesar da queda de 70 *bps* em relação ao 1T26, fruto desse *mix* de obras.

Lucro Bruto Ajustado ¹ (R\$ milhões, exceto %)	2T26 (a)	1T26 (b)	2T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S26 (d)	1S25 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Bruto	511,6	473,4	414,2	8,1%	23,5%	985,0	759,5	29,7%
(+) Juros Capitalizados	36,1	25,7	29,6	40,3%	21,8%	61,8	55,6	11,2%
Lucro Bruto Ajustado ¹	547,6	499,1	443,9	9,7%	23,4%	1.046,8	815,1	28,4%
Margem Bruta Ajustada ¹	42,8%	42,9%	41,7%	-0,1 p.p.	1,1 p.p.	42,8%	41,6%	1,2 p.p.

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

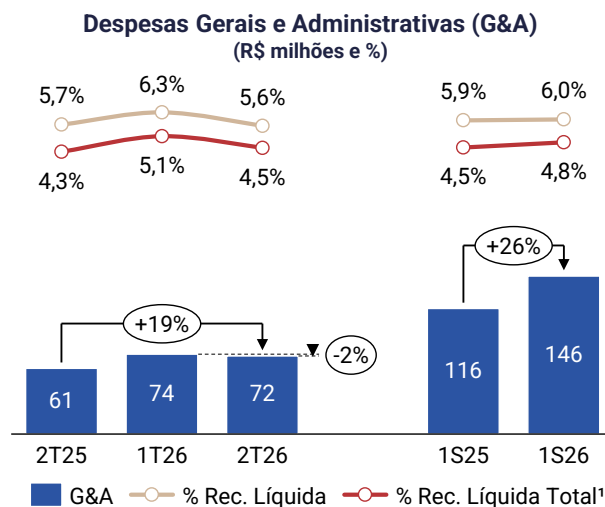


Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No 2T26, as Despesas Gerais e Administrativas foram de R\$ 72 milhões, nominalmente abaixo do valor registrado no 1T26. A queda sequencial também foi observada em relação à representatividade sobre a Receita Líquida, atingindo 5,6% no trimestre, uma diluição de 70 *bps* frente ao 1T26.

Em relação à Receita Líquida Total¹ – linha que considera também os empreendimentos não consolidados na receita contábil da Companhia –, o G&A teve participação de 4,5% no trimestre, diluindo 60 *bps* em relação ao trimestre anterior.

No 1S26, o G&A totalizou R\$ 146 milhões, com representatividade de 6,0% sobre a Receita Líquida e de 4,8% sobre a Receita Líquida Total¹.

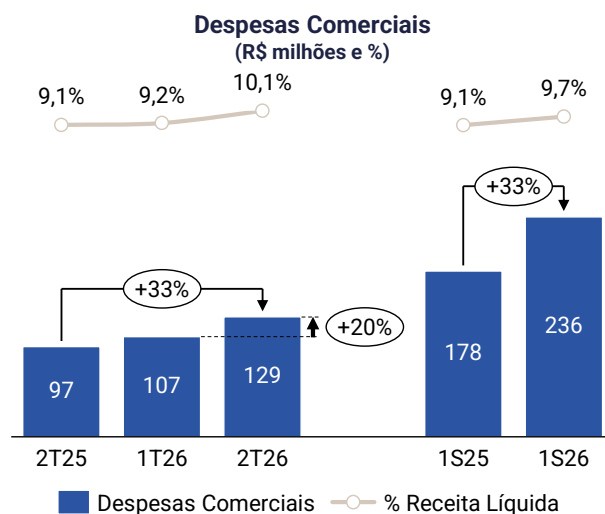


1 - Receita Líquida Total: ajuste incluindo a receita líquida de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).

Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais, que englobam gastos com comissões, marketing e manutenção de pontos de venda, totalizaram R\$ 129 milhões no 2T26, um aumento de 20% em relação ao 1T26 e de 33% sobre o 2T25.

Vale ressaltar que o crescimento das Despesas Comerciais deveu-se, principalmente, ao maior volume de lançamentos ocorridos no trimestre, com maior investimento em marketing. Além disso, o maior volume de distratos nos últimos trimestres, conforme comentado acima, impacta as Despesas Comerciais, considerando que parte dessas despesas estão relacionadas às vendas brutas. Por fim, vale ressaltar que a já citada menor conversão de vendas ocorrida no final do trimestre também impactou no reconhecimento de receita e, consequentemente, no aumento pontual da representatividade das Despesas Comerciais sobre a Receita Líquida, que foi de 10,1% no trimestre e de 9,7% no semestre.



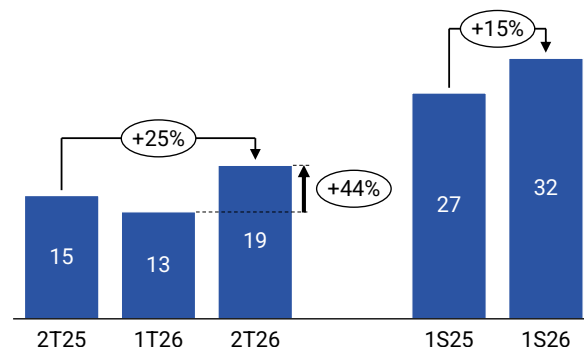


Resultado de Equivalência Patrimonial

A linha de Equivalência Patrimonial foi de R\$ 19 milhões no 2T26, 44% acima do 1T26 e 25% acima do 2T25. No semestre, a rubrica totalizou R\$ 32 milhões, avançando 15% em comparação ao primeiro semestre de 2025.

Vale lembrar que o Resultado de Equivalência Patrimonial decorre da participação detida pela Companhia em SPEs que não são controladas ou que são controladas em conjunto com parceiros. Esses projetos não contribuem com a receita apropriada pela Companhia, mas sim com a linha de Equivalência, de acordo com o resultado líquido obtido e com a participação percentual da Companhia em cada um deles.

Resultado de Equivalência Patrimonial
(R\$ milhões)



Outras Receitas e Despesas Operacionais

No trimestre, as Outras Receitas e Despesas Operacionais apresentaram resultado líquido negativo de R\$ 41 milhões, o correspondente a 3,2% da Receita Líquida. Os principais impactos na linha decorreram de: (i) constituições e reversões de provisões, que somaram um montante líquido negativo de R\$ 26 milhões; e (ii) despesas jurídicas recorrentes e afins, que totalizaram R\$ 13 milhões.

Com isso, considerando os primeiros seis meses de 2026, a rubrica de Outras Receitas e Despesas Operacionais registrou um resultado líquido negativo de R\$ 53 milhões (versus R\$ 72 milhões no mesmo período de 2025).

EBITDA

O EBITDA alcançou R\$ 311 milhões no 2T26, crescendo 27% em relação ao mesmo período do ano passado e ficando em linha com o trimestre anterior. A Margem EBITDA foi de 24,3%, representando um incremento de 140 bps sobre o 2T25.

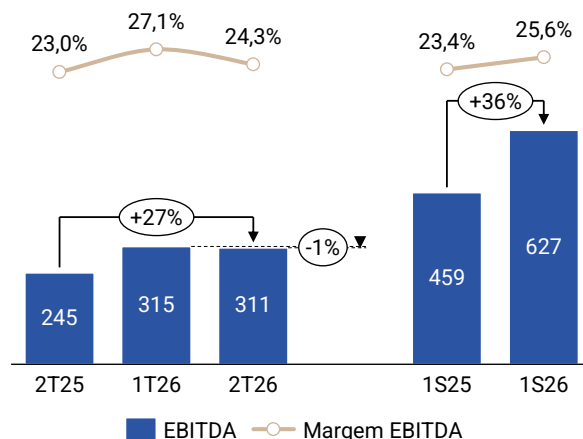
No 1S26, o EBITDA totalizou R\$ 627 milhões, 36% acima do que havia sido observado no 1S25. Como consequência, a Margem EBITDA alcançou 25,6%, representando uma expansão de 220 bps no período comparativo.

Analizando o EBITDA ajustado pelos juros capitalizados no custo (por sua natureza financeira) e por eventuais efeitos não recorrentes alocados na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais, conforme o caso, o indicador atingiu R\$ 348 milhões no trimestre, 6% acima do 1T26 e 27% acima do 2T25. Nesse cenário, a Margem EBITDA Ajustada¹ foi de 27,2% no período.

No acumulado do ano até junho, o EBITDA Ajustado¹ totalizou R\$ 675 milhões, um crescimento de 33% em relação ao 1S25. A Margem EBITDA Ajustada¹ do 1S26 alcançou 27,6%, 170 bps maior do que no 1S25.

A tabela abaixo detalha a recomposição do EBITDA e da Margem EBITDA do período:

EBITDA
(R\$ milhões e %)





Recomposição do EBITDA (R\$ milhões, exceto %)	2T26 (a)	1T26 (b)	2T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S26 (d)	1S25 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	201,6	213,2	183,7	-5,4%	9,7%	414,8	348,3	19,1%
(+) Depreciação e amortização	22,5	22,5	19,7	0,0%	14,3%	45,1	37,7	19,5%
(+) Imposto de renda e contribuição social	27,1	24,5	22,5	10,9%	20,4%	51,6	43,6	18,2%
(+) Participação dos acionistas minoritários	53,9	54,4	36,9	-0,8%	46,1%	108,3	63,8	69,6%
(+/-) Resultado financeiro	6,2	0,6	(18,2)	887,2%	-134,1%	6,8	(34,3)	-119,9%
EBITDA	311,5	315,2	244,7	-1,2%	27,3%	626,6	459,2	36,5%
Margem EBITDA	24,3%	27,1%	23,0%	-2,7 p.p.	1,4 p.p.	25,6%	23,4%	2,2 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

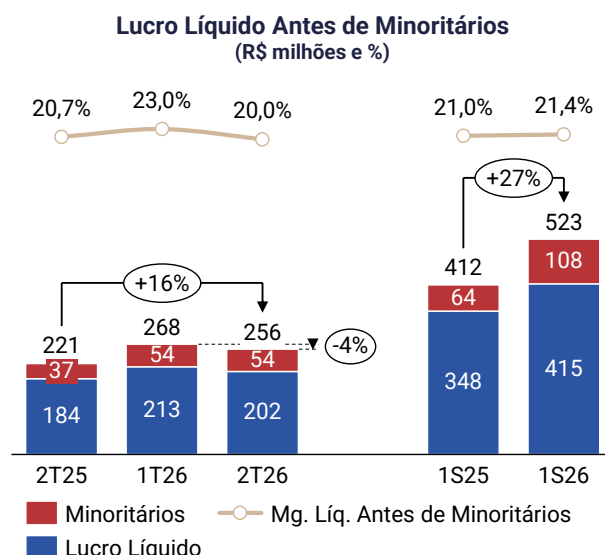
No 2T26, o Resultado Financeiro apresentou saldo líquido negativo de R\$ 6 milhões. Os principais impactos decorreram de: (i) resultado negativo de R\$ 12 milhões, advindo de receita de aplicações financeiras, despesas com juros, tarifas bancárias e atualização do saldo de cessão de recebíveis; (ii) resultado recorrente positivo de R\$ 12 milhões, referente a atualização monetária e de juros contratuais, majoritariamente atrelados às contas a receber de clientes; (iii) despesas relativas a vendas de carteiras efetuadas em períodos anteriores, no montante de R\$ 5 milhões; e (iv) resultado líquido positivo de R\$ 2 milhões, em função dos instrumentos financeiros derivativos, mantidos pela Companhia para proteção contra oscilações em taxas de juros.

Resultado antes de Minoritários

O Lucro Líquido antes da participação de não controladores em SPEs e SCPs (minoritários) foi de R\$ 256 milhões no 2T26 (+16% ano contra ano), resultando em uma Margem Líquida antes de Minoritários de 20,0%.

Com isso, no semestre, a linha totalizou R\$ 523 milhões, 27% de crescimento sobre o 1S25, com uma expansão de 40 bps da Margem Líquida antes de Minoritários, chegando a 21,4% no período.

Vale pontuar a manutenção do patamar das despesas com minoritários em relação ao que havia sido registrado no 1T26. Nesse sentido, o montante destinado aos não controladores somou R\$ 108 milhões no acumulado do ano até junho.





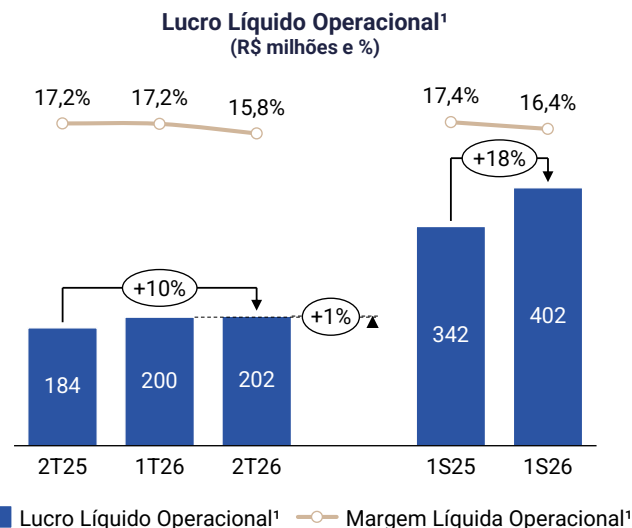
Lucro Líquido

No 2T26, o Lucro Líquido Operacional¹ do Grupo Direcional atingiu R\$ 202 milhões no trimestre, crescendo 10% em relação ao mesmo trimestre de 2025 e virtualmente em linha com o trimestre anterior. A Margem Líquida Operacional¹ do trimestre foi de 15,8%, com um ROE Anualizado¹ de 35%.

No 1S26, o Lucro Líquido Operacional¹ totalizou R\$ 402 milhões, montante 18% superior em comparação ao primeiro semestre de 2025. A Margem Líquida Operacional¹ do período foi de 16,4%.

Ao se analisar o Lucro Líquido do semestre pela ótica contábil, a linha apresentou um total de R\$ 415 milhões (+19% sobre o 1S25), com uma Margem Líquida de 17,0%.

A tabela abaixo apresenta a recomposição do Lucro Líquido Operacional¹, bem como a Margem Líquida Operacional¹:



Lucro Líquido Operacional ¹ (R\$ milhões, exceto %)	2T26 (a)	1T26 (b)	2T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S26 (d)	1S25 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido	202	213	184	-5,4%	9,7%	415	348	19,1%
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes	-	-13	-	-100%	-	-13	-7	97%
Lucro Líquido Operacional ¹	202	200	184	0,7%	9,7%	402	342	17,6%
Margem Líquida Operacional ¹	15,8%	17,2%	17,2%	-1,4 p.p.	-1,5 p.p.	16,4%	17,4%	-1,0 p.p.

1 - Lucro Líquido e Margem Líquida Operacional: ajuste pelo resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais", conforme o caso.

Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis

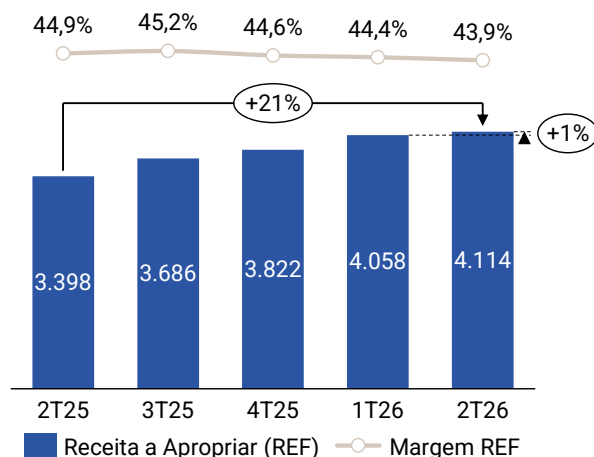
O Grupo Direcional encerrou o 2T26 com R\$ 4,1 bilhões em Receita a Apropriar (REF) proveniente de vendas de imóveis, montante 21% acima do que havia sido observado no mesmo período de 2025.

A Margem REF manteve-se em nível sólido no encerramento do trimestre, a 43,9%, refletindo o atual *mix* de produtos da Companhia.

Na Riva, a Receita a Apropriar alcançou R\$ 1,8 bilhão no 2T26, volume 28% superior ao registrado no 2T25. A subsidiária encerrou o trimestre com Margem REF de 45,0%, endossando ainda mais a consistência da estratégia comercial aplicada em todo o Grupo Direcional e a sua já conhecida diligência em relação à execução e ao controle dos projetos.

A tabela abaixo apresenta o Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis e a Margem REF:

Receita a Apropriar de Vendas de Imóveis (R\$ milhões e %)



Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis (R\$ milhões, exceto %)	2T26 (a)	1T26 (b)	2T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Vendas de Imóveis	4.113,9	4.057,9	3.398,1	1,4%	21,1%
Custo a Incorrer	-2.306,2	-2.258,1	-1.873,5	2,1%	23,1%
Resultado a Apropriar Incorporação	1.807,7	1.799,8	1.524,6	0,4%	18,6%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	43,9%	44,4%	44,9%	-0,4 p.p.	-0,9 p.p.



DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

A posição de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras era de R\$ 2,4 bilhões ao final do 2T26, representando um incremento de 16% em relação ao saldo registrado no 2T25. A manutenção de uma liquidez saudável reforça o compromisso da Companhia com o equilíbrio de sua estrutura de capital, ao mesmo tempo em que preserva o olhar sempre atento às oportunidades de crescimento.

Caixa e Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ milhões, exceto %)	2T26 (a)	1T26 (b)	2T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.529,6	1.662,2	1.251,7	-8,0%	22,2%
Aplicações Financeiras	924,7	758,6	872,9	21,9%	5,9%
Total	2.454,2	2.420,8	2.124,6	1,4%	15,5%

Contas a Receber

O saldo contábil da linha de Contas a Receber¹ totalizou R\$ 3,1 bilhões no encerramento do 2T26, considerando as parcelas circulante e não circulante. Cabe ressaltar que a Companhia realiza, de forma estratégica, algumas operações estruturadas de cessão de recebíveis imobiliários, com o objetivo exclusivo de promover maior eficiência na gestão do capital de giro. Apesar da concretização da cessão, esses recebíveis permanecem registrados na rubrica de Contas a Receber. Com isso, o ingresso de caixa decorrente da venda de carteira tem como contrapartida a constituição de uma conta contábil específica denominada Cessão de Recebíveis.

Considerando o valor líquido de Contas a Receber por vendas de imóveis, ou seja, já descontando-se a rubrica Cessão de Recebíveis, observa-se um saldo equivalente a R\$ 1,8 bilhão. Com base nesse montante e na Receita Líquida proveniente da atividade de venda de imóveis, o indicador de Dias de Contas a Receber² foi de 134 dias.

Contas a Receber ¹ (R\$ milhões, exceto %)	2T26 (a)	1T26 (b)	2T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	3.108,9	2.985,4	2.362,2	4,1%	31,6%
Prestação de Serviços	34,1	35,0	17,3	-2,7%	97,7%
Venda de Terreno	5,9	5,5	5,2	6,6%	14,1%
Total	3.148,9	3.026,0	2.384,7	4,1%	32,0%
Parcela Circulante	1.722,0	1.607,7	1.280,5	7,1%	34,5%
Parcela Não-Circulante	1.426,9	1.418,3	1.104,1	0,6%	29,2%
Contas a Receber (Venda de Imóveis)	3.108,9	2.985,4	2.362,2	4,1%	31,6%
Cessão de Recebíveis	1.264,3	1.124,8	877,1	12,4%	44,1%
Contas a Receber líquido de Cessão de Recebíveis	1.844,6	1.860,6	1.485,2	-0,9%	24,2%
Receita Líquida com Venda de Imóveis	1.239,0	1.124,0	1.046,0	10,2%	18,5%
Dias de Contas a Receber ²	134	149	128	-10,0%	4,8%

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 Cessão de Recebíveis, sobre Receita Líquida com Venda de Imóveis no trimestre, multiplicado por 90 (número de dias em um trimestre).

Pelas regras contábeis atuais, o reconhecimento de contas a receber é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* ou PoC, na sigla em inglês). Assim, o saldo de Contas a Receber das unidades vendidas e ainda não construídas não está integralmente refletido nas Demonstrações Financeiras. O saldo total de Contas a Receber da Companhia no encerramento do 2T26 era de R\$ 7,3 bilhões.



Desse total, os recebíveis relacionados às vendas com financiamento direto ao cliente – seja por meio de tabela direta (modalidade na qual a Companhia financia integralmente o valor do imóvel ao comprador) ou via crédito pró-soluto (isto é, quando se considera apenas a parcela não financiada por instituições financeiras) – totalizaram R\$ 3,2 bilhões ao final do trimestre. A tabela a seguir detalha essa carteira gerencial, levando em consideração apenas os recebíveis referentes às SPEs que são consolidadas no balanço da Companhia:

Composição da Carteira Gerencial (R\$ milhões, exceto %)	2T26 (a)	1T26 (b)	2T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Tabela Direta	2.150	2.189	1.534	-2%	40%
<i>Pré-chaves</i>	683	687	471	-1%	45%
<i>Pós-chaves</i>	1.468	1.503	1.063	-2%	38%
Pró-Soluto	1.010	902	763	12%	32%
<i>Pré-chaves</i>	314	286	237	10%	33%
<i>Pós-chaves</i>	696	616	526	13%	32%
Carteira Total	3.160	3.092	2.298	2%	38%

Por fim, o saldo de Cessão de Recebíveis consolidado no balanço da Companhia era de R\$ 1,3 bilhão no encerramento do 2T26, sendo somente R\$ 296 milhões o saldo representado por cotas subordinadas detidas pela Companhia. A subdivisão desses totais por natureza da operação é assim evidenciada:

- (i) Tabela Direta: R\$ 919 milhões, recebíveis originados a partir do financiamento da integralidade do preço do imóvel, ficando este em garantia do crédito por meio de alienação, que é realizada após a conclusão da obra. A partir deste momento, a Companhia não mantém qualquer obrigação de recompra destes créditos, ficando sua exposição limitada ao valor das cotas subordinadas mantidas em balanço, contabilizadas no Ativo Não Circulante – e que, portanto, não integram o cálculo da posição de caixa da Companhia. Para essa modalidade de operação, esse valor era de R\$ 247 milhões no encerramento do trimestre.
- (ii) Pró-soluto/Taxas: 345 milhões, tratam-se de operações cuja exposição referente às cotas subordinadas totalizava R\$ 49 milhões ao final do 2T26.

Endividamento

Ao final do 2T26, a Direcional apresentou um endividamento bruto de R\$ 3,0 bilhões, dos quais 90% referem-se a obrigações de longo prazo (passivo não circulante). O prazo médio ponderado de vencimento do endividamento foi de 65 meses, o mais alongado do setor.

Considerando a composição dos 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; a Companhia encerrou o trimestre com dívida líquida de R\$ 492 milhões. Como resultado, o índice de alavancagem financeira (medida pela relação entre dívida líquida e patrimônio líquido) recuou 6 p.p., atingindo 18,0% ao término do período.

Na tabela abaixo, apresenta-se a abertura do endividamento segregado por modalidade e indexador, além de seu cronograma de amortização.



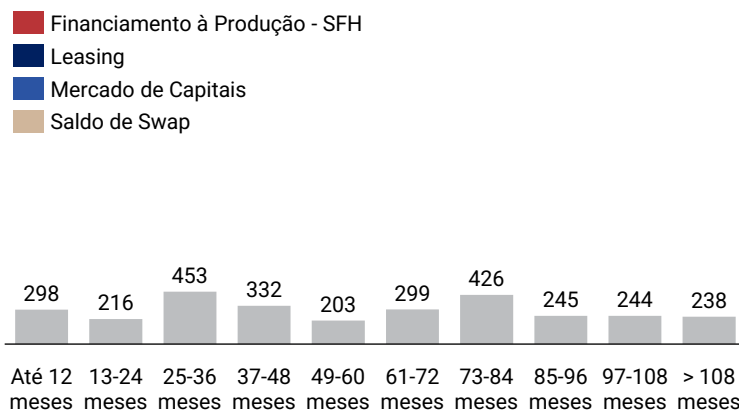
Endividamento (R\$ milhões, exceto %)	2T26 (a)	1T26 (b)	2T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	2.956,1	3.076,3	2.026,9	-3,9%	45,8%
CRI	2.454,3	2.512,8	1.523,0	-2,3%	61,1%
Financiamento à Produção	501,1	562,7	502,8	-10,9%	-0,3%
FINAME e Leasing	0,7	0,8	1,1	-11,9%	-37,8%
Caixa e Equivalentes	2.454,2	2.420,8	2.124,6	1,4%	15,5%
Dívida Líquida (Caixa Líquido) antes dos swaps	501,9	655,5	-97,7	-23,4%	-613,8%
Posição de contratos de swaps	9,6	42,7	39,8	-77,5%	-75,9%
Dívida Líquida (Caixa Líquido)¹	492,3	612,8	-137,5	-19,7%	-458,0%
Dívida Líquida¹ / Patrimônio Líquido	18,0%	24,0%	-5,6%	-6,0 p.p.	23,6 p.p.
Dívida Líquida Corporativa²	-8,7	50,2	-640,3	-117,4%	-98,6%
Dívida Líquida Corporativa² / Patrimônio Líquido	-0,3%	2,0%	-25,9%	-2,3 p.p.	25,6 p.p.
Empréstimos e Financiamentos por indexador	2.956,1	3.076,3	2.026,9	-3,9%	45,8%
TR	475,1	548,0	502,8	-13,3%	-5,5%
IPCA ³	1.032,1	1.095,7	808,9	-5,8%	27,6%
CDI	766,9	769,4	531,3	-0,3%	44,3%
Prefixado ³	682,0	663,2	183,9	2,8%	270,9%

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.

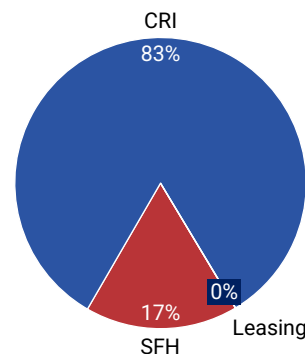
2 - Dívida Líquida Corporativa: Dívida Líquida reduzida pelo saldo de financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (FI-FGTS). Essa é a métrica utilizada para cálculo do covenant financeiro da Companhia.

3 - 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 Caixa¹

No 2T26, o Grupo Direcional reportou uma geração de caixa contábil¹ de R\$ 130 milhões. Nesse sentido, excluindo os valores advindos de originações e amortizações de cessão de recebíveis, operações societárias e da mudança de regra aplicada pela Caixa Econômica Federal para o depósito de recursos de repasses, a Companhia registrou uma geração de caixa operacional² de R\$ 80 milhões no trimestre.

1 - Geração/Consumo 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.

2 - Geração/Consumo de Caixa operacional: Geração de Caixa contábil, excluindo os efeitos não operacionais ocorridos em determinado período.



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 em 30/06/2026: R\$ 13,92

Número de Ações (Ex-Tesouraria):
520 milhões

Valor de Mercado:
R\$ 7,2 bilhões / US\$ 1,4 bilhão

Free Float:
63%

Volume médio diário 2T26:
7,5 milhões de ações
R\$ 100,3 milhões
15.223 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS

(com tradução simultânea para inglês)

Data: 12/08/2026 - Quarta-feira
09:00 - Horário de Brasília
08:00 - Horário de Nova Iorque

Dados para Conexão:[Zoom](#)[YouTube](#)**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

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/06/2026	31/12/2025	Δ %
Ativo circulante	7.032.181	6.128.834	15%
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	2.454.207	2.182.799	12%
Contas a receber	1.721.977	1.438.700	20%
Estoques	2.409.708	2.086.835	15%
Crédito com partes relacionadas	128.263	92.922	38%
Tributos a recuperar	53.389	43.855	22%
Contas a receber por alienação de investimentos	3	1.718	-100%
Outros créditos	264.634	282.005	-6%
Ativo não circulante	7.596.137	7.090.801	7%
Aplicações financeiras	295.890	230.360	28%
Contas a receber	1.426.941	1.389.073	3%
Estoques	5.213.553	4.864.673	7%
Depósitos judiciais	26.289	24.277	8%
Tributos a recuperar	11.365	11.059	3%
Contas a receber por alienação de investimentos	5.795	5.798	-0%
Outros créditos	186.501	148.204	26%
Investimentos	125.111	124.135	1%
Imobilizado	273.325	260.159	5%
Intangível	31.367	33.063	-5%
Total do ativo	14.628.318	13.219.635	11%

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/06/2026	31/12/2025	Δ %
Passivo circulante	1.684.451	1.621.183	4%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	297.868	274.805	8%
Cessão de Recebíveis	307.136	296.402	4%
Fornecedores	175.561	181.281	-3%
Fornecedores - Risco Sacado	19.116	12.949	48%
Obrigações trabalhistas	109.279	87.815	24%
Obrigações tributárias	63.979	67.093	-5%
Financiamento por arrendamento	11.089	12.686	-13%
Credores por imóveis compromissados	67.844	131.775	-49%
Adiantamento de clientes	64.903	83.947	-23%
Outras contas a pagar	319.401	222.844	43%
Dividendos a pagar	16.410	11.519	42%
Provisão para garantia	18.550	23.533	-21%
Débitos com partes relacionadas	213.315	214.534	-1%
Passivo não circulante	10.206.725	9.278.301	10%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.658.251	2.483.542	7%
Cessão de Recebíveis	957.157	900.748	6%
Fornecedores	15.721	14.082	12%
Provisão para garantia	34.614	24.866	39%
Obrigações tributárias	70.791	60.531	17%
Financiamento por arrendamento	74.202	76.290	-3%
Credores por imóveis compromissados	5.770.262	5.088.473	13%
Adiantamento de clientes	526.375	521.793	1%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	42.628	39.280	9%
Outras contas a pagar	56.724	68.696	-17%
Patrimônio líquido	2.737.142	2.320.151	18%
Capital social	1.181.857	1.181.857	-
Gastos com emissões de ações	-21.994	-21.994	-
Ações em tesouraria	-6.583	-22.571	-71%
Reservas de capital	188.872	192.734	-2%
Ajuste de avaliação patrimonial	235.951	238.956	-1%
Reservas de lucro	333.953	347.639	-4%
Lucro no período	414.809	0	-
	2.326.865	1.916.621	21%
Participação de não controladores	410.277	403.530	2%
Total do passivo e patrimônio líquido	14.628.318	13.219.635	11%



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidado (R\$ Mil)	2T26 (a)	1T26 (b)	2T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S26 (d)	1S25 (e)	Δ % (d/e)
Receita operacional líquida	1.279.265	1.164.527	1.065.210	9,9%	20,1%	2.443.792	1.959.342	24,7%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-767.704	-691.115	-650.981	11,1%	17,9%	-1.458.819	-1.199.833	21,6%
Lucro bruto	511.561	473.412	414.229	8,1%	23,5%	984.973	759.510	29,7%
Despesas gerais e administrativas	-72.032	-73.565	-60.634	-2,1%	18,8%	-145.597	-115.767	25,8%
Despesas comerciais	-128.636	-107.345	-96.860	19,8%	32,8%	-235.981	-177.845	32,7%
Resultado com equivalência patrimonial	18.568	12.932	14.911	43,6%	24,5%	31.500	27.279	14,9%
Outras receitas e despesas operacionais	-40.693	-12.800	-46.633	217,9%	-12,7%	-53.493	-71.714	-25,4%
Receitas (despesas) operacionais	-222.793	-180.778	-189.216	23,2%	17,7%	-403.571	-338.048	19,4%
Despesas financeiras	-140.037	-119.807	-79.992	16,9%	75,1%	-259.844	-141.282	83,9%
Receitas financeiras	133.834	119.179	98.161	12,3%	36,3%	253.013	175.562	44,1%
Resultado financeiro	-6.203	-628	18.169	887,4%	-134,1%	-6.832	34.281	-119,9%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	282.565	292.006	243.182	-3,2%	16,2%	574.571	455.742	26,1%
IR e CSLL - corrente e diferido	-27.138	-24.472	-22.538	10,9%	20,4%	-51.610	-43.647	18,2%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	255.427	267.534	220.644	-4,5%	15,8%	522.961	412.095	26,9%
Participantes em SCPs e SPEs	-53.778	-54.374	-36.901	-1,1%	45,7%	-108.152	-63.836	69,4%
Lucro líquido do período	201.649	213.160	183.743	-5,4%	9,7%	414.809	348.259	19,1%
Margem Bruta	40,0%	40,7%	38,9%	-0,7 p.p.	1,1 p.p.	40,3%	38,8%	1,5 p.p.
Margem Bruta Ajustada¹	42,8%	42,9%	41,7%	-0,1 p.p.	1,1 p.p.	42,8%	41,6%	1,2 p.p.
Margem Líquida	15,8%	18,3%	17,2%	-2,5 p.p.	-1,5 p.p.	17,0%	17,8%	-0,8 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)	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	574.571	455.742
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	45.988	37.748
Resultado de equivalência patrimonial	-31.500	-27.279
Receita de aplicações financeiras	-56.084	-48.617
Provisão para garantia	15.169	15.906
Juros sobre encargos e financiamentos	189.589	124.339
Hedge accounting - Valor justo	-40.594	20.043
Resultado com derivativos	41.578	-20.022
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.643	12.832
Resultado com permuta física	-29.182	-24.582
Ganho na alienação de investimentos	-27.399	-13.596
Amortização de Mais Valia	-	5.376
Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-79	-38
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	5.071	14.965
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	3.143	2.733
Despesas com cessão de recebíveis	10.714	6.518
Despesas liquidação cessão de recebíveis	8.908	-
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	145	147
Correção Cessão de recebíveis	62.178	31.979
Provisão para perdas de contas a receber	44.348	40.875
Provisão para distratos	20.197	-
Provisão para plano de opções de ações	11.744	7.144
Provisão para participação nos lucros	5.418	3.834
Acréscimos (decréscimo) em ativos		
Contas a receber	-390.754	-586.330
Estoques	150.409	135.919
Créditos diversos	-24.645	-31.843
Partes relacionadas	5.302	-20.546
Depósitos judiciais	-2.012	-2.404
Tributos a recuperar	-9.840	1.646
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	4.312	-4.192
Obrigações trabalhistas	16.046	9.601
Obrigações tributárias	-5.046	19.941
Credores por imóveis compromissados	-191.085	-100.149
Adiantamento de clientes	15.323	12.629
Contas a pagar	-16.136	7.140
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-13.295	-8.835
Partes relacionadas	-1.219	68.413
Garantia de obra	-10.639	-12.396
Outros Passivos	-116.345	21.410
Imposto de renda e contribuição social pagos	-39.539	-37.999
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	241.403	118.052
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SCPs e SPEs)	-41.563	-5.527
Dividendos recebidos	30.053	44.792
Valor recebido pela alienação de investimentos	90.847	74.232
Aportes e mútuos	-39.547	8.643
Acréscimo do imobilizado	-55.796	-36.485
Acréscimo de intangível	-9.139	-12.945
Aplicações financeiras (resgates e aportes, líquidos)	49.357	-51.236
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	24.212	21.474
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Alienação de ações em tesouraria	0	1
Dividendos pagos aos controladores	4.513	-299.399
Ingresso de cessão de recebíveis	346.415	240.965
Pagamento de cessão de recebíveis	-252.722	-106.362
Recompra de ações	-13.270	-11.274
Amortização do financiamento por arrendamento	-6.465	-4.730
Juros pagos sobre arrendamento	-363	-413
Ingressos de empréstimos	714.361	709.604
Pagamento de custos de estruturação de dívidas	-20.467	-15.545
Amortizações dos empréstimos e financiamentos	-439.951	-297.590
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-163.045	-73.477
Dividendos pagos a sócios não controladores	-81.178	-47.118
Aumento (redução) de capital por não controladores	-23.232	225.467
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	64.596	320.129
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	330.211	459.655
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	1.199.343	792.054
No final do período	1.529.554	1.251.709



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO - RIVA



Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/06/2026	31/12/2025	Δ %
Ativo circulante	2.153.474	2.127.160	1%
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	470.451	780.028	-40%
Contas a receber	552.913	538.848	3%
Estoques	795.445	673.395	18%
Crédito com partes relacionadas	72.938	61.677	18%
Contas a receber por alienação de investimentos	1	0	-
Tributos a recuperar	11.389	8.928	28%
Outros créditos	250.337	64.284	289%
Ativo não circulante	3.063.891	2.688.520	14%
Aplicações financeiras	106.625	65.435	63%
Contas a receber	762.155	753.541	1%
Estoques	2.051.302	1.761.137	16%
Depósitos judiciais	2.315	2.219	4%
Tributos a recuperar	1.821	1.738	5%
Contas a receber por alienação de investimentos	5.298	5.297	0%
Outros créditos	41.397	28.460	45%
Investimentos	57.683	39.361	47%
Imobilizado	35.253	31.264	13%
Intangível	42	68	-38%
Total do ativo	5.217.365	4.815.680	8%

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/06/2026	31/12/2025	Δ %
Passivo circulante	571.247	555.456	3%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	24.128	33.335	-28%
Cessão de recebíveis	163.162	151.213	8%
Fornecedores	54.138	52.961	2%
Fornecedores - Risco Sacado	5.956	5.376	11%
Obrigações trabalhistas	23.077	17.593	31%
Obrigações tributárias	23.882	27.381	-13%
Financiamento por arrendamento	105	102	3%
Credores por imóveis compromissados	21.394	41.872	-49%
Adiantamento de clientes	44.761	52.553	-15%
Outras contas a pagar	51.023	50.105	2%
Provisão para garantia	5.197	6.812	-24%
Dividendos a pagar	83.164	58.852	41%
Débitos com partes relacionadas	71.260	57.301	24%
Passivo não circulante	3.817.522	3.459.767	10%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	415.695	546.854	-24%
Cessão de recebíveis	690.979	645.627	7%
Fornecedores	4.695	4.572	3%
Tributos correntes com recolhimento diferido	37.744	33.255	13%
Credores por imóveis compromissados	2.309.890	1.874.551	23%
Adiantamento de clientes	292.799	281.319	4%
Provisão para garantia	9.976	8.189	22%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	1.432	1.748	-18%
Outras contas a pagar	54.312	63.652	-15%
Patrimônio líquido	828.596	800.457	4%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas	790.749	767.918	3%
Participação dos não controladores	37.847	32.539	16%
Total do passivo e patrimônio líquido	5.217.365	4.815.680	8%



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA - RIVA



Demonstração de Resultados - Consolidado (R\$ Mil)	2T26 (a)	1T26 (b)	2T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	1S26 (d)	1S25 (e)	Δ % (d/e)
Receita operacional líquida	430.256	405.447	365.306	6,1%	17,8%	835.703	691.040	20,9%
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-245.566	-230.026	-222.903	6,8%	10,2%	-475.592	-417.721	13,9%
Lucro bruto	184.690	175.421	142.403	5,3%	29,7%	360.111	273.319	31,8%
Despesas comerciais, gerais e administrativas	-47.604	-36.901	-30.934	29,0%	53,9%	-84.505	-63.207	33,7%
Resultado com equivalência patrimonial	12.193	8.643	5.157	41,1%	136,4%	20.836	13.254	57,2%
Outras receitas e despesas operacionais	-4.925	-5.603	-3.600	-12,1%	36,8%	-10.528	-5.030	109,3%
Receitas (despesas) operacionais	-40.336	-33.861	-29.377	19,1%	37,3%	-74.197	-54.983	34,9%
Resultado financeiro	-12.986	286	-5.849	-4.640,6%	122,0%	-12.700	-10.495	21,0%
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	131.368	141.846	107.177	-7,4%	22,6%	273.214	207.841	31,5%
IR e CSLL - corrente e diferido	-11.849	-12.398	-7.609	-4,4%	55,7%	-24.247	-14.818	63,6%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	119.519	129.448	99.568	-7,7%	20,0%	248.967	193.023	29,0%
Participantes em SCPs e SPEs	-9.703	-9.932	-8.943	-2,3%	8,5%	-19.635	-18.250	7,6%
Lucro líquido do período	109.816	119.516	90.625	-8,1%	21,2%	229.332	174.773	31,2%
Margem Bruta	42,9%	43,3%	39,0%	-0,3 p.p.	3,9 p.p.	43,1%	39,6%	3,5 p.p.
Margem Bruta Ajustada¹	45,0%	44,6%	41,0%	0,5 p.p.	4,1 p.p.	44,8%	41,7%	3,1 p.p.
Margem Líquida	25,5%	29,5%	24,8%	-4,0 p.p.	0,7 p.p.	27,4%	25,3%	2,2 p.p.

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



GLOSSÁRIO

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

Direcional	Empreendimentos residenciais geralmente enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixas 1, 2 e 3.
Riva	Empreendimentos residenciais destinados a clientes de média renda, desenvolvidos nas SPEs objeto de aporte de ativos na subsidiária integral da Direcional denominada Riva Incorporadora S.A. Geralmente, os empreendimentos são enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 4 (preço médio por unidade de até R\$ 600 mil), ou vendidos fora do Programa (com preço médio por unidade acima dos R\$ 600 mil).
Legado	Empreendimentos do segmento MAC (Médio Padrão, Médio-Alto Padrão e Comercial), 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 ao 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 resultados não recorrentes, geralmente alocados na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais. 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.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

(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 incorporadora, 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 do Brasil.

A Companhia desenvolve suas atividades de incorporação e construção por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) e Sociedades de Propósito Específicos (“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 e contábil. As SCPs e as SPEs possuem atuação exclusiva no setor imobiliário, e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico.

Essas informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram aprovadas e autorizadas para divulgação pelo Conselho de Administração em 11 de agosto de 2026.

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 informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

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

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, contemplando os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações intermediárias, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado com aquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

As práticas contábeis nestas informações financeiras intermediárias são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, divulgadas em 9 de março 2026 e arquivadas na CVM. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Caixa e bancos	42.085	31.390	149.177	151.241
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	1.217.241	733.610	1.380.377	1.048.102
Total	1.259.326	765.000	1.529.554	1.199.343

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.

3.2. Aplicações financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Cédula de depósito bancário (CDB)	4.322	2.499	4.322	2.499
Fundos de investimentos exclusivos (i)	368.926	320.929	491.230	325.949
Fundos de investimentos não exclusivos (ii)	182.898	83.733	429.101	655.008
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (iii)	140.002	125.580	246.627	191.015
Fundo de investimentos em direitos creditórios (FIDC) (iv)	49.263	39.345	49.263	39.345
Total	745.411	572.086	1.220.543	1.213.816
Circulante	556.146	407.161	924.653	983.456
Não Circulante	189.265	164.925	295.890	230.360

(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.

(iv) Cotas subordinadas FIDC. Vide maiores detalhes abaixo.

As aplicações financeiras da Companhia possuem rendimento atrelado ao certificado de depósito interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 95,00% e 102,30% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento de investimento. Em 30 de junho de 2026, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses foi de 100,41% do CDI (100,68% em 31 de dezembro de 2025).

As cotas subordinadas adquiridas de CRI e FIDC, como mencionado na nota 15.1, serão remuneradas conforme apresentado no quadro consolidado abaixo:

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Remuneração	Data de vencimento	Saldo em 30/06/2026
CRI Subordinados da 332ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Direcional Engenharia S.A.	IPCA + 7,5953% a.a.	06/2036	59.992
CRI Subordinados da 383ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Direcional Engenharia S.A.	IPCA + 8,4586% a.a.	06/2037	54.281
CRI Subordinados da 285ª Emissão da Riza Securitizadora S.A. vinculados a Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados	IPCA + 8,73 % a.a.	04/2037	50.713
Cotas Subordinadas da Direcional Recebíveis Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Financeiros de Responsabilidade Limitada (CNPJ 62.729.814/0001-19)	CDI + 1,75% a.a.	08/2033	49.263
CRI Subordinados da 297ª Emissão da Riza Securitizadora S.A	IPCA + 5,50% a.a.	12/2039	37.454
CRI Subordinados da 323ª Emissão da Riza Securitizadora S.A	IPCA + 9,0% a.a.	04/2039	44.187
			295.890

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber - operacional

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Contas a receber por incorporação de imóveis				
Unidades concluídas	3.876	3.260	718.193	961.476
Unidades não concluídas	-	-	2.693.682	2.063.041
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	5.878	5.286
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(136.530)	(115.947)
(-) Provisão para distrato	-	-	(43.955)	-
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(122.482)	(117.627)
	3.876	3.260	3.114.786	2.796.229
Contas a receber por prestação de serviço				
Administração de obras	945	758	945	758
Intermediação imobiliária	-	-	5.160	4.122
Construção por empreitada	7.767	7.767	25.468	23.669
Outros serviços	2.859	3.222	3.056	3.276
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(497)	(281)
	11.571	11.747	34.132	31.544
	15.447	15.007	3.148.918	2.827.773
Circulante	14.286	14.113	1.721.977	1.438.700
Não circulante	1.161	894	1.426.941	1.389.073

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 30 de junho de 2026 totalizam o montante de R\$655.285, sendo R\$347.855 referentes às unidades concluídas e R\$307.430 referentes às unidades não concluídas (R\$577.435 em 31 de dezembro de 2025, sendo R\$373.033 referentes às unidades concluídas e R\$204.402 referentes às unidades não concluídas). O valor é contabilizado em contrapartida de uma conta do grupo de "Outras receitas (despesas) operacionais" no resultado do período.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Vide abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2025	(-) Provisão	(+) Reversão	(+) Reversão por venda de investimentos	30/06/2026
Movimentação da PECLD	(115.947)	(46.289)	25.211	495	(136.530)
	31/12/2024	(-) Provisão	(+) Reversão	(-) Provisão por aquisição de investimentos	31/12/2025
Movimentação da PECLD	(54.627)	(83.789)	23.817	(1.348)	(115.947)

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 nas informações trimestrais, 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 informações trimestrais.

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 6,05% 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, por meio 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 e que se encontram com saldos em aberto:

Securitizadora	Data da operação	Valor da cessão	Saldo a receber da cessão		Cessão de recebíveis	
			30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
True Securitizadora S.A. (i)	12/12/2020	116.968	156	156	-	-
True Securitizadora S.A. (ii)	13/12/2021	100.789	336	336	-	-
True Securitizadora S.A. (iii)	19/12/2023	110.246	-	-	-	46.796
True Securitizadora S.A. (iv)	14/06/2024	300.000	-	-	181.763	236.481
True Securitizadora S.A. (v)	20/09/2024	100.614	-	-	45.150	51.251
True Securitizadora S.A. (vi)	12/11/2024	79.879	-	-	40.888	44.615
Opea Securitizadora S.A. (vii)	05/12/2024	245.674	-	-	135.405	159.542
Virgo Companhia de Securitização (viii)	27/05/2025	283.000	-	-	188.578	222.460
Direcional FIDC Ltda. (ix)	2025/2026	313.988	-	-	239.740	183.879
Virgo Companhia de Securitização (x)	01/12/2025	257.900	71	71	191.764	223.928
Riza Securitizadora S.A. (xi)	23/03/2026	32.569	-	-	-	-
Riza Securitizadora S.A. (xii)	26/06/2026	273.000	520	-	221.416	-
			1.083	563	1.244.704	1.168.952

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

- (i) Em 12 de dezembro de 2020, 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\$116.968. Em 30 de junho de 2026, 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 à True Securitizadora S.A.. O valor da cessão foi de R\$100.789. Em 30 de junho de 2026, o saldo a receber era de R\$336.
- (iii) Em 19 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A.. O valor da cessão foi de R\$110.246. O saldo foi liquidado em 19 de maio de 2025. Houve a constituição de um passivo denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (iv) Em 14 de junho de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto 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 denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (v) Em 20 de setembro de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A.. O valor da cessão foi de R\$100.614, recebido integralmente em setembro do mesmo ano. Para essa operação, foi constituído um passivo denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (vi) Em 12 de novembro de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à True Securitizadora S.A.. O valor da cessão foi de R\$79.879, recebido integralmente em novembro do mesmo ano. Para essa operação, foi constituído um passivo denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (vii) Em 05 de dezembro de 2024, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto à Opea Securitizadora S.A.. O valor da cessão foi de R\$245.674, recebido integralmente em dezembro do mesmo ano. Para essa operação, foi constituído um passivo denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (viii) Em 27 de maio de 2025, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito Imobiliário junto à Virgo Companhia de Securitização. O valor da cessão foi de R\$283.000, recebido integralmente em 06 de junho de 2025. Para essa operação, foi constituído um passivo denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (ix) Em 26 de setembro de 2025, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um Instrumento Particular de Cessão e Transferência Definitiva de Direitos Creditórios junto ao fundo Direcional Recebíveis FIDC. O valor cedido foi de R\$84.739, recebido integralmente em 30 de setembro de 2025. Adicionalmente, nos meses de novembro e dezembro de 2025, a Companhia realizou cinco novas cessões através do fundo, totalizando um montante de valor cedido de R\$135.956, recebido integralmente em dezembro de 2025. No primeiro semestre de 2026, houve novas operações no valor líquido total de R\$85.440, recebido integralmente no semestre. Dessa forma, o valor cedido total das operações realizadas por meio do fundo totaliza R\$313.988. Para essas operações, foi constituído um passivo denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (x) Em 01 de dezembro de 2025, a Companhia celebrou, através de suas controladas, um novo Instrumento Cessão de Crédito Imobiliário junto à Virgo Companhia de Securitização. O valor da cessão foi de R\$257.900. O saldo a receber referente à essa operação é de R\$71 em 30 de junho de 2026. Para essa operação, foi constituído um passivo denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.
- (xi) Em 23 de março de 2026, a Direcional celebrou, através de suas controladas, um Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios junto à Riza Securitizadora S.A. Através dessa cessão, quitou-se as operações CRI 134 e CRI 272, além de realizar a cessão de recebíveis de novos clientes. O valor líquido cedido referente aos novos clientes foi de R\$32.549. O valor foi recebido em 30 de março de 2026.
- (xii) Em 26 de junho de 2026, a Direcional celebrou, através de suas controladas, um Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios junto à Riza Securitizadora S.A. O valor da cessão foi de R\$273.000. O saldo a receber referente à essa operação é de R\$520 em junho de 2026. Para essa operação, foi constituído um passivo denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

"Aging list" do contas a receber

Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, as contas a receber de incorporação de imóveis apresentam os seguintes vencimentos (desconsiderando efeitos de AVP, PECLD e Provisão para distrato):

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Ativo circulante:		
A vencer		
até 3 meses	708.610	582.821
de 3 a 6 meses	416.408	291.822
de 6 a 9 meses	301.811	265.735
de 9 meses a 1 ano	283.247	254.961
	<u>1.710.076</u>	<u>1.395.339</u>
Vencidos		
até 1 mês	17.021	29.661
de 1 a 2 meses	11.174	8.526
de 2 a 3 meses	8.916	8.439
de 3 a 4 meses	10.215	6.397
de 4 a 6 meses	13.773	12.622
Acima de 6 meses	116.321	93.025
	<u>177.420</u>	<u>158.670</u>
	<u>1.887.496</u>	<u>1.554.009</u>
Ativo não circulante:		
A vencer		
Entre 1 e 2 anos	635.154	647.598
Entre 2 e 3 anos	297.889	287.759
Entre 3 e 4 anos	162.886	149.040
Após 4 anos	468.957	422.941
	<u>1.564.886</u>	<u>1.507.338</u>
PECLD (incluindo circulante e não circulante)	(136.530)	(115.947)
AVP (incluindo circulante e não circulante)	(122.979)	(117.627)
Provisão para distrato (incluindo circulante e não circulante)	(43.955)	-
	<u>3.148.918</u>	<u>2.827.773</u>

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	31/12/2025	(+) Alienação de quotas	(-) Recebimentos	(+) Correção	30/06/2026
Lago da Pedra Participações S/A (i)	20/08/2021	90,00%	501	-	-	-	501
Contagem Mall S.A (iii)	10/12/2024	10,00%	1.717	-	(1.796)	79	-
Direcional Engenharia S.A - SCP Pateo 06 (iv)	31/03/2025	100,00%	12.464	-	(1.961)	-	10.503
Calmon / Luz Bela / Novo Vale Empreend. Imob. Ltda	01/12/2025	35,00%	1	-	(1)	-	-
São Sebastião Empreendimentos Imobiliários Ltda (v)	31/03/2026	49,00%	-	43.948	(43.948)	-	-
Total Controladora			14.683	43.948	(47.706)	79	11.004
Lago da Pedra Participações S/A (i)	20/08/2021	90,00%	501	-	-	-	501

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riva Incorporadora S/A - SCP Riva Barra (ii)	21/06/2022	35,00%	5.297	-	-	-	5.297
Contagem Mall S.A (iii)	10/12/2024	10,00%	1.717	-	(1.796)	79	-
Calmon / Luz Bela / Novo Vale Empreend. Imob. Ltda	01/12/2025	35,00%	1	-	(1)	-	-
São Sebastião Empreendimentos Imobiliários Ltda (v)	31/03/2026	49,00%	-	43.948	(43.948)	-	-
Rio do Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda (vi)	29/06/2026	75,00%	-	7.137	(7.137)	-	-
Jaú Empreendimentos Imobiliários Ltda (vii)	29/06/2026	100,00%	-	37.965	(37.965)	-	-
Total Consolidado			7.516	89.050	(90.847)	79	5.798

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Circulante	4.503	8.930	3	1.718
Não circulante	6.501	5.753	5.795	5.798

- (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 30 de junho de 2026 é de R\$501.
- (ii) Em 21 de junho de 2022, a Riva Incorporadora S.A. realizou a venda de 35% das quotas da 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 30 de junho de 2026. O saldo será quitado no momento em que a SPE distribuir lucro aos sócios.
- (iii) Em 10 de dezembro de 2024, a Direcional vendeu 10% de sua participação do Contagem Mall S.A para a Ferroeste Industrial Ltda. e Bella Aliança Locações e Participações Ltda. (5,00% para cada) pelo valor total de R\$6.175. O saldo a receber foi quitado em junho de 2026.
- (iv) Em 31 de março de 2025, a Direcional realizou a venda de 100% das quotas da SCP Pateo 6 para a Riva, pelo valor de R\$12.464. Em 30 de junho de 2026, o saldo a receber é de R\$10.503. O valor será recebido conforme fluxo de recebimentos de vendas. Essa operação foi registrada a valor patrimonial e não gerou ganho ou perda para a Companhia.
- (v) Em 31 de março de 2026, a Direcional vendeu 49% das quotas da São Sebastião Empreendimentos Imobiliários Ltda para a Lago da Pedra S.A. pelo valor de R\$43.948, recebido integralmente em junho de 2026. A operação gerou um ganho de R\$27.315.
- (vi) Em 29 de junho de 2026, a Riva vendeu 75% das quotas da SPE Rio do Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda para Lago da Pedra S.A. pelo valor de R\$7.137, recebido integralmente na data.
- (vii) Em 29 de junho de 2026, a Riva vendeu 100% das quotas da SPE Jaú Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$37.965 para a Riza Domus – Fundo de Investimentos Imobiliário Responsabilidade Ltda., recebido integralmente no dia 30 de junho de 2026.

Efeitos no resultado do período findo em 30 de junho de 2026

Objeto	Data da operação	% Negociado	Valor da venda	Valor patrimonial do ativo	Ganho/perda na transação	Participação remanescente (%)
São Sebastião Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/03/2026	49,00%	43.948	(16.633)	27.315	-
Total controladas em conjunto:			43.948	(16.633)	27.315	
Total controladora:			43.948	(16.633)	27.315	
Rio do Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29/09/2026	75,00%	7.137	(7.137)	-	25%
Jaú Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29/09/2026	100,00%	37.965	(37.881)	84	-
Total consolidado:			89.050	(61.651)	27.399	

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.3. Outros Créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Contas a receber por venda de imobilizado	16	16	524	72
Adiantamentos diversos	-	-	823	823
Créditos junto a cliente (i)	193.010	187.164	209.178	201.561
Derivativos a receber (ii)	54.213	63.444	54.213	64.045
Mútuos a receber	9.970	10.503	9.970	10.503
Despesas comerciais antecipadas	-	-	137.763	120.675
Despesas antecipadas	10.030	10.236	10.486	10.236
Débitos com cessão de recebíveis	1.083	1.502	1.083	1.502
Demais créditos	18.043	12.770	27.095	20.792
Total	286.365	285.635	451.135	430.209
Curto prazo	190.377	194.292	264.634	282.005
Longo prazo	95.988	91.343	186.501	148.204

- (i) Refere-se, em sua maior parte, a contas a receber de clientes referente a taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas (R\$193.085 no Consolidado) e também a juros de obra (R\$15.855 no Consolidado).

Em dezembro de 2024, a Companhia realizou cessão de direitos creditórios no montante de R\$53.421 referente a taxas de ITBI e Registro. Em 19 de dezembro de 2025, realizou nova operação de cessão no valor de R\$24.818. Em março de 2026, houve uma nova cessão no valor de R\$11.076, já quitado. Para essas operações, reconheceu um passivo denominado Cessão de Recebíveis conforme nota explicativa 15.1.

Taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas

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

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
A vencer		
até 3 meses	30.787	30.969
de 3 a 6 meses	25.266	24.418
de 6 a 9 meses	22.526	21.778
de 9 meses a 1 ano	20.098	19.486
Acima de 1 ano	88.124	87.492
	186.801	184.143
Vencidos		
até 1 mês	4.205	3.905
de 1 a 2 meses	3.404	3.111
de 2 a 3 meses	3.086	2.664
de 3 a 4 meses	2.803	2.531
de 4 a 6 meses	5.267	4.347
Acima de 6 meses	40.217	27.737
	58.982	44.295
	245.783	228.438
PECLD	(52.698)	(41.274)
ITBI e registro líquido de PECLD	193.085	187.164

Notas Explicativas
Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No período findo em 30 de junho de 2026, foi reconhecido como PECLD o valor de R\$11.424 (R\$19.801 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025) na demonstração do resultado.

Juros de obra

O saldo de Juros de obra apresentou os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
A vencer		
até 3 meses	7.405	7.558
de 3 a 6 meses	3.231	3.489
de 6 a 9 meses	2.512	2.837
de 9 meses a 1 ano	2.000	2.287
Acima de 1 ano	7.860	8.594
	23.008	24.765
Vencidos		
até 1 mês	3.925	1.747
de 1 a 2 meses	3.710	1.187
de 2 a 3 meses	3.372	3.462
de 3 a 4 meses	3.260	2.849
de 4 a 6 meses	7.982	4.697
Acima de 6 meses	61.066	51.651
	83.315	65.593
	106.323	90.358
PECLD	(90.468)	(76.917)
Juros de obra líquido de PECLD	15.855	13.441

No período findo em 30 de junho de 2026, foi reconhecido como PECLD o valor de R\$13.551 (R\$21.190 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025) sobre as parcelas de juros de obra.

(ii) Refere-se a saldo de derivativos (Swap de taxa de juros) conforme nota explicativa 22.

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Imóveis concluídos	8.087	4.247	102.040	99.063
Imóveis em construção	-	-	1.176.112	1.174.207
Terrenos a incorporar	11.252	18.736	6.345.109	5.678.238
	19.339	22.983	7.623.261	6.951.508
Circulante	8.087	4.247	2.409.708	2.086.835
Não circulante	11.252	18.736	5.213.553	4.864.673

Em 30 de junho de 2026, os saldos de estoques foram submetidos a testes de valor realizável líquido. O saldo total de ajuste ao valor realizável em junho de 2026 é de R\$4.310 (R\$4.165 em dezembro de 2025).

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2025	(+) Ajuste a Valor recuperável	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável	30/06/2026
Consolidado	(4.165)	(397)	252	(4.310)

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 30 de junho de 2026 é de R\$483.177 (R\$594.401 em 31 de dezembro de 2025). 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. No período findo em 30 de junho de 2026, foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$65.902 referentes aos empréstimos e financiamentos (R\$121.436 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025) e não houve juros capitalizados em operações de cessão de créditos. Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$48.217 (R\$44.436 em 31 de dezembro de 2025) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 12,84% em junho de 2026 (12,71% em 31 de dezembro de 2025). Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 não havia financiamento à produção na controladora.

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	20	20	3.855	7.968
Conta corrente com empreendimentos (b)	1.151.859	890.987	124.408	84.954
Dividendos a receber (c)	66.754	47.333	-	-
	1.218.633	938.340	128.263	92.922

Passivo	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	852	684	137.984	130.880
Conta corrente com empreendimentos (b)	77.229	102.540	75.331	83.654
	78.081	103.224	213.315	214.534

(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.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (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.
- (c) Refere-se aos dividendos a receber da Riva Incorporadora S.A..

Para 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 30 de junho 2026 foi pago o valor total de R\$1.081 referente à locação de aeronaves. A ALVG é uma empresa controlada pela mesma Companhia de controle da Direcional.
- (ii) A Companhia realiza transações de compra e venda de SPEs com partes relacionadas. Os valores das respectivas compras e vendas e o nome destas partes relacionadas estão devidamente divulgados nas notas explicativas 4.2 e 15.

6.2. Remuneração da administração e do Conselho Fiscal

As tabelas abaixo demonstram a remuneração anual total para os administradores e conselheiros (i) proposta para o exercício de 2026 e (ii) realizada em 2025.

	2026			
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria Estatutária	Total
(i) Proposta no exercício de 2026				
Número de membros (*)	7	3	7	17
Remuneração fixa anual	2.300	200	5.500	8.000
Remuneração variável	3.000	-	4.000	7.000
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	16.000	16.000
	5.300	200	25.500	31.000
	2025			
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria Estatutária	Total
(ii) Realizada no exercício de 2025				
Número de membros (*)	7	3	7	17
Remuneração fixa anual	1.800	191	4.906	6.897
Remuneração variável	2.294	-	3.394	5.688
Remuneração baseada em opções de ações (**)	-	-	10.435	10.435
	4.094	191	18.735	23.020

(*) 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 informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2026
(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 2025 para 30 de junho de 2026:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2025	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Dividendos distribuídos	Equivalência patrimonial	(-) Amortização de mais-valia em investimentos	Alienação de participação societária	Movimentações societárias – Passivo a descoberto (iii)	30/06/2026
Riva Incorporadora S/A	80,43%	617.610	-	(166.083)	184.444	-	-	-	635.971
Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda	62,11%	158.152	(4.259)	(3.897)	17.750	-	-	-	167.746
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	25.158	-	(847)	8.261	-	-	-	32.572
Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	30.948	-	(16.496)	17.913	-	-	-	32.365
Imbau Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	16.818	-	-	15.531	-	-	-	32.349
Arealva Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	21.568	-	-	9.121	-	-	-	30.689
Mantena Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19.030	-	-	10.542	-	-	-	29.572
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	21.170	-	-	367	-	-	-	21.537
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	20.463	-	-	830	-	-	-	21.293
Luz Bela Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00%	12.469	-	(116)	8.416	-	-	-	20.769
Bella Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	14.287	-	(1.239)	7.620	-	-	-	20.668
Lagamar Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	11.171	-	-	9.493	-	-	-	20.664
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	29.276	-	(11.080)	1.448	-	-	-	19.644
Santa Cecília Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	17.575	-	-	424	-	-	-	17.999
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15.525	-	-	1.593	-	-	-	17.118
Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	11.241	-	(4.903)	10.727	-	-	-	17.065
Novo Lino Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19.884	-	(6.568)	3.705	-	-	-	17.021
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.898	-	-	6	-	-	-	16.904
Direcional Engenharia S/A - SCP Flores Terminal 01	70,00%	18.345	(975)	(4.766)	4.060	-	-	-	16.664
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	15.092	(3.978)	-	4.332	-	-	-	15.446
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15.376	-	-	(2)	-	-	-	15.374
Lagoa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	18.080	(2.913)	(13.737)	13.277	-	-	-	14.707
Novo Vale Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00%	10.107	-	(130)	4.062	-	-	-	14.039
Santa Margarida Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	13.564	-	-	-	-	-	-	13.564
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.927	-	-	281	-	-	-	13.208
CBR 095 Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	10.761	-	-	2.240	(33)	-	-	12.968
Jardim Leblon Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	3.593	-	-	9.064	-	-	-	12.657
Cabral Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	13.820	-	(12.278)	10.997	-	-	-	12.539
Sao Goncalo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	8.921	-	(2.606)	6.100	-	-	-	12.415
Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	3.419	-	-	8.501	-	-	-	11.920
Juazeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	11.175	-	-	-	-	-	-	11.175
Vista do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	15.397	-	(3.788)	(511)	-	-	-	11.098
Vila Castela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.081	-	-	6.724	-	-	-	10.805
Bonfim Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	9.135	-	-	1.458	-	-	-	10.593
Serra Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	8.147	-	-	2.192	-	-	-	10.339
Prix 07 Incorporacoes de Imoveis SPE Ltda	75,00%	6.383	-	-	3.855	-	-	-	10.238
Garuva Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.932	-	-	4.963	-	-	-	9.895
Bela Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	3.573	-	(4.495)	10.589	-	-	-	9.667
Dream Participações Ltda	100,00%	10.653	-	-	(1.235)	-	-	-	9.418
Araras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.006	-	-	4.939	-	-	-	8.945
Outras controladas		263.498	(9.778)	(66.566)	69.641	-	-	21.813	278.608
Total Controladas:		1.564.228	(21.903)	(319.595)	473.718	(33)	-	21.813	1.718.228

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas coligadas e controladas em conjunto	Participação	31/12/2025	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Dividendos distribuídos	Equivalência patrimonial	(-) Amortização de mais-valia em investimentos	Alienação de participação societária	Movimentações societárias – Passivo a descoberto (iii)	30/06/2026
Contagem Mall S.A.	25,00%	22.160	1.544	(66)	110	-	-	-	23.748
Lago da Pedra Participações S/A	10,00%	21.373	(5.732)	(3.189)	743	-	-	-	13.195
Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	5.322	-	(2.000)	7.734	-	-	-	11.056
Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários S.A. (i)	28,00%	6.948	-	-	-	-	-	-	6.948
Quata Empreendimentos e Participações Imobiliários SPE Ltda	15,00%	3.471	-	(1.051)	899	-	-	-	3.319
SCP - Direcional/Aterpa - Barra	45,00%	2.880	-	-	153	-	-	-	3.033
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar	51,28%	1.004	(150)	-	86	-	-	-	940
GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.	35,00%	1.090	-	-	(237)	-	-	-	853
Lucio Vila Real Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	11,00%	91	(76)	(997)	1.606	-	-	-	624
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	10,00%	808	-	(110)	(75)	-	-	-	623
Lucio Maia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	16,00%	1.249	-	(480)	(303)	-	-	-	466
Sao Sebastiao Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	0,00%	16.633	-	-	-	-	(16.633)	-	-
Outras coligadas e controladas em conjunto		356	(39)	(25)	(59)	-	-	909	1.142
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)		83.385	(4.453)	(7.918)	10.657	-	(16.633)	909	65.947
Total Controladora:		1.647.613	(26.356)	(327.513)	484.375	(33)	(16.633)	22.722	1.784.175
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)		83.385	(4.453)	(7.918)	10.657	-	(16.633)	909	65.947
Coligadas e controladas em conjunto (em controladas)		40.750	45.107	(2.518)	20.843	-	(45.018)	-	59.164
Total Consolidado:		124.135	(40.654)	(10.436)	31.500	-	(61.651)	909	125.111

(i) SPE's que não auferiram resultado no período pois ainda se encontram em fase pré-operacional.

(ii) A Companhia alienou as quotas que possuía da sociedade conforme Nota Explicativa 4.2.

(iii) Refere-se as movimentações de investimento das SPE's que possuem patrimônio líquido negativo. Ao final de cada exercício/período, o saldo referente à participação no patrimônio destas SPEs é reclassificado para o grupo de "Outras contas a pagar" conforme mencionado na NE 15.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

(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 30 junho de 2026:

Empresas Controladas	Balanco Patrimonial e DRE - 30/06/2026						
	Participação	Ativo			Passivo		Resultado
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	
Riva Incorporadora S/A	80,43%	841.025	566.799	299.204	234.871	873.749	229.333
Lagoa Da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda	62,11%	39.618	264.495	22.336	11.714	270.063	28.580
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	57.357	39.258	16.575	47.435	32.605	8.270
Itapema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,90%	83.143	48.244	35.084	63.905	32.398	17.931
Imbau Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	30.222	18.550	16.423	-	32.349	15.531
Arealva Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	50.046	31.177	50.534	-	30.689	9.121
Mantena Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	70.690	29.727	19.954	50.862	29.601	10.552
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	23.115	4	960	600	21.559	368
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15.275	6.898	858	-	21.315	831
Luz Bela Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00%	16.253	35.168	19.468	-	31.953	12.949
Bella Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	26.666	20.132	4.928	21.181	20.689	7.628
Lagamar Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	33.556	5.398	13.425	4.864	20.665	9.494
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	21.022	19.765	4.545	16.579	19.663	1.450
Santa Cecilia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	18.442	100	543	-	17.999	424
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	59.374	22.065	22.626	41.678	17.135	1.595
Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	56.665	33.692	28.359	44.916	17.082	10.737
Novo Lino Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.378	12.153	3.489	8.003	17.039	3.709
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	20.678	1.492	5.248	-	16.922	7
Direcional Engenharia S/A - Scp Flores Terminal 01	70,00%	12.286	65.558	54.038	-	23.806	5.800
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	18.884	2.923	4.355	2.006	15.446	4.332
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16	17.839	166	2.300	15.389	(2)
Lagoa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	39.123	14.769	15.036	24.134	14.722	13.291
Novo Vale Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00%	1.568	27.663	7.632	-	21.599	6.250
Santa Margarida Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	13.745	181	-	13.564	-
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13.251	-	30	-	13.221	281
Cbr 095 Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	45.097	10.138	26.757	7.388	21.090	3.733
Jardim Leblon Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	31.603	4.810	14.706	9.050	12.657	9.064
Cabral Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	19.232	2.876	5.366	4.203	12.539	10.997
Sao Goncalo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	17.623	2.328	6.023	1.513	12.415	6.101
Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	12.357	2.735	3.172	-	11.920	8.501
Juazeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	14.191	546	3.247	315	11.175	-
Vista Do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	9.777	11.497	2.296	7.880	11.098	(511)
Vila Castela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	24.664	10.991	12.224	12.627	10.804	6.723
Bonfim Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13.103	3.017	3.515	2.002	10.603	1.459
Serra Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	39.902	15.718	14.840	30.430	10.350	2.195
Prix 07 Incorporacoes De Imoveis Ltda	75,00%	20.715	4.736	9.460	2.341	13.650	5.140
Garuva Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	35.477	3.983	14.500	15.065	9.895	4.963
Bela Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.382	9.671	2.386	-	9.667	10.589
Dream Participações Ltda	100,00%	5.554	16.049	12.185	-	9.418	(1.235)
Araras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	46.913	12.118	23.265	26.821	8.945	4.939
Outras Controladas	-	4.498.450	6.531.527	2.444.977	7.435.034	1.149.966	458.453
TOTAL CONTROLADAS		6.401.693	7.940.354	3.244.916	8.129.717	2.967.414	929.573

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Balanço Patrimonial e DRE- 30/06/2026							
Empresas Controladas em conjunto	Participação	Ativo		Passivo		Resultado	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)
Contagem Mall S.A.	26,60%	11.704	80.242	4.160	196	87.590	441
Lago Da Pedra Participações S/A	10,00%	152.974	561.684	284.055	298.652	131.951	7.421
Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	11.305	48.350	30.573	6.969	22.113	15.468
Bom Sucesso Incorporação E Investimentos Imobiliários S.A.	28,00%	207	27.992	3.385	-	24.814	-
RI Quata Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	15,00%	19.904	76.034	26.981	46.828	22.129	5.991
Scp - Direcional/Aterpa - Barra	45,00%	4.521	4.019	1.799	-	6.741	340
Andrade Valladares Residencial Ltda - Scp Floramar	51,28%	4.040	1.868	3.648	426	1.834	169
Gtis Lx Participações S.A.	35,00%	13.675	10.209	21.448	-	2.436	(677)
RI Vila Real Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	11,00%	47.077	45.416	33.474	53.345	5.674	14.594
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	10,00%	9.564	3.430	4.706	2.053	6.235	(743)
RI Maia Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	16,00%	8.520	10.706	15.790	522	2.914	(1.890)
Outras Controladas em conjunto	-	779.684	528.711	391.806	580.527	336.062	100.213
CONTROLADAS EM CONJUNTO		1.063.175	1.398.661	821.825	989.518	650.493	141.327

Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro 2025, 60,09% e 59,24%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026
(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 31/12/2024	12.608	261.501	3.882	779	10.908	11.409	121.660	230	422.977
Adições/Remensurações	75	55.573	337	4	1.520	2.139	10.333	-	69.981
Saldo em 31/12/2025	12.683	317.074	4.219	783	12.428	13.548	131.993	230	492.958
Adições/Remensurações	711	24.931	46	-	1.086	509	-	-	27.283
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/06/2026	13.394	342.005	4.265	783	13.514	14.057	131.993	230	520.241
Depreciação									
Saldo em 31/12/2024	(12.034)	(192.495)	(3.388)	(779)	(8.470)	(8.194)	(40.587)	(225)	(266.172)
Depreciação do exercício	(53)	(39.860)	(191)	(1)	(1.365)	(1.019)	(7.115)	(1)	(49.605)
ESaldo em 31/12/2025	(12.087)	(232.355)	(3.579)	(780)	(9.835)	(9.213)	(47.702)	(226)	(315.777)
Depreciação do período	(26)	(22.708)	(51)	-	(594)	(748)	(4.667)	-	(28.794)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/06/2026	(12.113)	(255.063)	(3.630)	(780)	(10.429)	(9.961)	(52.369)	(226)	(344.571)
Valor contábil									
Em 31/12/2025	596	84.719	640	3	2.593	4.335	84.291	4	177.181
Em 30/06/2026	1.281	86.942	635	3	3.085	4.096	79.624	4	175.670

Notas Explicativas



**Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2026**
(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 (i)	Outros	Total imobilizado
Taxas de depreciação	10%	(b)	10%	20%	20%	8%	(a)	(c)	-	
Custo										
Saldo em 31/12/2024	21.946	274.966	9.666	2.032	20.733	13.380	106.263	122.257	880	572.123
Adições	989	63.502	1.826	4	3.641	3.033	32.396	10.333	-	115.724
Baixas / venda SPE	(2.063)	(1.147)	(852)	(514)	(775)	-	-	-	(233)	(5.584)
Saldo em 31/12/2025	20.872	337.321	10.640	1.522	23.599	16.413	138.659	132.590	647	682.263
Adições	1.692	37.417	1.767	-	2.337	1.724	15.237	-	1	60.175
Baixas / venda SPE	(50)	(2.353)	(24)	-	(58)	(33)	(4.593)	-	-	(7.111)
Saldo em 30/06/2026	22.514	372.385	12.383	1.522	25.878	18.104	149.303	132.590	648	735.327
Depreciação										
Saldo em 31/12/2024	(20.386)	(201.556)	(7.177)	(2.032)	(14.884)	(8.865)	(54.443)	(41.146)	(872)	(351.361)
Depreciação do exercício	(383)	(41.815)	(548)	(1)	(2.738)	(1.515)	(21.472)	(7.153)	(3)	(75.628)
Baixas/Reversão	1.994	520	849	514	775	-	-	-	233	4.885
Saldo em 31/12/2025	(18.775)	(242.851)	(6.876)	(1.519)	(16.847)	(10.380)	(75.915)	(48.299)	(642)	(422.104)
Depreciação do período	(177)	(23.350)	(291)	-	(1.315)	(1.065)	(13.542)	(4.667)	(2)	(44.409)
Baixas / venda SPE	4	2.339	3	-	23	9	2.133	-	-	4.511
Saldo em 30/06/2026	(18.948)	(263.862)	(7.164)	(1.519)	(18.139)	(11.436)	(87.324)	(52.966)	(644)	(462.002)
Valor contábil										
Em 31/12/2025	2.097	94.470	3.764	3	6.752	6.033	62.744	84.291	5	260.159
Em 30/06/2026	3.566	108.523	5.219	3	7.739	6.668	61.979	79.624	4	273.325

(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 da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

(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.
- (ii) A Companhia e suas controladas possuem 2 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 30 de junho de 2026 é de R\$3.616 (R\$3.616 em 31 de dezembro de 2025). Não ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso esteja vinculado à alienação fiduciária.

9. Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos
9.1. Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	2.320.598	1.958.996	2.531.144	2.171.626
Financiamento à Produção (a)	-	-	501.077	646.772
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	-	-	693	873
Total da dívida	2.320.598	1.958.996	3.032.914	2.819.271
Custo de emissão / estruturação				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(69.296)	(53.158)	(76.795)	(60.924)
Total dos custos com emissão / estruturação	(69.296)	(53.158)	(76.795)	(60.924)
Total geral	2.251.302	1.905.838	2.956.119	2.758.347
Circulante	261.978	237.333	297.868	274.805
Não circulante	1.989.324	1.668.505	2.658.251	2.483.542

Abaixo a movimentação dos saldos em 30 de junho de 2026:

	Controladora					
	31/12/2025	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge accounting	(-) Pagamento de amortização do principal	(-) Pagamento de juros
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.958.996	437.500	147.447	(36.006)	(66.667)	(120.672)
Total da dívida	1.958.996	437.500	147.447	(36.006)	(66.667)	(120.672)
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(53.158)	(20.467)	4.329	-	-	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(53.158)	(20.467)	4.329	-	-	-
Total geral	1.905.838	417.033	151.776	(36.006)	(66.667)	(120.672)

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado							
	31/12/2025	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge accounting	(-) Pagamento de amortização do principal	(-) Pagamento de juros	(+/-) Movimentações societárias	30/06/2026
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	2.171.626	437.500	161.413	(40.594)	(66.667)	(132.134)	-	2.531.144
Financiamento à Produção (a)	646.772	276.861	27.633	-	(373.103)	(30.860)	(46.226)	501.077
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	873	-	52	-	(181)	(51)		693
Total da dívida	2.819.271	714.361	189.098	(40.594)	(439.951)	(163.045)	(46.226)	3.032.914
Custo de emissão / estruturação								
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(60.924)	(20.467)	4.596	-	-	-	-	(76.795)
Total dos custos com emissão / estruturação	(60.924)	(20.467)	4.596	-	-	-	-	(76.795)
Total geral	2.758.347	693.894	193.694	(40.594)	(439.951)	(163.045)	(46.226)	2.956.119

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

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

	Consolidado							
	31/12/2024	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(+/-) Hedge accounting	(-) Pagamento de amortização do principal	(-) Pagamento de juros	(+/-) Movimentações societárias (i)	31/12/2025
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.175.926	970.270	208.914	25.777	(83.333)	(125.928)	-	2.171.626
Financiamento à Produção (a)	400.994	826.371	59.724	-	(594.744)	(57.286)	11.713	646.772
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	1.207	1.717	162	-	(1.938)	(275)	-	873
Total da dívida	1.578.127	1.798.358	268.800	25.777	(680.015)	(183.489)	11.713	2.819.271
Custo de emissão / estruturação								
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(28.466)	(39.979)	7.521	-	-	-	-	(60.924)
Total dos custos com emissão / estruturação	(28.466)	(39.979)	7.521	-	-	-	-	(60.924)
Total geral	1.549.661	1.758.379	276.321	25.777	(680.015)	(183.489)	11.713	2.758.347

(i) Refere-se aos saldos de empréstimos e financiamentos da SPE Napoli que passou a ser controlada em 2025 (anteriormente era classificada como controlada em conjunto).

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

(*) A Companhia incorreu em custos para emissão e estruturação de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). A nível consolidado, foi empenhado até junho de 2026 o montante de R\$20.467 (R\$39.979 no exercício de 2025), sendo a maior parte, referente a emissão do CRI 305ª em março de 2026. Houve ainda amortizações no montante de R\$4.596 neste mesmo período (R\$7.521 no exercício de 2025).

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

(a) Financiamento à construção/produção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 10,9% ao ano, com correção pela TR ou poupança mais spread entre 3,00% e 3,10% ao ano ou 13,50% ao ano ou ainda, CDI + 3,30% a.a. 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 3,67% a 4,07% ao ano. Estas operações são garantidas pelas próprias máquinas e equipamentos adquiridos com os empréstimos.

(c) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

Consiste em títulos de crédito nominativo, de emissão exclusiva 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:

Instrumento	Data de contratação	Data de vencimento	Valor do contrato	Taxa contratual a.a.	Taxa SWAP a.a.	Saldo devedor	Curto prazo	Longo prazo
371ª Série	abr/21	abr/28	200.000	IPCA + 4,8444%	CDI + 1,4522%	166.992	112.626	54.366
2E Série 001	jul/22	jun/32	300.000	IPCA + 6,4899%	CDI + 1,22%	312.610	56.610	256.000
241ª - 1ºS	nov/23	nov/28	74.638	CDI + 0,7%	-	74.725	801	73.924
241ª - 2ºS	nov/23	nov/28	112.059	106,5% CDI	-	112.815	1.470	111.345
241ª - 3ºS	nov/23	nov/28	63.303	11,80%	CDI + 0,93%	59.167	371	58.796
331ª - 1ºS	ago/24	jul/29	156.321	103% CDI	-	163.051	9.376	153.675
331ª - 2ºS	ago/24	jul/31	155.613	IPCA + 6,6747%	CDI + 0,5%	159.452	20.024	139.428
399ª - 1ºS	fev/25	fev/32	204.230	100% CDI	-	209.900	9.653	200.247
399ª - 2ºS	fev/25	fev/35	51.641	IPCA + 7,45% a.a.	98,46% CDI	50.268	4.693	45.575
399ª - 3ºS	fev/25	fev/35	114.399	14,30%	100,4% CDI	115.961	5.060	110.901
Direcional - 470ª - 1ºS	jul/25	jul/35	146.081	100% CDI	-	151.363	8.869	142.494
Direcional - 470ª - 2ºS	jul/25	jul/35	92.503	IPCA + 7,649% a.a.	98,75% CDI	93.262	7.293	85.969
Direcional - 470ª - 3ºS	jul/25	jul/35	118.800	13,80%	100% CDI	120.585	6.747	113.838
Direcional - 470ª - 4ºS	jul/25	jul/40	42.616	IPCA + 7,5547% a.a.	99,83% CDI	40.496	3.137	37.359
Riva - 470ª - 1ºS	jul/25	jul/35	73.041	100% CDI	-	75.738	4.439	71.299
Riva - 470ª - 2ºS	jul/25	jul/35	46.252	IPCA + 7,649%	98,85% CDI	46.687	3.650	43.037
Riva - 470ª - 3ºS	jul/25	jul/35	59.399	13,80%	100,11% CDI	60.194	3.377	56.817
Riva - 470ª - 4ºS	jul/25	jul/40	21.308	IPCA + 7,5547%	99,83% CDI	20.427	1.573	18.854
Direcional - 305ª - 1ºS	mar/26	fev/33	99.769	96,20% CDI	-	97.343	3.536	93.807
Direcional - 305ª - 2ºS	mar/26	fev/33	288.385	12,10%	CDI - 0,95%	280.486	9.985	270.501
Direcional - 305ª - 3ºS	mar/26	fev/36	49.346	IPCA + 6,6986%	CDI - 0,83%	42.827	1.728	41.099
						2.454.349	275.018	2.179.331

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

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 e à sua subsidiária RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. para as emissões de dívidas conforme demonstrado abaixo:

Data	Contrato	Modalidade	Empresa	Montante envolvido
dez/22	878771588743	Financiamento à Produção	Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.304
jun/23	3ª (Terceira) Emissão	Debêntures	Lago Da Pedra Participações S.A.	51.000
dez/23	2ª (Segunda) Emissão	Notas Comerciais	Lago Da Pedra Participações S.A.	100.000
fev/24	178770274215	Financiamento à Produção	Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	41.573
fev/24	1016159020	Financiamento à Produção	Rio do Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.200
abr/24	178770283523	Financiamento à Produção	Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	93.000
ago/24	178770300619	Financiamento à Produção	Rio do Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	70.972
ago/24	878772091742	Financiamento à Produção	Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda	37.522
set/24	5ª (Quinta) Emissão	Debêntures	Lago Da Pedra Participações S.A.	250.000
set/24	878772129931	Financiamento à Produção	Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	55.315
set/24	878772099475	Financiamento à Produção	Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.422
dez/24	878772196527	Financiamento à Produção	Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	34.678
jan/25	878772237466	Financiamento à Produção	Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda	36.065
jan/25	878772237972	Financiamento à Produção	Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.068
jan/25	178770328213	Financiamento à Produção	Canario Engenharia Ltda.	60.414
fev/25	878772254219	Financiamento à Produção	Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	29.800
mar/25	878772293918	Financiamento à Produção	Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.581
jun/25	1ª (Primeira) Emissão	Notas Comerciais	RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	125.000
out/25	178770376630	Financiamento à Produção	Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	108.710
mar/26	4ª (Quarta) Emissão	Notas Comerciais	Lago Da Pedra Participações S.A.	100.515
				1.277.139

Análise das cláusulas contratuais restritivas (“covenants financeiros”)

Os contratos de CRIs estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado por meio da fórmula abaixo, considerando os valores das informações trimestrais consolidadas da Direcional Engenharia S.A.. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 30 de junho de 2026, 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 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 30 de junho de 2026, possui os seguintes vencimentos:

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

Período	30/06/2026	
	Controladora	Consolidado
Julho de 2027 a junho de 2028	45.402	216.453
Julho de 2028 a junho de 2029	238.126	453.209
Julho de 2029 a junho de 2030	248.741	332.057
A partir de julho de 2030	1.457.055	1.656.532
	1.989.324	2.658.251

9.2. Financiamentos por arrendamento

A Companhia possui arrendamentos de imóveis e veículos. O prazo dos arrendamentos de imóveis varia entre 1 e 20 anos, e o de veículos possuem prazo superior a 1 ano. Os principais arrendamentos da Companhia são: a) o prédio onde ela estabelece sua sede, sendo que em 9 de janeiro de 2024 a Companhia renovou tal contrato de locação; 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:

	30/06/2026	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2025	88.874	88.976
Pagamentos de principal	(6.465)	(6.465)
Pagamento de juros	(363)	(363)
AVP (juros apropriados)	3.140	3.143
Saldo em 30/06/2026	85.186	85.291
Curto prazo	10.984	11.089
Longo prazo	74.202	74.202
	31/12/2025	
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2024	83.588	83.684
Adições / Remensurações	10.333	10.333
Pagamentos de principal	(10.578)	(10.581)
Pagamento de juros	(1.423)	(1.423)
AVP (juros apropriados)	6.954	6.963
Saldo em 31/12/2025	88.874	88.976
Curto prazo	12.584	12.686
Longo prazo	76.290	76.290

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

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

	30/06/2026	
	Controladora	Consolidado
Vencimento até 1 ano	10.984	11.089
Vencimento entre 1 e 2 anos	8.480	8.481
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.660	6.662
Vencimento acima de 3 anos	59.062	59.059
	85.186	85.291

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

Consolidado	Contraprestação (sem inflação futura)	Contraprestação (com inflação futura)	Inflação não incorporada nas contraprestações
1º ano	11.089	11.589	500
2º ano	8.481	8.911	430
3º ano	6.664	7.014	350
4º ano	6.122	6.454	332
5º ano	5.656	5.970	314
6º ano	5.308	5.610	302
Acima 6 anos	41.971	43.044	1.073
	85.291	88.592	3.301

Efeitos no resultado do período:

	Controladora	Consolidado
Depreciação do período	(4.667)	(4.667)
Ajuste a valor presente (juros apropriados)	(3.140)	(3.143)
Total em 30/06/2026	(7.807)	(7.810)

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

10. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Fornecedores de insumos e serviços de obra	355	554	169.879	165.992
Fornecedores de marketing e propaganda	1837	383	11.466	10.358
Fornecedores de insumos e serviços administrativos	13.671	19.663	17.219	24.372
Outros fornecedores	3.626	389	11.834	7.590
Total geral	19.489	20.989	210.398	208.312
Fornecedores	19.435	20.924	191.282	195.363
Fornecedores convênio – Risco sacado (a)	54	65	19.116	12.949
Total geral	19.489	20.989	210.398	208.312
Circulante	19.172	19.490	194.677	194.230
Não circulante	317	1.499	15.721	14.082

(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 junho de 2026, o prazo médio de alongamento dos fornecedores foi de 34 dias (35 dias em dezembro de 2025).

11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Salários e retiradas a pagar	5.542	5.284	18.972	14.672
Encargos trabalhistas e previdenciários	2.689	2.917	11.320	12.502
Provisões trabalhistas	27.534	26.620	71.802	53.900
Outros	1.895	3.472	7.185	6.741
	37.660	38.293	109.279	87.815

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 da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Impostos correntes				
PIS	189	210	311	331
COFINS	1.077	1.198	1.692	1.817
Regime especial de tributação	-	-	12.585	13.293
IRPJ	-	-	1.060	2.874
CSLL	2	-	897	2.232
Outros	1.453	1.652	10.143	9.133
	2.721	3.060	26.688	29.680
Impostos diferidos				
PIS	7	7	11.064	9.887
COFINS	34	34	51.276	45.812
IRPJ	24	24	37.699	33.687
CSLL	13	13	19.733	17.634
AVP	-	-	(4.896)	(4.832)
Provisão para distrato	-	-	(1.331)	-
PECLD	-	-	(5.461)	(4.251)
Outros	-	-	(2)	7
	78	78	108.082	97.944
	2.799	3.138	134.770	127.624
Circulante	2.799	3.138	63.979	67.093
Não circulante	-	-	70.791	60.531

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. A segregação do *aging list* dos pagamentos está de acordo com a expectativa de lançamentos dos empreendimentos e consequente fluxo financeiro de recebimento das vendas dos respectivos imóveis. Em 30 de junho de 2026, parte substancial dos terrenos adquiridos está vinculada a empreendimentos ainda não lançados.

	Consolidado
31/12/2025	5.220.248
(+) Aquisições	821.243
(-) Pagamentos	(191.085)
(+) Revisões	13.589
(-) Venda de SPE	(25.889)
30/06/2026	5.838.106
	Consolidado
31/12/2024	3.849.759
(+) Aquisições	1.610.715
(-) Pagamentos	(259.419)
(+) Revisões	130.212
(-) Cancelamento de contrato	(111.019)
31/12/2025	5.220.248
	Consolidado

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

	30/06/2026	31/12/2025
Circulante	67.844	131.775
Não Circulante	5.770.262	5.088.473
	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
<i>Aging list:</i>		
Até 1 ano	67.844	131.775
Entre 1 e 2 anos	2.342.027	2.186.162
Entre 2 e 3 anos	1.098.417	971.417
Entre 3 e 4 anos	600.616	503.129
Após 4 anos	1.729.202	1.427.765
	5.838.106	5.220.248

14. Adiantamento de clientes

-	31/12/2025	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(+/-) Revisão	(-) Venda de SPE	30/06/2026
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	499.935	11.244	(29.182)	1.528	(13.375)	470.150
Adiantamento por recebimento (ii)	105.805	49.266	(33.820)	-	(123)	121.128
Total dos adiantamentos	605.740	60.510	(63.002)	1.528	(13.498)	591.278
Circulante	83.947					64.903
Não circulante	521.793					526.375

	31/12/2024	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(+/-) Revisão	(-) Venda de SPE	(-) Baixas/ cancelamento	31/12/2025
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	539.193	180.599	(86.935)	35.079	(158.756)	(9.245)	499.935
Adiantamento por recebimento (ii)	95.439	87.458	(77.092)	-	-	-	105.805
Total adiantamentos	634.632	268.057	(164.027)	35.079	(158.756)	(9.245)	605.740
Circulante	66.546						83.947
Não circulante	568.086						521.793

- (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.

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Débitos com clientes (a)	152.020	139.970	108.080	97.893
Débitos com parceiros (b)	-	-	11.082	11.082
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (c)	12.925	14.132	79.233	92.019
Passivo a descoberto (d)	124.598	102.089	1.767	857
Derivativos a pagar	42.627	20.421	44.629	21.059
Cessão de recebíveis (e)	359.893	80.304	64.237	26.006
Outros	34.280	11.307	67.097	42.624
Total	726.343	368.223	376.125	291.540
Circulante	717.930	357.926	319.401	222.844
Não circulante	8.413	10.297	56.724	68.696

- 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 30 de junho de 2026, o saldo junto a SPE's (partes relacionadas) era de R\$48.663 (R\$41.412 em 2025).
- 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 de 2023 foi capitalizado R\$15.839.
- c) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar pela aquisição de participação societária em empresas em que a Companhia mantém investimentos. Abaixo demonstramos a movimentação do saldo:

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2025	(+) Aquisição de quotas	(-) Pagamentos	(+) Correção	30/06/2026
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	01/10/2008	30,00%	28	-	-	-	28
Pateo Cambuci Lote 06 Empreendimentos e Participações Ltda (iii)	13/01/2025	50,00%	14.104	-	(1.217)	-	12.887
Un1ca RN Veredas Etapa 1 Construções SPE Ltda (v)	10/02/2026	50,00%	-	5	-	-	5
Un1ca CE Major Weyne Construções SPE Ltda (v)	10/02/2026	50,00%	-	5	-	-	5
Total Controladora			14.132	10	(1.217)	-	12.925
Circulante			3.834				4.512
Não circulante			10.298				8.413

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2025	(+) Aquisição de quotas	(-) Pagamentos	(+) Correção	30/06/2026
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%	57.335	-	(13.370)	1.791	45.756
Diorama Empreendimentos Imobiliário Ltda. (ii)	27/07/2022	100,00%	4.550	-	-	-	4.550
Pateo Cambuci Lote 06 Empreendimentos e Participações Ltda (iii)	13/01/2025	50,00%	14.104	-	(1.217)	-	12.887
Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda (iv)	04/08/2025	100,00%	16.002	-	-	-	16.002
Un1ca RN Veredas Etapa 1 Construções SPE Ltda (v)	10/02/2026	50,00%	-	5	-	-	5
Un1ca CE Major Weyne Construções SPE Ltda (v)	10/02/2026	50,00%	-	5	-	-	5
Total Consolidado			92.019	10	(14.587)	1.791	79.233
Circulante			33.484				32.671
Não Circulante			58.535				46.562

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
<i>Aging list:</i>				
Até 1 ano	4.512	3.834	32.671	33.484
Entre 1 e 2 anos	4.201	4.519	15.587	29.626
Entre 2 e 3 anos	1.873	3.253	13.257	26.383
Entre 3 e 4 anos	1.872	641	6.132	641
Após 4 anos	467	1.885	11.586	1.885
	12.925	14.132	79.233	92.019

- (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 30 de junho de 2026 era de R\$45.756. 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 30 de junho de 2026. Não há incidência de juros na operação.
- (iii) Em janeiro de 2025, a Direcional adquiriu 50% da Pateo Cambuci Lote 06 Empreendimentos e Participações Ltda pelo valor de R\$17.840. O saldo em 30 de junho de 2026 é de R\$12.887 e será pago e atualizado em linha com fluxo de recebimentos de clientes do empreendimento.
- (iv) Em agosto de 2025, a Riva adquiriu 100% das quotas da Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda por um percentual de permuta física e um percentual dos valores recebidos dos clientes pelas vendas das unidades. O valor estimado a ser pago e atualizado através do fluxo de recebimentos é de R\$16.002, sendo esse o saldo a pagar em 30 de junho de 2026.
- (v) Em 10 de fevereiro de 2026, a Direcional adquiriu 50% das quotas das empresas Un1ca RN Veredas Etapa 1 Construções SPE Ltda e Un1ca CE Major Weyne Construções SPE Ltda, pelo valor total de R\$10, sendo esse o saldo a pagar em 30 de junho de 2026.
- d) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos em controladas ou controladas em conjunto que estão com patrimônio líquido negativo.

Controladas	Controladora	
	30/06/2026	31/12/2025
Scp Meu Orgulho	13.164	9.904
Direcional Construtora Valparaíso Ltda	5.951	6.149
Barreirinha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	5.804	5.430
Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.331	5.378
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.885	5.458
Scp Parque Carioca	5.976	5.152
Sao Gotardo Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.423	3.145
Scp Cidade Jardim	4.778	2.007
Cerejeiras Empreendimento Imobiliario Ltda	2.655	2.481
Genebra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.425	2.285
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.175	2.095
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.496	1.950
Scp Parque Paranoá	2.675	1.920
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltd	1.963	1.824
QRTZ5 Incorporações de Imóveis SPE Ltda	1.920	1.366
Nova Estoril Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.661	1.539
Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.555	1.451
Vila Oeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.123	1.267
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.434	1.431
Itajuba Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.597	1.733
Santorini Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.452	1.011
Santa Gisela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1.340	1.250
Colina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	783	1.788
Outras controladas	46.032	34.075
	124.598	102.089

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

Coligadas e controladas em conjunto	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Direcional SPL Jordão Empreendimentos Imobiliários	713	512
Un1ca Ce Major Weyne Construções Spe Ltda	384	-
SCP Direcional/ACR Maura Valadares	297	297
Un1ca Rn Veredas Etapa 1 Construções Spe Ltda	263	-
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	110	48
	1.767	857

- 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. Cessão de recebíveis

Abaixo a movimentação do saldo em 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025:

Cessão de recebíveis	31/12/2025	(+) Cessão de recebíveis	(-) Pagamentos / (-) Devoluções	(+) Despesas com cessão	(+) Despesa com liquidação de operação (i)	(+) Correção	(-) Movimentações societárias	30/06/2026
Controladora	52.637	15.288	(24.319)	293	-	8.520	-	52.419
Consolidado	1.197.150	308.184	(252.722)	10.714	8.908	62.178	(70.119)	1.264.293

Cessão de recebíveis	31/12/2024	(+) Cessão de Recebíveis	(-) Pagamentos / (-) Devoluções	(+) Despesas com cessão	Movimentações societárias	(+) Correção	31/12/2025
Controladora	53.341	24.818	(31.376)	64	-	5.790	52.637
Consolidado	694.299	661.352	(244.015)	14.412	9.697	61.405	1.197.150

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Cessão de recebíveis	52.419	52.637	1.264.293	1.197.150
Circulante	34.907	33.417	307.136	296.402
Não circulante	17.512	19.220	957.157	900.748

(i) Refere-se ao deságio da liquidação antecipada de operação de cessão de recebíveis, o qual foi reconhecido diretamente no resultado.

A Companhia e suas controladas realizaram cessão de recebíveis Imobiliários, conforme descrito na nota 4, para a qual não realizaram o desreconhecimento do contas a receber por ainda participarem 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 e FIDC conforme NE 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.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

Os recebíveis 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 da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Abaixo detalhamento dos contratos ativos para os quais a Companhia possui saldo de Cessão de Recebíveis:

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	Cessão de recebíveis - Controladas	Cessão de recebíveis - 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	90.688	19.558	74 meses	-	-
True Securitizadora S.A. (i)	14/06/2024	Tabela Direta	316.911	(16.911)	300.000	-	(300)	(8.773)	290.927	246.287	44.640	80 meses	181.763	28.230
True Securitizadora S.A.	20/09/2024	Pro soluto	112.294	(11.680)	100.614	(3.128)	(361)	(1.136)	95.989	82.395	13.594	60 meses	45.150	11.198
True Securitizadora S.A.	12/11/2024	Pro soluto	84.062	(4.183)	79.879	-	-	(5.000)	74.879	62.556	12.323	60 meses	40.888	8.205
Opea Securitizadora S.A. (i)	05/12/2024	Tabela Direta	248.043	(2.369)	245.674	-	-	(3.941)	241.733	185.774	55.959	60 meses	135.405	43.900
Banco Daycoval S.A.	28/12/2024	ITBI e Taxas de clientes	53.790	(369)	53.421	-	-	-	53.421	53.421	-	36 meses	19.588	-
Virgo Companhia de Securitização (i)	27/05/2025	Tabela Direta	302.652	(19.652)	283.000	-	-	(5.878)	277.122	224.108	53.014	116 meses	188.578	45.149
Direcional Recebíveis FIDC	26/09/2025	Pro soluto / ITBI e Taxas de clientes	352.311	(38.323)	313.988	-	-	-	313.988	282.308	31.680	81 meses	239.740	26.626
Virgo Companhia de Securitização (i)	28/11/2025	Tabela Direta	275.063	(17.163)	257.900	-	-	(5.963)	251.937	206.585	45.352	105 meses	191.764	37.284
Riza Securitizadora S.A. (i)	26/06/2026	Tabela Direta	304.215	(31.215)	273.000	-	-	(5.884)	267.116	221.926	45.190	58 meses	221.416	44.960
Total			2.177.921	(154.285)	2.023.636	(6.978)	(2.501)	(36.799)	1.977.358	1.656.048	321.310		1.264.292	245.552

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

(i) A Companhia possui cotas subordinadas vinculadas à essas operações, conforme divulgado na NE 3.2.

16. Provisões

16.1. Provisão para garantia

	Controladora	Consolidado
Saldo 31/12/2024	490	43.036
(+) Provisões	1.220	32.184
(-) Reversões/baixas	(405)	(3.308)
(-) Pagamentos	(1.292)	(23.513)
Saldo 31/12/2025	13	48.399
(+) Provisões	620	17.267
(-) Reversões/Baixas	108	(619)
(-) Pagamentos	-	(10.639)
(-) Provisão para distrato	-	(235)
(-) Venda de SPE	-	(1.009)
Saldo 30/06/2026	741	53.164

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Circulante	741	13	18.550	23.533
Não circulante	-	-	34.614	24.866
	741	13	53.164	48.399

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 e serviços em 1,07% em 30 de junho de 2026 (1,07% em 31 de dezembro de 2025, respectivamente).

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

16.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

	Controladora			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-	881	14.295	15.176
Provisões	-	1.472	5.617	7.089
Reversões	-	(790)	(7.656)	(8.446)
Pagamentos	-	(1.066)	(3.848)	(4.914)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-	497	8.408	8.905
Provisões	-	98	1.762	1.860
Reversões	-	(143)	(2.272)	(2.415)
Pagamentos	-	(36)	(578)	(614)
Saldo em 30 de junho de 2026	-	416	7.320	7.736

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2024	3	2.242	32.074	34.319
Provisões	401	6.422	33.205	40.028
Reversões	-	(1.201)	(9.420)	(10.621)
Pagamentos	(399)	(4.004)	(20.043)	(24.446)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	5	3.459	35.816	39.280
Provisões	107	871	23.622	24.600
Reversões	-	(411)	(7.546)	(7.957)
Pagamentos	(103)	(212)	(12.980)	(13.295)
Saldo em 30 de junho de 2026	9	3.707	38.912	42.628

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, para os quais, na opinião da administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. No entanto, no entendimento da Companhia, 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, a Companhia não consegue determinar um cronograma definitivo para a resolução dessas demandas, pois isso está sujeito à velocidade e às decisões do poder judiciário.

Em 30 de junho de 2026, os valores consolidados são: trabalhista R\$59.863 (R\$38.847 em 31 de dezembro de 2025) que referem-se principalmente a ações de funcionários de empreiteiros pleiteando responsabilidade solidária da Companhia; tributário R\$32.345 (R\$29.075 em 31 de dezembro de 2025) decorrente de questionamentos de ISS para liberação do Habite-se e cobrança indevida de IPTU retroativo; e cível R\$466.538 (R\$458.669 em 31 de dezembro de 2025) 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



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

Em 08 de agosto de 2025, foi aprovado, em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, o desdobramento de suas ações ordinárias, na proporção de 1 (uma) ação ordinária para 3 (três) ações ordinárias, sem alteração no valor do capital social atual da Companhia.

Dessa forma, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia permaneceu em R\$ 1.181.857, passando a ser dividido em 520.500.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ante 173.500.000 ações ordinárias anteriormente existentes. Os gastos com emissões de ações totalizam o montante de R\$ 21.994.

O capital autorizado na data da divulgação destas informações trimestrais é de R\$2.000.000.

Não houve novas movimentações no primeiro semestre de 2026.

17.2. Ações em tesouraria

Movimentações ocorridas no exercício de 2025

Durante o exercício de 2025 e antes do desdobramento de ações ocorrido em agosto do mesmo ano, a Companhia recomprou 137.500 ações, a valor de mercado, totalizando R\$ 4.026. Também foram cedidas 483.327 ações neste mesmo período. Como resultado, até agosto de 2025, havia 173.337.689 ações em circulação e 162.311 ações mantidas em tesouraria.

Posteriormente, em agosto, foi realizado o desdobramento das ações ordinárias na proporção de 1 (uma) ação para 3 (três) ações, sem alteração do capital social. Após o desdobramento, a quantidade de ações em circulação passou a ser de 520.013.067, enquanto as ações mantidas em tesouraria totalizaram 486.933.

Após o desdobramento, foram cedidas 448.605 ações anteriormente mantidas em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações. Adicionalmente, a Companhia recomprou 1.500.000 ações a valor de mercado, totalizando R\$ 22.218.

Como resultado, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresentava 518.961.672 ações em circulação e 1.538.528 ações em tesouraria.

Movimentações ocorridas no período findo em junho de 2026

Durante o período encerrado em 30 de junho de 2026, foram cedidas 2.052.112 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanescendo um saldo de 5.276.895 ações do Programa. Ainda neste período, também foram recompradas 1.010.000 ações, a valor de mercado, que totalizou R\$13.270, resultando em 520.003.784 ações em circulação e 496.216 ações em tesouraria.

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

Quadro-resumo com as movimentações ocorridas

	Quantidade de Ações	Ações em tesouraria	Total
31 de dezembro de 2024	172.991.862	508.138	173.500.000
Ações em tesouraria cedidas	483.327	(483.327)	-
Recompra de ações	(137.500)	137.500	-
30 de junho de 2025	173.337.689	162.311	173.500.000
Desdobramento de Ações	520.013.067	486.933	520.500.000
Ações em tesouraria cedidas	448.605	(448.605)	-
Recompra de ações	(1.500.000)	1.500.000	-
31 de dezembro de 2025	518.961.672	1.538.328	520.500.000
Ações em tesouraria cedidas	2.052.112	(2.052.112)	-
Recompra de ações	(1.010.000)	1.010.000	-
30 de junho de 2026	520.003.784	496.216	520.500.000

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. Em abril de 2025, a Assembleia Geral Ordinária deliberou a respeito da destinação do lucro do exercício de 2024 observando os limites estabelecidos nos termos descritos no artigo 199 da Lei das Sociedades Anônimas (Lei nº 11.638/2007). Já a deliberação da destinação do lucro de 2025 foi realizada em abril de 2026.

17.4.3. Dividendos distribuídos

O Conselho de Administração deliberou, em atas de reuniões realizadas em setembro e dezembro de 2024, sobre dividendos intermediários referentes ao lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, com pagamento realizado em janeiro de 2025. Tais dividendos foram incorporados ao mínimo obrigatório conforme deliberação em Assembleia Geral Ordinária realizada em abril de 2025.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

Adicionalmente, em reuniões realizadas nos meses de junho e dezembro de 2025, o Conselho de Administração deliberou novas distribuições de dividendos intermediários, desta vez referentes ao exercício de 2025, com a possibilidade de serem imputados integralmente aos dividendos obrigatórios que serão distribuídos considerando o lucro líquido do mesmo exercício.

Não houve novas distribuições durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2026.

Data da posição acionária	Data Ex. Dividendos	Data de pagamento	Tipo	Valor por ação (R\$)	Posição Acionária	Valor distribuído (R\$ mil)
17/09/2024	18/09/2024	15/01/2025	Dividendos intermediários	0,46	173.260.455	79.700
20/12/2024	06/01/2025	15/01/2025	Dividendos intermediários	1,27	173.261.862	220.043
27/06/2025	30/06/2025	03/07/2025	Dividendos intermediários	2,00	173.337.689	346.675
16/12/2025	17/12/2025	23/12/2025	Dividendos intermediários	1,55	518.961.672	804.353
						<u>1.450.771</u>

17.5. Lucro por ação

Os cálculos de lucro por ação para os períodos findos em 30 de junho podem ser assim demonstrados:

	30/06/2026	30/06/2025(*)
Lucro líquido do período	414.809	348.258
Média ponderada do número de ações	519.795.410	520.160.448
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,80	0,67
Efeito diluidor das opções de compra de ações	6.714.735	4.969.737
Média ponderada do número de ações (diluída)	526.510.145	525.130.185
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,79	0,66

(*) O lucro por ação de 30 de junho de 2025 foi ajustado de forma retrospectiva, em linha com as normas vigentes, para refletir o desdobramento de ações de 1 para 3 ocorrido no exercício de 2025.

17.6. Participações de não controladores

No período findo em 30 de junho de 2026, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$20.227 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$108.152, além disso foram distribuídos R\$81.178 referente a dividendos aos não controladores.

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 30 de junho de 2026 o saldo era de R\$235.951 (R\$238.856 em 31 de dezembro de 2025).

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 13 de maio de 2025, após aprovação em Assembleia Geral Extraordinária, a Riva Incorporadora S.A. ("Riva") formalizou o ingresso da Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("FII Riza") em seu quadro societário mediante aumento do seu capital social no montante de R\$265.012 por meio de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, resultando em uma aquisição de participação de 9,98% e, desta forma, a participação direta da Direcional reduziu de 94,62% para 85,17%.

Em 03 de setembro de 2025, foi aprovado novo aumento de capital social feito pela Riza no montante de R\$30.152, mediante a emissão de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, que passou a deter 11,00% de participação, diluindo a participação direta da Direcional para 84,21%. Em 22 de outubro de 2025, a operação da alienação foi concluída, passando então a Companhia a deter 80,41% da participação da Riva, e a Riza, 15%.

O ganho resultante da diferença entre o valor recebido e o valor patrimonial das ações da operação descrita acima foi reconhecido no patrimônio líquido, no valor total de R\$275.989, em 31 de dezembro de 2025.

18. Receita líquida

	Controladora			
	01/01/2026 a 30/06/2026	01/04/2026 a 30/06/2026	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025
Receita bruta de vendas	923	923	-	-
Receita bruta de serviços	20.200	10.062	11.125	6.273
Receita bruta total	21.123	10.985	11.125	6.273
Impostos incidentes sobre as vendas e serviços	(2.854)	(1.449)	(1.398)	(764)
Vendas canceladas	(1.126)	(629)	(13)	-
Receita operacional líquida	17.143	8.907	9.714	5.509

	Consolidado			
	01/01/2026 a 30/06/2026	01/04/2026 a 30/06/2026	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025
Receita bruta de vendas	2.881.856	1.515.488	2.209.316	1.213.792
Provisão para distratos - receita de vendas	(48.259)	(26.616)	-	-
Receita bruta de serviços	90.136	45.042	42.286	23.456
Receita bruta total	2.923.733	1.533.914	2.251.602	1.237.248
Ajuste a valor presente	(10.019)	(6.408)	(14.581)	(10.803)
Impostos incidentes sobre as vendas	(50.545)	(28.007)	(42.288)	(23.529)
Provisão para distratos - Impostos incidentes sobre as vendas	1.017	474	-	-
Vendas canceladas	(420.394)	(220.708)	(235.391)	(137.706)
Receita operacional líquida	2.443.792	1.279.265	1.959.342	1.065.210

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

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\$3.200,00 (três mil e duzentos reais).

A Companhia reconheceu também, como receita bruta do exercício, referente aos empreendimentos em construção, o montante de R\$29.183 em 30 de junho 2026 (R\$24.582 em 30 de junho de 2025) 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 informações trimestrais, estão demonstrados a seguir:

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	4.113.919
Empreendimentos em Construção	
a) Receita de Vendas Contratadas	10.986.148
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	6.872.229
Receitas de Vendas Apropriadas	7.554.009
Distratos - Receitas estornadas	(681.780)
II) Receitas de Indenizações por distratos	(2.506)
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	2.306.221
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	6.241.021
b) Custo de Construção Incorrido	3.934.800
Encargos Financeiros Apropriados	153.075
c) Distratos - Custo de Construção	(362.947)
Distratos - Encargos Financeiros	(17.039)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%)	62,99%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	2.284.848
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	3.414.833
b) Custo de Construção Incorrido	1.129.985
Encargos Financeiros Apropriados	46.127
Quantidade de Unidades Vendidas	34.384

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	01/01/2026 a 30/06/2026		01/04/2026 a 30/06/2026	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladora				
Serviços	17.143	(3.041)	8.907	(1.617)
Total Controladora	17.143	(3.041)	8.907	(1.617)
Controladas				
Serviços	65.087	(48.585)	32.612	(24.802)
Terreno	336	-	200	-
Incorporação - imóveis em construção	2.242.305	(1.351.619)	1.194.442	(720.138)
Incorporação - imóveis concluídos	118.921	(55.574)	43.104	(21.147)
Total Controladas	2.426.649	(1.455.778)	1.270.358	(766.087)
Total Consolidado	2.443.792	(1.458.819)	1.279.265	(767.704)

Resultado apropriado de	01/01/2025 a 30/06/2025		01/04/2025 a 30/06/2025	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladora				
Serviços	9.714	(457)	5.509	(89)
Total Controladora	9.714	(457)	5.509	(89)
Controladas				
Serviços	26.191	(19.501)	14.346	(11.336)
Terreno	5.225	(307)	(846)	-
Incorporação - imóveis concluídos	230.535	(144.477)	108.387	(63.382)
Incorporação - imóveis em construção	1.687.677	(1.035.091)	937.814	(576.175)
Total Controladas	1.949.628	(1.199.376)	1.059.701	(650.893)
Total Consolidado	1.959.342	(1.199.833)	1.065.210	(650.982)

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

19.1. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora			
	01/01/2026 a 30/06/2026	01/04/2026 a 30/06/2026	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(2.358)	(1.607)	(1.269)	(694)
Despesas com pessoal	(82.945)	(43.263)	(65.928)	(41.948)
Depreciação e amortização	(11.791)	(5.948)	(13.901)	(6.960)
Serviços de terceiros	(6.829)	(3.267)	(9.465)	(5.572)
Energia elétrica, água e telefone	(1.207)	(598)	(1.031)	(684)
Despesas gerais com vendas	(1.606)	(694)	(2.184)	(752)
Provisão para plano de opções de ações	(11.744)	(5.114)	(7.144)	(3.193)
Provisão para garantia de obra	(620)	(260)	(424)	(180)
Provisão para PLR	(5.409)	(774)	(3.779)	809
Outros custos e despesas	(12.141)	(6.694)	(4.960)	(2.693)
	(136.650)	(68.219)	(110.085)	(61.867)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(1.093)	(716)	(214)	(41)
Custos de serviços prestados	(1.948)	(901)	(243)	(48)
Despesas comerciais	(3.291)	(2.437)	(3.352)	(6.361)
Despesas gerais e administrativas	(130.318)	(64.165)	(106.276)	(55.417)
	(136.650)	(68.219)	(110.085)	(61.867)
Descrição	Consolidado			
	01/01/2026 a 30/06/2026	01/04/2026 a 30/06/2026	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	(1.057.685)	(547.964)	(873.194)	(473.827)
Despesas com pessoal	(395.681)	(210.932)	(286.657)	(161.360)
Juros capitalizados ao estoque	(61.797)	(36.078)	(55.573)	(29.627)
Depreciação e amortização	(45.988)	(23.439)	(37.748)	(19.728)
Serviços de terceiros	(18.783)	(11.397)	(18.932)	(10.639)
Energia elétrica, água e telefone	(3.859)	(1.825)	(3.120)	(1.697)
Despesas gerais com vendas	(68.749)	(36.437)	(50.692)	(24.986)
Comissão de vendas	(121.012)	(67.257)	(88.779)	(50.293)
Provisão para plano de opções de ações	(11.744)	(5.114)	(7.144)	(3.193)
Provisão para garantia de obra	(17.267)	(9.159)	(15.929)	(9.060)
Provisão para PLR	(5.418)	(783)	(3.834)	756
Outros custos e despesas	(59.226)	(32.266)	(51.843)	(24.822)
Provisão para distratos	26.812	14.279	-	-
	(1.840.397)	(968.372)	(1.493.445)	(808.476)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	(1.408.285)	(742.007)	(1.180.089)	(639.597)
Custos de serviços prestados	(50.534)	(25.697)	(19.744)	(11.385)
Despesas comerciais	(235.981)	(128.636)	(177.845)	(96.860)
Despesas gerais e administrativas	(145.597)	(72.032)	(115.767)	(60.634)
	(1.840.397)	(968.372)	(1.493.445)	(808.476)

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

19.2. Outras receitas e (despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) operacionais	Controladora			
	01/01/2026 a 30/06/2026	01/04/2026 a 30/06/2026	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	(300)	(300)	-	-
Provisão para perdas - Demais créditos (i)	(11.424)	(6.668)	(7.998)	(3.096)
Amortização de mais valia	(33)	(21)	(5.422)	(29)
Resultado com alienação de participação societária	27.315	-	15.082	(2)
Contingências e despesas jurídicas	1.285	149	2.539	(1.553)
Obrigações com sócios e parceiros (ii)	(3.142)	(2.549)	(1.832)	(1.816)
Outros	5.620	2.847	(11.481)	(7.199)
Total	19.321	(6.542)	(9.112)	(13.695)

Outras receitas e (despesas) operacionais	Consolidado			
	01/01/2026 a 30/06/2026	01/04/2026 a 30/06/2026	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025
Despesas de projetos descontinuados e encerrados	-	-	(165)	(165)
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	(12.997)	(551)	(5.315)	(2.840)
Provisão para perdas - Contas a receber (i)	(20.367)	(13.318)	(23.296)	(12.830)
Provisão para perdas - Demais créditos (i)	(24.975)	(13.016)	(17.579)	(8.565)
Resultado com alienação de participação societária	27.399	84	13.596	53
Contingências e despesas jurídicas	(24.077)	(12.562)	(23.362)	(12.405)
Obrigações com sócios e parceiros (ii)	(5.403)	(3.520)	(5.308)	(3.719)
Reversão provisão para garantia de obra	619	568	-	-
Outros	6.308	1.622	(10.285)	(6.162)
Total	(53.493)	(40.693)	(71.714)	(46.633)

- (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


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

20. Resultado financeiro, líquido

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

	Controladora			
	01/01/2026 a 30/06/2026	01/04/2026 a 30/06/2026	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	97.632	56.156	72.399	46.362
Ganho <i>hedge accounting</i>	55.970	30.729	12.873	646
Atualização monetária e juros contratuais	19.946	10.271	16.615	8.521
Receita com derivativos	18.944	7.520	34.021	21.823
	192.492	104.676	135.908	77.352
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(66.237)	(37.373)	(26.007)	(13.126)
Correção passivo de cessão	(8.520)	(4.834)	(3.610)	(1.662)
PIS/Cofins sobre aplicações financeiras	(5.451)	(3.071)	(4.140)	(2.552)
Despesas bancárias	(482)	(233)	(827)	(395)
Despesas com venda de carteira	(293)	(163)	(425)	(406)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(19.964)	(4.959)	(32.916)	(23.745)
Juros sobre arrendamento	(3.140)	(1.591)	(3.144)	(1.587)
Despesas com derivativos	(56.070)	(31.599)	(13.999)	(4.592)
Descontos concedidos	(1.715)	(1.107)	(693)	(332)
	(161.872)	(84.930)	(85.761)	(48.397)
Resultado financeiro, líquido	30.620	19.746	50.147	28.955
	Consolidado			
	01/01/2026 a 30/06/2026	01/04/2026 a 30/06/2026	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	145.485	78.854	96.793	58.738
Ganho <i>hedge accounting</i>	62.791	34.541	12.873	646
Atualização monetária e juros contratuais	23.454	12.136	31.833	16.913
Receita com derivativos	21.256	8.292	34.021	21.823
Descontos obtidos	27	11	42	41
	253.013	133.834	175.562	98.161
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(84.186)	(46.886)	(29.848)	(15.168)
Correção passivo de cessão	(62.178)	(37.444)	(31.979)	(17.164)
PIS/Cofins sobre aplicações financeiras	(7.134)	(3.829)	(4.731)	(2.757)
Despesas bancárias	(4.973)	(2.871)	(4.226)	(2.446)
Despesas com venda de carteira	(10.714)	(5.312)	(7.078)	(3.714)
Despesa <i>hedge accounting</i>	(22.197)	(5.524)	(32.916)	(23.745)
Juros sobre arrendamento	(3.143)	(1.593)	(3.147)	(1.588)
Despesas com derivativos	(62.834)	(35.352)	(13.999)	(4.592)
Descontos concedidos	(2.485)	(1.226)	(13.358)	(8.818)
	(259.844)	(140.037)	(141.282)	(79.992)
Resultado financeiro, líquido	(6.831)	(6.203)	34.280	18.169

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

21. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora			
	01/01/2026 a 30/06/2026	01/04/2026 a 30/06/2026	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025
Lucro antes do IRPJ e CSLL	414.809	201.649	348.265	183.747
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	141.035	68.561	118.410	62.474
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e exclusões, líquidas	32.489	18.574	36.455	22.356
Adição (exclusão) - equivalência patrimonial	(484.375)	(247.757)	(407.601)	(224.845)
Base de tributação	(37.077)	(27.534)	(22.881)	(18.742)
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	(1)	(1)	20	16
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	-	-	7	5
Despesa com IRPJ e CSLL do período	-	-	7	5
Alíquota efetiva	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Consolidado			
	01/01/2026 a 30/06/2026	01/04/2026 a 30/06/2026	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025
Lucro antes do IRPJ e CSLL	574.571	282.565	455.742	243.181
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	195.354	96.072	154.952	82.682
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e exclusões, líquidas	-	-	-	-
Adição (exclusão) - equivalência patrimonial	(31.500)	(18.568)	(27.279)	(14.911)
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	32.847	12.368	37.217	20.279
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	10.842	3.844	12.066	6.472
Despesa com imposto diferido	326	361	588	423
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	32.189	15.246	1	1
Alíquotas aplicáveis ao regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	136	74	-	-
Despesa com imposto diferido	15	(2)	-	-
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	2.098.459	1.190.679	1.614.213	814.731
Alíquotas aplicáveis ao regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	32.921	16.976	25.554	13.856
Despesa com imposto diferido	7.370	5.885	5.439	1.787
Despesa com IRPJ e CSLL do período	51.610	27.138	43.647	22.538
Alíquota efetiva	8,97%	9,57%	9,58%	9,27%

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social em 30 de junho de 2026 e 2025 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, de R\$9.543 em março de 2026 (R\$4.138 em março de 2025), 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*.

Adicionalmente, a Companhia apura saldos de imposto de renda e contribuição social diferidos decorrentes de diferenças temporárias tributárias, tais como depreciação, provisões não dedutíveis e outros itens. Entretanto, como o Grupo apresenta montante de ativos fiscais diferidos superior ao de passivos fiscais diferidos e, nas entidades em que tais ativos são gerados, não há expectativa de geração de lucros tributáveis futuros que permita sua realização, nenhum ativo fiscal diferido tem sido reconhecido nas informações financeiras.

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 nominal referente aos CRIs indexados ao índice de preços. Esses instrumentos derivativos visam unicamente dar proteção às obrigações de dívida objeto do *hedge*.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

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 30 de junho 2026					
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 9)	329.735	493.901	696.376	2.942.491	4.462.503
Fornecedores (Nota 10)	175.561	15.721	-	-	191.282
Fornecedores Convênio – Risco sacado (Nota 10)	19.116	-	-	-	19.116
Arrendamentos (Nota 9.2)	11.358	9.347	7.826	109.507	138.038
Partes relacionadas (Nota 6.1)	213.315	-	-	-	213.315
Credores por imóveis compromissados (Nota 13)	67.844	2.342.027	1.098.417	2.329.818	5.838.106
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	49.077	72.051	-	-	121.128

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 30 de junho de 2026, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. A maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, e as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a Companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas.

A Companhia possui investimentos em Fundos, FIDC, CRIs 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.

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

		Controladora		Consolidado	
	Nota	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Ativos financeiros					
Custo amortizado		1.479.145	982.083	4.898.893	4.239.334
Caixa e bancos	3.1	42.085	31.390	149.177	151.241
Equivalente de caixa	3.1	1.217.241	733.610	1.380.377	1.048.102
Contas a receber	4.1	15.447	15.007	3.148.918	2.827.773
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	11.004	14683	5.798	7.516
Crédito junto a clientes	4.3	193.010	187.164	209.178	201.561
Outras contas a receber	-	358	229	5.445	3.141
Valor justo pelo resultado (*)		799.624	635.530	1.274.756	1.277.861
Aplicações financeiras	3.2	745.411	572.086	1.220.543	1.213.816
Derivativos a receber	4.3	54.213	63.444	54.213	64.045
Total dos ativos financeiros		2.278.769	1.617.613	6.173.649	5.517.195
Passivos financeiros					
Custo amortizado		3.127.634	2.450.911	5.141.378	4.775.688
Adiantamento por recebimento	14	-	-	121.128	105.805
Empréstimos e financiamentos	9	2.251.302	1.905.838	2.956.119	2.758.347
Fornecedores	10	19.489	20.989	210.398	208.312
Partes relacionadas	6.1	78.081	103.224	213.315	214.534
Outras contas a pagar	15	726.343	368.223	376.125	291.540
Cessão de recebíveis	15.1	52.419	52.637	1.264.293	1.197.150
Valor justo por meio de resultado		42.627	20.421	5.882.735	5.241.307
Credores por imóveis compromissados	13	-	-	5.838.106	5.220.248
Derivativos a pagar	15	42.627	20.421	44.629	21.059
Passivos financeiros		3.170.261	2.471.332	11.024.113	10.016.995

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

Em 30 de junho de 2026 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	1.479.145	1.479.145	-	4.898.893	4.898.893	-
Caixa e bancos	42.085	42.085	-	149.177	149.177	-
Equivalente de caixa	1.217.241	1.217.241	-	1.380.377	1.380.377	-
Contas a receber	15.447	15.447	-	3.148.918	3.148.918	-
Contas a receber por alienação de investimentos	11.004	11.004	-	5.798	5.798	-
Crédito junto a clientes	193.010	193.010	-	209.178	209.178	-
Outras contas a receber	358	358	-	5.445	5.445	-
Valor justo por meio de resultado	799.624	799.624	-	1.274.756	1.274.756	-
Aplicações financeiras	745.411	745.411	-	1.220.543	1.220.543	-
Derivativos a receber	54.213	54.213	-	54.213	54.213	-
Total dos ativos financeiros	2.278.769	2.278.769	-	6.173.649	6.173.649	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	3.127.634	3.188.508	(60.874)	5.141.378	5.212.424	(71.046)
Adiantamento por recebimento	-	-	-	121.128	121.128	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.251.302	2.312.176	(60.874)	2.956.119	3.027.165	(71.046)
Fornecedores	19.489	19.489	-	210.398	210.398	-

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Partes relacionadas	78.081	78.081	-	213.315	213.315	-
Outras contas a pagar	726.343	726.343	-	376.125	376.125	-
Passivo de cessão	52.419	52.419	-	1.264.293	1.264.293	-
Valor justo por meio de resultado	42.627	42.627	-	5.882.735	5.882.735	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	5.838.106	5.838.106	-
Derivativos a pagar	42.627	42.627	-	44.629	44.629	-
Passivos financeiros	3.170.261	3.231.135	(60.874)	11.024.113	11.095.159	(71.046)

Em 31 de dezembro de 2025 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	982.083	982.083	-	4.239.334	4.239.334	-
Caixa e bancos	31.390	31.390	-	151.241	151.241	-
Equivalente de caixa	733.610	733.610	-	1.048.102	1.048.102	-
Contas a receber	15.007	15.007	-	2.827.773	2.827.773	-
Contas a receber por alienação de investimentos	14.683	14.683	-	7.516	7.516	-
Crédito junto a clientes	187.164	187.164	-	201.561	201.561	-
Outras contas a receber	229	229	-	3.141	3.141	-
Valor justo por meio de resultado	635.530	635.530	-	1.277.861	1.277.861	-
Aplicações financeiras	572.086	572.086	-	1.213.816	1.213.816	-
Derivativos a receber	63.444	63.444	-	64.045	64.045	-
Total dos ativos financeiros	1.617.613	1.617.613	-	5.517.195	5.517.195	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	2.450.911	2.497.252	(46.341)	4.775.688	4.824.922	(49.234)
Adiantamento por recebimento	-	-	-	105.805	105.805	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.905.838	1.952.179	(46.341)	2.758.347	2.807.581	(49.234)
Fornecedores	20.989	20.989	-	208.312	208.312	-
Partes relacionadas	103.224	103.224	-	214.534	214.534	-
Outras contas a pagar	368.223	368.223	-	291.540	291.540	-
Cessão de Recebíveis	52.637	52.637	-	1.197.150	1.197.150	-
Valor justo por meio de resultado	20.421	20.421	-	5.241.307	5.241.307	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	5.220.248	5.220.248	-
Derivativos a pagar	20.421	20.421	-	21.059	21.059	-
Passivos financeiros	2.471.332	2.517.673	(46.341)	10.016.995	10.066.229	(49.234)

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

A administração entende que os instrumentos financeiros não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos.

A posição dos contratos de SWAP em 30 de junho de 2026 está demonstrada abaixo:

Tipo de operação	Item protegido	Contratação	Ativo/Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ganho (perda) na operação - Resultado	Hedge
SWAP	CRI371	abr/21	IPCA + 4,8444% / CDI + 1,4522%	abr/28	200.000	168.488	134.194	34.294	11.693
SWAP	CRI2E	jul/22	IPCA+6,4899% / CDI + 1,22%	jun/32	300.000	320.886	301.906	18.980	36.733
SWAP	CRI241	abr/24	0,118 / CDI + 0,93%	nov/28	65.905	60.413	64.465	(4.052)	3.793
SWAP	CRI331	ago/24	IPCA+6,67% / CDI + 0,5%	jan/28	155.652	162.626	182.289	(19.663)	13.539
SWAP	CRI399_2S	fev/25	IPCA+7,45% / 98,46% CDI	fev/35	51.641	54.769	54.171	598	2.083
SWAP	CRI399_3S	fev/25	PRE 14,25% / 98,46% CDI	fev/35	114.399	120.458	120.117	341	(485)
SWAP	CRI470_2S DIRR	jul/25	IPCA + 7,649% / 98,75% CDI	jul/35	92.503	96.999	98.218	(1.219)	2.947
SWAP	CRI470_3S DIRR	jul/25	PRE 13,791% / 100%CDI	jul/35	60.000	62.852	63.755	(903)	694
SWAP	CRI470_3S DIRR	fev/25	PRE 13,791% / 100%CDI	jul/35	58.800	61.595	62.480	(885)	680
SWAP	CRI470_2S RIVA	jul/25	IPCA + 7,6490% / 98,85%CDI	jul/35	46.252	48.500	49.113	(613)	1.473
SWAP	CRI470_4S RIVA	jul/25	IPCA + 7,5547% / 99,83% CDI	jul/40	21.308	22.302	22.639	(337)	712
SWAP	CRI470_3S RIVA	jul/25	PRE 13,7910% / 100,11%DI	jul/35	59.399	62.069	63.121	(1.052)	840
SWAP	CRI470_4S DIRR	jul/25	IPCA + 7,5547% / 99,83% CDI	jul/40	42.616	44.357	45.279	(922)	1.670
SWAP	CRI305-2S	mar/26	PRE 12,1277% / CDI - 0,95%	fev/33	200.000	199.134	208.171	(9.037)	8.268
SWAP	CRI305	mar/26	PRE 12,1277% / CDI - 0,95%	mar/33	88.385	88.002	91.996	(3.994)	3.654
SWAP	CRI305-3S	mar/26	IPCA + 6,6986% / CDI - 0,83%	fev/36	49.346	49.430	51.382	(1.952)	2.284
					1.606.206	1.622.880	1.613.296	9.584	90.578

- (a) Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo: Em 30 de junho 2026, a Companhia mantinha contrato de SWAP que estão sendo usados como *hedge* de exposição no valor justo do empréstimo. Há uma relação econômica entre o item protegido e os instrumentos de *hedge*, uma vez que os termos de *swap* de taxa de juros correspondem aos termos do empréstimo (ou seja, montante, notional, prazo e pagamento). A Companhia estabeleceu o índice de cobertura de 100% para as relações de *hedge* considerando que o risco do *swap* é idêntico ao componente de risco protegido. Para testar a efetividade do hedge, a Companhia usa o método do derivativo hipotético e compara as alterações no valor justo do instrumento de hedge com as alterações no valor justo do item protegido. A inefetividade do hedge pode surgir de:
- 1) Curva de taxa de juros diferente aplicada para descontar item protegido e o instrumento de hedge;
 - 2) Diferenças temporais nos fluxos de caixa dos itens protegidos e dos instrumentos de hedge;
 - 3) Diferença no risco de crédito das contrapartes e os movimentos do valor justo do instrumento de hedge e item protegido.

Notas Explicativas


Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

[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 2026, 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 30/06/2026	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(415.350)	(4.205)	(6.307)	(8.410)	(10.512)	(12.614)
CDI	1.767.290	125.036	187.554	250.072	312.589	375.107
IPCA	809.305	18.776	28.164	37.552	46.940	56.328
POUP	(59.719)	(1.842)	(2.763)	(3.685)	(4.606)	(5.527)
INCC	7.135.538	241.181	361.772	482.362	602.953	723.544
Total	9.237.064					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	1,01%	1,52%	2,02%	2,53%	3,04%
CDI	7,08%	10,61%	14,15%	17,69%	21,23%
IPCA	2,32%	3,48%	4,64%	5,80%	6,96%
POUP	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%
INCC	3,38%	5,07%	6,76%	8,45%	10,14%

[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



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

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 financiamento 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, incluindo 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. No entendimento da Companhia, 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 de curto prazo conforme tabela abaixo:

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.956.119	2.758.347
(-) Caixa e equivalente de caixa	(1.529.554)	(1.199.343)
(-) Aplicações financeiras	(924.653)	(983.456)
(-) Derivativos (posição líquida)	(9.584)	(42.986)
Dívida líquida	492.328	532.562
Patrimônio líquido	2.737.142	2.320.151
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	17,99%	22,95%

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Transações com sócios (efeito caixa):

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Pagamento de dividendos aos acionistas da Companhia	-	1.450.771
Pagamento de dividendos aos sócios minoritários em SPEs	11.897	124.712
Recompra de ações	13.270	33.489

Ativos dados em garantia

Os ativos dados em garantia relativos aos empréstimos, financiamentos e debêntures estão divulgados nas Notas Explicativa nº 9. A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais em 30 de junho de 2026 no montante de R\$26.289 (31 de dezembro de 2025 - R\$24.277) 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.

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

Notas Explicativas



Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de junho de 2026

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

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 exercício de 2025, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$10.827, correspondente a 483.327 ações antes do desdobramento e 448.605 ações após o desdobramento.

No período findo em 30 de junho de 2026, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R\$15.606, correspondente a 2.052.112 ações.

As quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e período, aprovados pelo Conselho de Administração, estão apresentadas a seguir:

Notas Explicativas


**Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de junho de 2026**

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

As quantidades de ações outorgadas, prazos de carência e período, aprovados pelo Conselho de Administração, estão apresentadas a seguir:

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)	Outorgas Vigentes após Desdobramento (x3)
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	324.200	-	-
1º Matching	2021	4 anos	26.804	26.804	-	2.339	24.465	-	-
2º Matching	2021	4 anos	26.853	26.703	150	-	26.703	-	-
1º Matching	2022	4 anos	13.107	13.107	-	1.238	11.869	-	-
2º Matching	2022	4 anos	13.071	13.071	-	-	13.071	-	-
1º Matching	2022	4 anos	81.410	81.410	-	1.744	63.611	16.055	48.165
2º Matching	2022	4 anos	10.146	10.146	-	-	10.146	-	-
1º Matching	2023	4 anos	1.308.000	1.268.528	39.472	11.625	944.271	312.632	937.896
1º Matching	2023	4 anos	37.783	37.783	-	310	29.453	8.020	24.060
2º Matching	2023	4 anos	2.539	2.539	-	-	2.539	-	-
1º Matching	2024	4 anos	95.346	95.346	-	340	52.803	42.203	126.609
1º Matching	2024	4 anos	505.300	505.300	-	-	126.325	378.975	1.136.925
1º Matching	2024	4 anos	25.751	25.751	-	100	14.639	11.012	33.036
1º Matching	2025	4 anos	608.400	592.348	16.052	17.400	143.887	431.061	1.293.183
1º Matching	2025	4 anos	101.014	101.014	-	1.046	52.417	47.551	142.653
1º Matching	2025	4 anos	181.864	179.856	2.008	-	44.964	134.892	404.676
1º Matching	2025	4 anos	40.000	40.000	-	-	10.000	30.000	90.000
1º Matching	2025	4 anos	105.460	105.460	-	274	35.699	69.487	208.461
1º Matching	2025	4 anos	661.982	661.982	-	1.515	192.079	468.388	468.388
1º Matching	2025	4 anos	40.000	40.000	-	-	10.000	30.000	90.000
Total			8.108.968	7.893.522	215.446	381.110	5.532.136	1.980.276	5.004.052

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 30 de junho de 2026, 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	10.343.332
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	484.124
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	1.401.718
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	593.916
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, greve e lock out, vendaval até fumaça.	100.100
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	80.000
Responsabilidade civil (Riscos cibernéticos)	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	25.050

Notas Explicativas

25. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025
Atividade de financiamento	-	7.429	65.902	61.154
Financiamento do direito de uso	-	7.429	-	7.429
Capitalização de juros	-	-	65.902	53.725
Atividades de investimento	79	7.467	79	7.467
Correção venda de participação societária	79	38	79	38
Remensuração/Aquisição de imobilizado - arrendamentos	-	7.429	-	7.429

* *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Direcional Engenharia S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e de seis meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - "Demonstração Intermediária" e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - "Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade" e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM.

Direcional Engenharia S.A.

3

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, 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 conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos - Demonstrações do Valor Adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e

de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.
Belo Horizonte, 11 de agosto de 2026

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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 30 de junho de 2026.

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.
Belo Horizonte, 11 de agosto de 2026.

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

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 30 de junho de 2026.

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.
Belo Horizonte, 11 de agosto de 2026.