DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Informações Trimestrais

Ano: 2026 Versão: 1

Sumário

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Dados da Empresa 03

DFs Individuais 04

DFs Consolidadas 06

Comentário do Desempenho 30

Notas Explicativas 56

Pareceres e Declarações 08

Índice

Dados da Empresa

Dados da Empresa / Composição do Capital 09

Índice

DFs Individuais

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo 10

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo 11

DFs Individuais / Demonstração do Resultado 13

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente 14

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa 15

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido 08

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado 19

Índice

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/09/2026 17

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025 18

Índice

DFs Consolidadas

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo 20

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo 21

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado 23

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente 24

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa 25

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido 08

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado 29

Índice

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/09/2026 27

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025 28

Índice

Pareceres e Declarações

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 111

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 112

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 113

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/09/2026
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	520.500.000
Preferenciais	0
Total	520.500.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.601.310
Preferenciais	0
Total	1.601.310

Renda Bruta	
Data da apuração	30/09/2026
Receita Bruta Consolidada	4.321.391
Data da apuração (comparativa)	30/09/2025
Receita Bruta Consolidada (comparativa)	3.597.642

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	5.503.992	4.506.755
1.01	Ativo Circulante	3.227.237	2.360.757
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.127.615	765.000
1.01.02	Aplicações Financeiras	599.590	407.161
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	599.590	407.161
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	599.590	407.161
1.01.03	Contas a Receber	18.632	14.113
1.01.03.01	Clientes	18.632	14.113
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	5.889	3.260
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	12.743	10.853
1.01.04	Estoques	6.377	4.247
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	6.377	4.247
1.01.06	Tributos a Recuperar	23.198	28.674
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	23.198	28.674
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.451.825	1.141.562
1.01.08.03	Outros	1.451.825	1.141.562
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	1.232.302	938.340
1.01.08.03.02	Outros créditos	215.571	194.292
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	3.952	8.930
1.02	Ativo Não Circulante	2.276.755	2.145.998
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	330.188	295.027
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	204.535	164.925
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	204.535	164.925
1.02.01.04	Contas a Receber	7.299	6.647
1.02.01.04.01	Clientes	1.789	894
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de investimentos	5.510	5.753
1.02.01.05	Estoques	7.825	18.736
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	7.825	18.736
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	110.529	104.719
1.02.01.10.03	Créditos diversos	96.391	91.343
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	14.138	13.376
1.02.02	Investimentos	1.746.815	1.647.613
1.02.02.01	Participações Societárias	1.746.815	1.647.613
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.673.551	1.564.228
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	73.264	83.385
1.02.03	Imobilizado	176.374	177.181
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	99.007	92.890
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	77.367	84.291
1.02.04	Intangível	23.378	26.177
1.02.04.01	Intangíveis	23.378	26.177

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	5.503.992	4.506.755
2.01	Passivo Circulante	836.509	805.418
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	43.283	38.293
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	43.283	38.293
2.01.02	Fornecedores	18.105	19.490
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	18.105	19.490
2.01.02.01.01	Fornecedores	17.598	19.425
2.01.02.01.02	Fornecedores Risco Sacado	507	65
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.008	3.138
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.793	2.807
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	2.793	2.807
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	215	331
2.01.03.03.01	Obrigações Tributárias	215	331
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	243.288	249.917
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	233.055	237.333
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	233.055	237.333
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	10.233	12.584
2.01.05	Outras Obrigações	528.128	494.567
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	73.260	103.224
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	73.260	103.224
2.01.05.02	Outros	454.868	391.343
2.01.05.02.04	Contas a pagar	404.447	357.926
2.01.05.02.08	Passivo de cessão	50.421	33.417
2.01.06	Provisões	697	13
2.01.06.02	Outras Provisões	697	13
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	697	13
2.02	Passivo Não Circulante	2.155.518	1.784.716
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.103.019	1.744.795
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.029.878	1.668.505
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.029.878	1.668.505
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	73.141	76.290
2.02.02	Outras Obrigações	44.948	31.016
2.02.02.02	Outros	44.948	31.016
2.02.02.02.03	Contas a pagar	12.298	10.297
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	178	1.499
2.02.02.02.07	Passivo de cessão	32.472	19.220
2.02.04	Provisões	7.551	8.905
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.551	8.905
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	460	497
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	7.091	8.408
2.03	Patrimônio Líquido	2.511.965	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	171.338	170.163

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2.03.02.04	Opções Outorgadas	11.518	15.044
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-17.870	-22.571
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	333.170	347.639
2.03.04.01	Reserva Legal	140.412	140.412
2.03.04.02	Reserva Estatutária	192.758	207.227
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	615.545	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	232.049	238.956

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	11.775	28.918	7.890	17.604
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.808	-5.849	-1.656	-2.113
3.03	Resultado Bruto	8.967	23.069	6.234	15.491
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	160.681	530.768	203.274	492.135
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.333	-5.624	-1.504	-4.856
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-66.583	-196.901	-62.941	-169.217
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	9.804	65.928	127.343	187.180
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-14.062	-50.865	-102.073	-171.022
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	233.855	718.230	242.449	650.050
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	169.648	553.837	209.508	507.626
3.06	Resultado Financeiro	31.089	61.709	20.146	70.293
3.06.01	Receitas Financeiras	128.763	321.255	79.697	215.605
3.06.02	Despesas Financeiras	-97.674	-259.546	-59.551	-145.312
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	200.737	615.546	229.654	577.919
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1	-1	-2	-9
3.08.01	Corrente	-1	-1	-2	-9
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	200.736	615.545	229.652	577.910
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	200.736	615.545	229.652	577.910
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,38	1,18	0,44	1,11
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,38	1,17	0,44	1,1

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
4.01	Lucro Líquido do Período	200.736	615.545	229.652	577.910
4.03	Resultado Abrangente do Período	200.736	615.545	229.652	577.910

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 30/09/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	150.118	174.579
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	134.313	63.314
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	615.546	577.919
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	17.443	21.075
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-718.230	-650.050
6.01.01.04	Provisão para garantia	804	763
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	213.599	145.011
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	-621	-3.511
6.01.01.07	Hedge accounting - Valor justo	2.125	13.199
6.01.01.08	Provisão para perdas do contas a receber	18.782	14.195
6.01.01.09	Receita de aplicação financeira	-47.505	-43.319
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	16.819	11.506
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	10.442	14.107
6.01.01.13	Despesas com cessão de recebíveis	479	49
6.01.01.14	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	4.784	5.068
6.01.01.15	Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-79	-80
6.01.01.16	Alienação de Investimentos	-27.315	-51.121
6.01.01.17	Resultado com Derivativos	14.596	146
6.01.01.18	Correção Passivo de cessão	12.584	2.912
6.01.01.19	Amortização de mais valia	60	5.445
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	15.805	111.274
6.01.02.01	Contas a receber	-5.414	-1.304
6.01.02.02	Estoques	8.765	-9.403
6.01.02.03	Créditos diversos	5.381	-946
6.01.02.04	Partes relacionadas - Ativo	43.086	23.391
6.01.02.05	Tributos a recuperar	5.476	11.699
6.01.02.07	Fornecedores	642	-27.237
6.01.02.08	Obrigações Trabalhistas	-5.452	-6.464
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	-131	694
6.01.02.12	Contas a pagar	-4.969	136.253
6.01.02.13	Depósitos judiciais	-762	-752
6.01.02.15	Partes Relacionadas - Passivo	-29.964	-11.329
6.01.02.16	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-733	-2.479
6.01.02.17	Garantia de obra	-120	-849
6.01.03	Outros	0	-9
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-9
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	105.925	443.988
6.02.01	Acréscimos de investimentos (SCPs e SPEs)	84.007	-245.001
6.02.02	Acréscimo do imobilizado	-45.915	-23.594
6.02.03	Acréscimo de intangível	-10.031	-14.917
6.02.04	Dividendos recebidos	554.022	789.256
6.02.05	Aplicações Financeiras	-184.534	-38.653
6.02.06	Venda de participações societárias	49.248	172.098

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 30/09/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
6.02.07	Aportes e Mutuos	-333.965	-195.201
6.02.08	Outras mudanças de participação em controlada	-6.907	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	106.572	67.351
6.03.02	Ingresso de cessão de recebíveis	53.086	0
6.03.03	Dividendos pagos	-34	-646.063
6.03.04	Ingressos dos empréstimos	437.500	770.270
6.03.05	Amortizações dos empréstimos	-66.667	-83.563
6.03.06	Juros pagos	-208.995	-93.189
6.03.07	Outras (saídas) entradas liquidas - cessão de recebíveis	-11.595	0
6.03.08	Aumento / Redução de capital por não controladores	0	199.203
6.03.09	Recompra de ações	-30.080	-18.960
6.03.10	Pagamento de cessão de recebíveis	-35.893	-19.909
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	-663	-934
6.03.12	Amortização do financiamento por arrendamento	-9.621	-7.813
6.03.13	Alienação de ações em tesouraria	1	-7
6.03.14	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-20.467	-31.684
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	362.615	685.918
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	765.000	455.985
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.127.615	1.141.903

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/09/2026

(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	-5.732	-14.469	0	0	-20.201
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	16.819	0	0	0	16.819
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	14.436	-14.435	0	0	1
5.04.06	Dividendos	0	0	-34	0	0	-34
5.04.08	Outras mudanças de participação em controladas	0	-6.907	0	0	0	-6.907
5.04.09	Recompra de ações	0	-30.080	0	0	0	-30.080
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	615.545	0	615.545
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	615.545	0	615.545
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	403.387	333.170	615.545	0	2.511.965

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	201.376	-349.050	0	0	-147.674
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	11.506	0	0	0	11.506
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	2.379	-2.386	0	0	-7
5.04.06	Dividendos	0	0	-346.664	0	0	-346.664
5.04.08	Ganho na mudança de participação em controlada	0	203.757	0	0	0	203.757
5.04.09	Recompra de ações	0	-11.712	0	0	0	-11.712
5.04.10	Outras mudanças de participação em controlada	0	-4.554	0	0	0	-4.554
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	577.910	0	577.910
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	577.910	0	577.910
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	345.259	362.661	577.910	0	2.445.693

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
7.01	Receitas	67.779	36.435
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	33.934	20.277
7.01.02	Outras Receitas	33.845	31.026
7.01.02.01	Outras receitas e (despesas) operacionais	33.845	31.026
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	0	-14.868
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-61.964	-28.360
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-4.135	-919
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.930	-17.663
7.02.04	Outros	-41.899	-9.778
7.03	Valor Adicionado Bruto	5.815	8.075
7.04	Retenções	-17.443	-21.075
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-17.443	-21.075
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-11.628	-13.000
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.039.485	865.655
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	718.230	650.050
7.06.02	Receitas Financeiras	321.255	215.605
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.027.857	852.655
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.027.857	852.655
7.08.01	Pessoal	128.032	114.485
7.08.01.01	Remuneração Direta	102.303	84.175
7.08.01.02	Benefícios	15.835	21.716
7.08.01.03	F.G.T.S.	9.894	8.594
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	33.927	22.067
7.08.02.01	Federais	31.622	20.197
7.08.02.02	Estaduais	5	43
7.08.02.03	Municipais	2.300	1.827
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	250.353	138.193
7.08.03.01	Juros	243.276	136.095
7.08.03.03	Outras	7.077	2.098
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	615.545	577.910
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	615.545	577.910

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	14.600.078	13.219.635
1.01	Ativo Circulante	6.772.253	6.128.834
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.404.662	1.199.343
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.026.278	983.456
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.026.278	983.456
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	1.026.278	983.456
1.01.03	Contas a Receber	1.705.633	1.438.700
1.01.03.01	Clientes	1.705.633	1.438.700
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	1.633.477	1.385.831
1.01.03.01.02	Clientes por prestação de serviço	66.465	48.408
1.01.03.01.03	Contas a receber por venda de terrenos	5.691	4.461
1.01.04	Estoques	2.178.204	2.086.835
1.01.04.01	Estoque de terreno a incorporar	815.128	813.565
1.01.04.02	Estoque de imóveis concluídos	109.974	99.063
1.01.04.03	Estoque de imóveis em construção	1.253.102	1.174.207
1.01.06	Tributos a Recuperar	43.450	43.855
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	43.450	43.855
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	414.026	376.645
1.01.08.03	Outros	414.026	376.645
1.01.08.03.01	Créditos diversos	281.334	282.005
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	132.690	92.922
1.01.08.03.03	Contas a receber por alienação de investimentos	2	1.718
1.02	Ativo Não Circulante	7.827.825	7.090.801
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	7.373.534	6.673.444
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	312.874	230.360
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	312.874	230.360
1.02.01.04	Contas a Receber	1.425.867	1.394.871
1.02.01.04.01	Clientes	1.390.468	1.389.073
1.02.01.04.02	Contas a receber por alienação de quotas	35.399	5.798
1.02.01.05	Estoques	5.398.186	4.864.673
1.02.01.05.01	Estoques de terrenos a incorporar	5.398.186	4.864.673
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	236.607	183.540
1.02.01.10.03	Créditos diversos	197.195	148.204
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	27.815	24.277
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	11.597	11.059
1.02.02	Investimentos	136.006	124.135
1.02.02.01	Participações Societárias	136.006	124.135
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	136.006	124.135
1.02.03	Imobilizado	287.941	260.159
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	210.574	175.868
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	77.367	84.291
1.02.04	Intangível	30.344	33.063
1.02.04.01	Intangíveis	30.344	33.063

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	14.600.078	13.219.635
2.01	Passivo Circulante	1.756.307	1.621.183
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	120.951	87.815
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	120.951	87.815
2.01.02	Fornecedores	191.142	194.230
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	191.142	194.230
2.01.02.01.01	Fornecedores	174.173	181.281
2.01.02.01.02	Fornecedores - Risco Sacado	16.969	12.949
2.01.03	Obrigações Fiscais	62.014	67.093
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	62.014	67.093
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias	38.223	41.630
2.01.03.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Corrente	2.182	5.106
2.01.03.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar Diferido	21.609	20.357
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	271.815	287.491
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	261.476	274.805
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	261.476	274.805
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	10.339	12.686
2.01.05	Outras Obrigações	1.094.238	961.021
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	151.832	214.534
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	151.832	214.534
2.01.05.02	Outros	942.406	746.487
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	63.432	83.947
2.01.05.02.05	Credores por imóvies compromissados	272.953	131.775
2.01.05.02.06	Contas a pagar	281.028	222.844
2.01.05.02.07	Passivo de Cessão	324.993	296.402
2.01.05.02.08	Dividendos propostos	0	11.519
2.01.06	Provisões	16.147	23.533
2.01.06.02	Outras Provisões	16.147	23.533
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	16.147	23.533
2.02	Passivo Não Circulante	9.877.686	9.278.301
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.790.203	2.559.832
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.717.062	2.483.542
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.717.062	2.483.542
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	73.141	76.290
2.02.02	Outras Obrigações	6.935.683	6.593.792
2.02.02.02	Outros	6.935.683	6.593.792
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	5.378.815	5.088.473
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	547.314	521.793
2.02.02.02.05	Contas a pagar	51.853	68.696
2.02.02.02.06	Fornecedores a pagar	14.620	14.082
2.02.02.02.07	Passivo de Cessão	943.081	900.748
2.02.03	Tributos Diferidos	71.496	60.531
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	71.496	60.531
2.02.03.01.01	Obrigações Tributárias	71.496	60.531
2.02.04	Provisões	80.304	64.146

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	41.955	39.280
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	9	5
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	5.461	3.459
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	36.485	35.816
2.02.04.02	Outras Provisões	38.349	24.866
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	38.349	24.866
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.966.085	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	171.338	170.163
2.03.02.04	Opções Outorgadas	11.518	15.044
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-17.870	-22.571
2.03.02.07	Oferta pública de ações	177.690	177.690
2.03.04	Reservas de Lucros	333.170	347.639
2.03.04.01	Reserva Legal	140.412	140.412
2.03.04.02	Reserva Estatutária	192.758	207.227
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	615.545	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	232.049	238.956
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	454.120	403.530

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.159.092	3.602.884	1.157.823	3.117.165
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-659.599	-2.118.418	-694.023	-1.893.856
3.03	Resultado Bruto	499.493	1.484.466	463.800	1.223.309
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-205.785	-609.356	-180.722	-518.769
3.04.01	Despesas com Vendas	-117.340	-353.321	-113.940	-291.785
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-72.042	-217.639	-68.636	-184.403
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	71.327	240.426	144.754	248.454
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-105.162	-327.754	-159.073	-334.487
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.432	48.932	16.173	43.452
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	293.708	875.110	283.078	704.540
3.06	Resultado Financeiro	-5.284	-12.115	27.296	61.576
3.06.01	Receitas Financeiras	157.556	410.569	119.310	294.872
3.06.02	Despesas Financeiras	-162.840	-422.684	-92.014	-233.296
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	288.424	862.995	310.374	766.116
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-18.248	-69.858	-27.400	-71.047
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	270.176	793.137	282.974	695.069
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	270.176	793.137	282.974	695.069
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	200.736	615.545	229.652	577.910
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	69.440	177.592	53.322	117.159
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,38	1,18	0,44	1,11
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,38	1,17	0,44	1,1

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	270.176	793.137	282.974	695.069
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	270.176	793.137	282.974	695.069
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	200.736	615.545	229.652	577.910
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	69.440	177.592	53.322	117.159

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 30/09/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	469.835	268.780
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.351.285	1.064.209
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	862.995	766.116
6.01.01.02	Depreciação e amortizações	68.956	58.052
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-48.932	-43.452
6.01.01.04	Provisão para garantia	24.370	24.403
6.01.01.05	Juros sobre encargos e financiamentos	265.922	195.788
6.01.01.06	Provisão para riscos tributários, Trabalhistas e cíveis	22.424	19.847
6.01.01.07	Resultado com permuta física	-41.541	-38.385
6.01.01.08	Resultado com derivativos	16.717	106
6.01.01.09	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	-6.247	29.064
6.01.01.10	Provisão para plano de opções de ações	16.819	11.506
6.01.01.11	Provisão para perdas de contas a receber	72.350	69.053
6.01.01.12	Provisão participação nos resultados	10.450	14.162
6.01.01.13	Despesa com cessão de recebíveis	16.902	10.224
6.01.01.14	Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	4.785	5.072
6.01.01.15	Outros	56.469	13.416
6.01.01.16	Hedge accounting - Valor justo	766	13.964
6.01.01.17	Resultado das vendas de participações societárias	-27.399	-49.637
6.01.01.18	Receita de aplicações financeiras	-82.491	-75.355
6.01.01.19	Despesas liquidação cessão de recebíveis	8.907	0
6.01.01.20	Correção passivo de cessão	109.063	40.265
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-821.146	-743.904
6.01.02.01	Contas a Receber	-382.374	-852.413
6.01.02.02	Estoques	143.876	143.599
6.01.02.03	Créditos diversos	-32.871	-41.528
6.01.02.04	Partes relacionadas - Ativo	15.349	44.250
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-133	9.248
6.01.02.06	Outros Passivos	-162.846	21.410
6.01.02.07	Fornecedores	1.695	12.421
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	22.686	21.162
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	-5.061	17.617
6.01.02.10	Credores por imóveis Compromissados	-292.769	-173.639
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	38.119	8.913
6.01.02.12	Contas a Pagar	-64.406	-1.317
6.01.02.13	Partes Relacionadas - Passivo	-62.702	81.223
6.01.02.14	Depósitos judiciais	-3.538	-1.929
6.01.02.15	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-19.749	-14.453
6.01.02.16	Garantia de obra	-16.422	-18.468
6.01.03	Outros	-60.304	-51.525
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-60.304	-51.525
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-162.697	80.313
6.02.01	Acréscimo do imobilizado	-95.041	-51.286

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 30/09/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
6.02.02	Acréscimo de intangível	-12.155	-18.119
6.02.03	Acréscimo de Investimentos (SCP´s e SPE´s)	-78.871	-33.348
6.02.04	Aplicações Financeiras	-42.845	-44.002
6.02.05	Dividendos Recebidos	18.416	39.953
6.02.06	Venda de participações societárias	97.109	199.491
6.02.07	Aportes e Mútuos	-42.403	-12.376
6.02.08	Outras mudanças de participação em controlada	-6.907	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-101.819	434.376
6.03.02	Dividendos pagos	-34	-646.063
6.03.03	Ingressos dos empréstimos	910.043	1.474.078
6.03.04	Amortização dos empréstimos	-572.715	-494.323
6.03.05	Juros Pagos	-278.623	-133.105
6.03.06	Aumento/redução de capital por não controladores	4.762	222.456
6.03.07	Dividendos pagos a sócios não controladores	-143.283	-74.217
6.03.08	Outras (saídas) entradas, líquidas - cessão de recebíveis	32.707	0
6.03.09	Recompra de Ações	-30.080	-18.960
6.03.10	Ingresso de cessão de recebíveis	370.327	313.636
6.03.11	Juros pagos sobre arrendamento	-663	-934
6.03.12	Amortização do financiamento por arrendamento	-9.618	-7.813
6.03.13	Alienação de ações em tesouraria	1	-7
6.03.14	Pagamento de Custos de estruturação de dividas	-20.467	-39.517
6.03.16	Pagamento de cessão de recebíveis	-364.176	-160.855
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	205.319	783.469
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.199.343	792.054
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.404.662	1.575.523

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 30/09/2026

(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	-5.732	-14.469	0	0	-20.201	-127.002	-147.203
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	16.819	0	0	0	16.819	0	16.819
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	14.436	-14.435	0	0	1	0	1
5.04.06	Dividendos	0	0	-34	0	0	-34	-131.764	-131.798
5.04.08	Recompra de ações	0	-30.080	0	0	0	-30.080	0	-30.080
5.04.09	Outras mudanças de participação em controladas	0	-6.907	0	0	0	-6.907	0	-6.907
5.04.10	Aumento de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	4.762	4.762
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	615.545	0	615.545	177.592	793.137
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	615.545	0	615.545	177.592	793.137
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	403.387	333.170	615.545	0	2.511.965	454.120	2.966.085

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	201.376	-349.050	0	0	-147.674	-50.964	-198.638
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	11.506	0	0	0	11.506	0	11.506
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	2.379	-2.386	0	0	-7	0	-7
5.04.06	Dividendos	0	0	-346.664	0	0	-346.664	-74.217	-420.881
5.04.08	Ganho na mudança de participação em controlada	0	203.757	0	0	0	203.757	12.725	216.482
5.04.09	Recompra de ações	0	-11.712	0	0	0	-11.712	0	-11.712
5.04.10	Outras mudanças de participação em controlada	0	-4.554	0	0	0	-4.554	0	-4.554
5.04.11	Aumento de capital por não controladores	0	0	0	0	0	0	10.528	10.528
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	577.910	0	577.910	117.159	695.069
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	577.910	0	577.910	117.159	695.069
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.159.863	345.259	362.661	577.910	0	2.445.693	274.489	2.720.182

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 30/09/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 30/09/2025
7.01	Receitas	3.628.605	3.099.040
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.775.791	3.185.073
7.01.02	Outras Receitas	-115.191	-15.415
7.01.02.01	Outras receitas e (despesas) operacionais	-16.081	-15.415
7.01.02.04	Provisão para distratos	-99.110	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-31.995	-70.618
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.962.760	-1.751.793
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.568.411	-1.411.890
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-224.137	-38.803
7.02.04	Outros	-170.212	-301.100
7.02.04.01	Amortização de mais valia	-15.555	-21.066
7.02.04.02	Outros	-208.987	-280.034
7.02.04.03	Provisão para distrato (reversão do custo)	54.330	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.665.845	1.347.247
7.04	Retenções	-68.956	-58.052
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-68.956	-58.052
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.596.889	1.289.195
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	459.501	338.324
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	48.932	43.452
7.06.02	Receitas Financeiras	410.569	294.872
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	2.056.390	1.627.519
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	2.056.390	1.627.519
7.08.01	Pessoal	496.697	394.815
7.08.01.01	Remuneração Direta	374.296	288.772
7.08.01.02	Benefícios	90.330	80.953
7.08.01.03	F.G.T.S.	32.071	25.090
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	267.101	231.762
7.08.02.01	Federais	238.986	204.875
7.08.02.02	Estaduais	53	95
7.08.02.03	Municipais	28.062	26.792
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	499.455	305.873
7.08.03.01	Juros	482.273	275.672
7.08.03.02	Aluguéis	5.184	3.916
7.08.03.03	Outras	11.998	26.285
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	793.137	695.069
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	615.545	577.910
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	177.592	117.159

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T26

DIRR B3 LISTED NM

DIRECIONAL

Belo Horizonte, 09 de novembro 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 3º trimestre de 2026 (3T26). 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 3T26

✓ **MARGEM BRUTA AJUSTADA[1] RECORDE DE 45,2% NO 3T26, +240 *BPS* SOBRE O 2T26 E +310 *BPS* SOBRE O 3T25**

✓ **LUCRO LÍQUIDO ANTES DE MINORITÁRIOS DE R$ 270 MILHÕES, 6% ACIMA DO 2T26, COM MARGEM LÍQUIDA ANTES DE MINORITÁRIOS DE 23,3%**

✓ **ROE ANUALIZADO DE 32% NO 3T26**

✓ **GERAÇÃO DE CAIXA OPERACIONAL[2] DE R$ 228 MILHÕES E GERAÇÃO DE CAIXA CONTÁBIL[3] DE R$ 10 MILHÕES**

OUTROS DESTAQUES

- Receita Líquida Total[4] de R$ 1,4 bilhão no trimestre e R$ 6,0 bilhões nos últimos 12 meses (3T26 LTM)
- Margem REF de 44,1% no encerramento do 3T26
- EBITDA Ajustado[5] alcançou R$ 341 milhões no trimestre, com Margem EBITDA Ajustada de 29,4% (+220 *bps* sobre o 2T26 e +340 *bps* sobre o 3T25)
- Lucro Líquido de R$ 201 milhões no 3T26, com Margem Líquida de 17,3%
- Índice de alavancagem (Dívida Líquida/PL) recuou para 16,8% no encerramento do trimestre

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.
2 - 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.
3 - 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.
4 - Inclui a receita de SPEs não consolidadas no resultado (SPEs não controladas e controladas em conjunto).
5 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo e o resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais", conforme o caso.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T26 DIRR B3 LISTED NM

DIRECIONAL

ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO 3
PRINCIPAIS INDICADORES 5
LANÇAMENTOS 6
VENDAS CONTRATADAS 6
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO) 7
Distratos 8
ESTOQUE 8
REPASSES 9
EMPREENDIMENTOS ENTREGUES 9
BANCO DE TERRENOS 10
Aquisições de Terrenos 10
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO 11
Receita Líquida 11
Lucro Bruto 11
Despesas Gerais e Administrativas (G&A) 12
Despesas Comerciais 13
Resultado de Equivalência Patrimonial 13
Outras Receitas e Despesas Operacionais 13
EBITDA 14
Resultado Financeiro 14
Resultado antes de Minoritários 15
Lucro Líquido 15
Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis 16
DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL 17
Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras 17
Contas a Receber 17
Endividamento 18
Geração de Caixa[1] 19
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO 21
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA 22
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA 23
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO - RIVA 23
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA - RIVA 25
GLOSSÁRIO 26

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Apresentamos a seguir os resultados referentes ao 3º trimestre de 2026. A despeito do ambiente complexo e mais restritivo que o setor tem vivenciado nos últimos meses, acreditamos ter conquistado importantes marcas, as quais temos o prazer de compartilhar com nossos investidores.

Iniciando o trimestre em condições similares às que observamos no final do 2T26, quando uma sucessão de fatores – tais como a incidência de eventos regionais, Copa do Mundo, período de férias e mudanças no processo de análise e aprovação dos clientes – gerou impactos no volume de conversão de vendas do setor, mantivemos, entre julho e meados de agosto, uma abordagem mais conservadora em relação ao lançamento de novos produtos. Nesse sentido, optamos por postergar a maior parte do volume para a segunda metade do trimestre, especialmente no mês de setembro, quando 8 dos 10 projetos do 3T26 foram de fato lançados. Dado esse cenário, lançamos um VGV equivalente a R$ 1,4 bilhão no período, totalizando R$ 4,4 bilhões no acumulado do ano até setembro.

Como efeito, o menor tempo hábil de vendas desses novos produtos resultou em um montante de R$ 1,6 bilhão em vendas brutas e de R$ 1,3 bilhão em vendas líquidas no 3T26. Apesar da justificada queda frente ao último trimestre, vimos o comportamento das vendas acelerar no decorrer dos meses, com setembro registrando aproximadamente o dobro do volume que havia sido observado em julho. Assim, no 9M26, as vendas líquidas totalizaram R$ 4,5 bilhões, em linha com o 9M25.

A VSO bruta foi de 24% no trimestre, enquanto a VSO líquida chegou a 19%, refletindo exatamente a velocidade de vendas consideravelmente menor dos lançamentos, dada a já comentada concentração no final do período. Por outro lado, a VSO de estoque foi de 20%, próxima aos níveis registrados nos trimestres anteriores. Vale comentar que, diferentemente do que ocorreu no início do 3T26, já no primeiro mês do 4º trimestre lançamos 7 empreendimentos, e vimos a demanda responder bem a esses novos produtos. Seguiremos atentos à dinâmica do mercado, trabalhando forte para que o ritmo de vendas mantenha-se acelerando nos meses que virão.

Ao longo do 3T26, imprimimos um andamento muito forte em nossas obras, o que contribuiu de modo relevante para reduzir o impacto da queda das vendas no reconhecimento de receita. Com isso, a rubrica de Receita Líquida foi de R$ 1,2 bilhão no período, em linha com o ano anterior. No acumulado do ano até setembro, foram apropriados R$ 3,6 bilhões, 16% a mais do que no 9M25.

O maior volume de vendas advindas de produtos do estoque – que possuem margens maiores que as dos produtos recentemente lançados – resultou em um aumento expressivo na margem bruta. O indicador alcançou 43,1% no trimestre, representando um aumento de 310 *bps* em relação ao 2T26. Por sua vez, a Margem Bruta Ajustada[1] atingiu 45,2%, crescendo 240 *bps* no mesmo período. Em ambas as óticas, trata-se do maior patamar que já registramos nessas métricas. No entanto, vale reforçar que o incremento visto no 3T26 deve-se, principalmente, ao *mix* com maior presença de estoque, conforme comentado.

No âmbito das despesas, mantivemos o G&A nominalmente em linha com o trimestre passado, permanecendo em R$ 72 milhões, enquanto as Despesas Comerciais decresceram 9% no período, chegando a R$ 117 milhões.

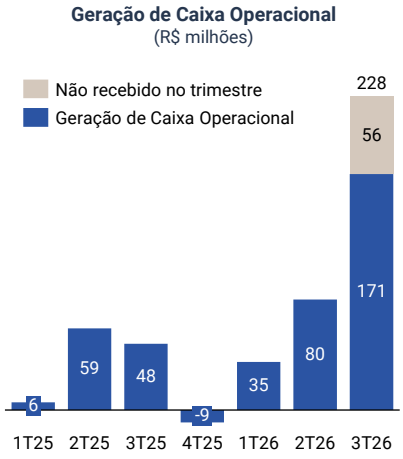
Desse modo, nosso EBITDA Ajustado[2] por juros capitalizados no custo alcançou R$ 341 milhões no 3T26, 13% acima do 3T25 e em linha com o 2T26. A Margem EBITDA Ajustada[2] resultante foi de 29,4%, um aumento de 340 *bps* sobre o mesmo período do ano passado e de 220 *bps* sobre o trimestre passado, refletindo uma maior geração de EBITDA mesmo com um valor menor de receita. No 9M26, o EBITDA Ajustado[2] totalizou a marca de R$ 1,0 bilhão, crescendo 26% quando comparado ao 9M25, com Margem EBITDA Ajustada[2] de 28,2%, 220 *bps* acima na mesma base comparativa.

O Lucro Líquido antes da participação de não controladores em SPEs e SCPs (minoritários) atingiu R$ 270 milhões, 6% acima do trimestre anterior, com uma Margem Líquida que cresceu 330 *bps* no período, a 23,3%. Com isso, na participação da Direcional, o Lucro Líquido foi de R$ 201 milhões, resultando em uma Margem Líquida de 17,3%, 150 *bps* de crescimento em comparação ao 2T26. Além disso, o ROE Anualizado alcançou 32%, endossando a busca constante pela manutenção dos elevados padrões de rentabilidade que buscamos na execução de cada projeto.

Uma outra métrica para a qual sempre olhamos com especial atenção é a geração de caixa[3]. Sob a perspectiva da geração de caixa operacional[4], foram R$ 228 milhões no 3T26, excluindo os efeitos referentes às amortizações líquidas de cessão de recebíveis (aproximadamente R$ 80 milhões), à variação do saldo retido aguardando registro cartorial (aproximadamente R$ 60

milhões), ao desembolso com operações societárias (aproximadamente R$ 20 milhões), e considerando também cerca de R$ 56 milhões em repasses operacionalizados, mas não recebidos até o encerramento do trimestre.

Recomposição Geração de Caixa Operacional (R$ milhões)		3T26	9M26
(a)	Variação da Dívida Líquida	-6,6	33,7
(b)	Recompra de ações	16,8	30,1
(c) = (a)+(b)	**Geração de Caixa contábil**	**10,2**	**63,8**
(d)	Não realizado dentro do trimestre	56,2	56,2
(e) = (c)+(d)	**Geração de Caixa contábil *ex*-efeito não realizado**	**66,4**	**120,0**
(f)	Originações e amortizações Cessão de Recebíveis (líquido)[5]	-82,0	-125,9
(g)	Monetização de ativos - SPEs (líquido)	6,3	57,3
(h)	Dividendos distribuídos Riva	-29,9	-64,5
(i)	Delta bloqueio CEF	-55,5	-90,2
(j) = (f)+(g)+(h)+(i)	**Subtotal "Não Operacionais"**	**-161,1**	**-223,2**
(j) = (e)-(j)	**Geração de Caixa "Operacional"**	**227,5**	**343,2**



A esse respeito, muito se falou sobre a paralisação nas operações da Caixa Econômica Federal durante o mês de setembro. Entretanto, é fundamental ressaltar que, já no decorrer de outubro, os recursos que não haviam sido repassados dentro do 3T26 foram integralmente creditados, e que rapidamente as demais atividades também foram retomando seu ritmo normal.

A despeito dessas discussões, continuamos a agir para reduzir ainda mais a alavancagem financeira. A dívida líquida finalizou setembro em R$ 499 milhões, permanecendo em patamares altamente controlados e confortáveis. Com isso, o índice de Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido encerrou o trimestre em 16,8%, reduzindo 120 *bps* frente ao 2T26.

Ainda destacando o equilíbrio da estrutura de capital, encerramos o período com uma posição de caixa de R$ 2,4 bilhões, o que nos possibilita, sempre de maneira conservadora, avaliar adequadamente as oportunidades de negócios que venham a surgir, ainda mais em cenários complexos, como o que o setor vem atravessando.

Já após o encerramento do trimestre, aproveitamos também para liquidar mais uma oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), no montante de R$ 250 milhões – após exercício de opção do lote adicional, devido à alta demanda pelo título. A emissão nos permitiu reduzir ainda mais o custo médio ponderado do nosso endividamento, além de alongar o prazo médio de vencimento para cerca de 64 meses, o prazo mais esticado entre os pares.

Dados todos esses destaques que trouxemos aqui, mesmo diante de um cenário dinâmico, acreditamos que manter o foco na eficiência e na melhoria contínua de nossos processos é o que seguirá nos conduzindo na busca por resultados cada vez mais expressivos. Agradecemos a todos aqueles que confiam em nosso trabalho e no nosso jeito de conduzir o negócio.

Muito obrigado,

Administração Direcional Engenharia S/A

1 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo.
2 - Ajuste excluindo os juros capitalizados no custo e o resultado não recorrente alocado na rubrica "Outras Receitas e Despesas Operacionais", conforme o caso.
3 - 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.
4 - Geração/Consumo de Caixa operacional: Geração de Caixa contábil, excluindo os efeitos não operacionais ocorridos em determinado período.
5 - Considera também os repasses ocorridos por meio de operações true sale, que totalizaram R$ 9 milhões no trimestre.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T26

DIRR B3 LISTED NM

DIRECIONAL

PRINCIPAIS INDICADORES

Indicadores Financeiros (R$ milhões, exceto %)	3T26 (a)	2T26 (b)	3T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M26 (d)	9M25 (e)	Δ % (d/e)
Receita Líquida	1.159,1	1.279,3	1.157,8	-9,4%	0,1%	3.602,9	3.117,2	15,6%
Lucro Bruto	499,5	511,6	463,8	-2,4%	7,7%	1.484,5	1.223,3	21,3%
Margem Bruta	*43,1%*	*40,0%*	*40,1%*	3,1 p.p.	3,0 p.p.	*41,2%*	*39,2%*	2,0 p.p.
Lucro Bruto Ajustado[1]	524,0	547,6	487,1	-4,3%	7,6%	1.570,7	1.302,2	20,6%
Margem Bruta Ajustada[1]	*45,2%*	*42,8%*	*42,1%*	2,4 p.p.	3,1 p.p.	*43,6%*	*41,8%*	1,8 p.p.
Lucro Líquido (% Direcional)	200,7	201,6	229,7	-0,5%	-12,6%	615,5	577,9	6,5%
Margem Líquida (% Direcional)	*17,3%*	*15,8%*	*19,8%*	1,6 p.p.	-2,5 p.p.	*17,1%*	*18,5%*	-1,5 p.p.
Lucro Líquido Operacional[2]	200,7	201,6	204,7	-0,5%	-1,9%	602,6	546,4	10,3%
Margem Líquida Operacional[2]	*17,3%*	*15,8%*	*17,7%*	1,6 p.p.	-0,4 p.p.	*16,7%*	*17,5%*	-0,8 p.p.
Lançamentos (R$ milhões, exceto unidades e %)								
VGV Lançado (VGV 100%)	**1.352,5**	**2.065,2**	**2.151,6**	**-34,5%**	**-37,1%**	**4.423,4**	**4.956,6**	**-10,8%**
Direcional	686,6	1.285,8	962,7	-46,6%	-28,7%	2.677,0	2.696,1	-0,7%
Riva	665,9	779,4	1.188,9	-14,6%	-44,0%	1.746,4	2.260,5	-22,7%
VGV Lançado (% Companhia)	**1.095,1**	**1.565,8**	**2.017,6**	**-30,1%**	**-45,7%**	**3.523,4**	**4.213,0**	**-16,4%**
Direcional	548,1	1.004,2	888,8	-45,4%	-38,3%	2.218,3	2.409,9	-8,0%
Riva	547,0	561,6	1.128,8	-2,6%	-51,5%	1.305,2	1.803,1	-27,6%
Unidades Lançadas	**3.534**	**5.511**	**6.449**	**-35,9%**	**-45,2%**	**12.154**	**14.969**	**-18,8%**
Direcional	2.326	3.896	3.811	-40,3%	-39,0%	8.669	10.369	-16,4%
Riva	1.208	1.615	2.638	-25,2%	-54,2%	3.485	4.600	-24,2%
Vendas (R$ milhões, exceto unidades e %)								
VGV Líquido Contratado (VGV 100%)	**1.301,5**	**1.654,9**	**1.641,8**	**-21,4%**	**-20,7%**	**4.538,4**	**4.645,6**	**-2,3%**
Direcional	791,1	1.064,5	818,5	-25,7%	-3,4%	2.835,4	2.658,8	6,6%
Riva	510,4	590,4	823,3	-13,5%	-38,0%	1.702,9	1.986,8	-14,3%
VGV Líquido Contratado (% Companhia)	**1.049,3**	**1.371,6**	**1.435,3**	**-23,5%**	**-26,9%**	**3.772,8**	**3.831,4**	**-1,5%**
Direcional	648,0	923,7	716,2	-29,8%	-9,5%	2.442,8	2.256,2	8,3%
Riva	401,2	447,9	719,0	-10,4%	-44,2%	1.330,1	1.575,3	-15,6%
Unidades Contratadas	**3.642**	**4.955**	**4.857**	**-26,5%**	**-25,0%**	**13.445**	**14.363**	**-6,4%**
Direcional	2.652	3.717	3.048	-28,7%	-13,0%	9.954	10.089	-1,3%
Riva	990	1.238	1.809	-20,0%	-45,3%	3.491	4.274	-18,3%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV 100%	***19%***	***23%***	***24%***	**-4,2 p.p.**	**-5,2 p.p.**	***45%***	***48%***	**-2,8 p.p.**
Direcional	*19%*	*24%*	*21%*	-4,6 p.p.	-2,2 p.p.	*47%*	*46%*	0,2 p.p.
Riva	*18%*	*21%*	*27%*	-3,3 p.p.	-9,2 p.p.	*42%*	*50%*	-7,3 p.p.
Outros Indicadores (R$ milhões, exceto %)	**3T26**	**2T26**	**1T26**	**4T25**	**3T25**	**2T25**	**1T25**	**4T24**
ROE Anualizado Ajustado[2]	32%	35%	38%	44%	33%	33%	29%	33%
Dívida Líquida (Caixa Líquido)[3]	498,9	492,3	612,8	532,6	104,1	(137,5)	257,4	-68,2
Patrimônio Líquido	2.966,1	2.737,1	2.550,1	2.320,2	2.720,2	2.470,7	2.366,7	2.223,8
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	16,8%	18,0%	24,0%	23,0%	3,8%	(5,6%)	10,9%	(3,1%)
Geração de Caixa[4]	10,2	129,6	(76,5)	390,4	112,8	394,9	(14,9)	159,5
Estoque (VGV 100%)	5.703,6	5.611,5	5.177,8	5.696,1	5.296,3	4.716,0	4.457,9	4.787,1
Landbank (VGV 100%)	61.636,4	63.148,6	59.955,7	58.452,3	51.251,9	49.901,3	46.253,3	46.239,9

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.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T26

DIRR B3 LISTED NM

DIRECIONAL

LANÇAMENTOS

O VGV dos produtos lançados durante o 3T26 totalizou R$ 1,4 bilhão (R$ 1,1 bilhão % Companhia). Analisando a representatividade do *mix* de produtos do trimestre, 51% do VGV lançado é relativo à marca Direcional, enquanto 49% refere-se aos empreendimentos da marca Riva. No período de nove meses encerrado em setembro de 2026 (9M26), os lançamentos somaram R$ 4,4 bilhões (R$ 3,5 bilhões % Companhia).

Conforme comentado nos relatórios de resultados do trimestre anterior, a menor conversão de vendas decorrente da cumulatividade de eventos regionais, Copa do Mundo, período de férias e mudanças no processo de análise e aprovação dos clientes observado pelas empresas do setor, adotamos a estratégia de postergar os lançamentos para a segunda metade do trimestre, especialmente no mês de setembro. Nesse sentido, dos 10 projetos do trimestre, 8 foram lançados a partir do dia 15 de setembro, sendo 4 destes na última semana.

Por fim, vale comentar que no mês de outubro, o cronograma de lançamentos já conta com 7 produtos.

Lançamentos (R$ milhões, exceto unidades e %)	3T26 (a)	2T26 (b)	3T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M26 (d)	9M25 (e)	Δ % (d/e)
VGV Lançado (VGV 100%)	**1.352,5**	**2.065,2**	**2.151,6**	**-34,5%**	**-37,1%**	**4.423,4**	**4.956,6**	**-10,8%**
Direcional	686,6	1.285,8	962,7	-46,6%	-28,7%	2.677,0	2.696,1	-0,7%
Riva	665,9	779,4	1.188,9	-14,6%	-44,0%	1.746,4	2.260,5	-22,7%
VGV Lançado (% Companhia)	**1.095,1**	**1.565,8**	**2.017,6**	**-30,1%**	**-45,7%**	**3.523,4**	**4.213,0**	**-16,4%**
Direcional	548,1	1.004,2	888,8	-45,4%	-38,3%	2.218,3	2.409,9	-8,0%
Riva	547,0	561,6	1.128,8	-2,6%	-51,5%	1.305,2	1.803,1	-27,6%
Unidades Lançadas	**3.534**	**5.511**	**6.449**	**-35,9%**	**-45,2%**	**12.154**	**14.969**	**-18,8%**
Direcional	2.326	3.896	3.811	-40,3%	-39,0%	8.669	10.369	-16,4%
Riva	1.208	1.615	2.638	-25,2%	-54,2%	3.485	4.600	-24,2%
% Companhia Médio	*81%*	*76%*	*94%*	5 p.p.	-13 p.p.	*80%*	*85%*	-5 p.p.

VENDAS CONTRATADAS

No 3T26, a métrica de Vendas Brutas alcançou R$ 1,6 bilhão (R$ 1,3 bilhão % Companhia), enquanto as Vendas Líquidas foram de R$ 1,3 bilhão no período (R$ 1,0 bilhão % Companhia).

Importante evidenciar que, após um início com menor conversão de vendas, conforme comentado acima, o trimestre seguiu em ritmo crescente no decorrer dos meses, contudo, ainda impactado pela concentração de lançamentos no final do trimestre, isto é, contando com tempo hábil menor para conclusão das vendas.

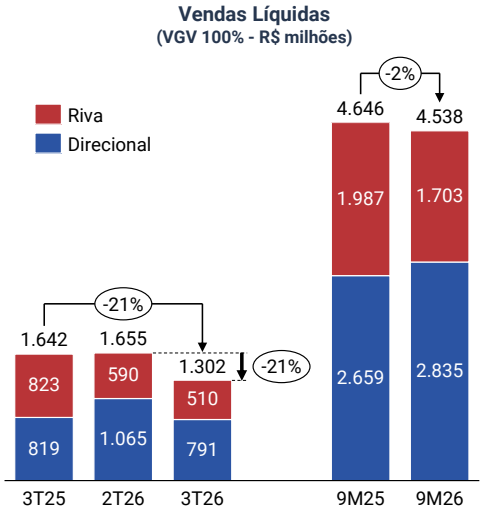
Nos primeiros nove meses de 2026, as vendas líquidas totalizaram R$ 4,5 bilhões (R$ 3,8 bilhões % Companhia), virtualmente em linha com o registrado no 9M25.

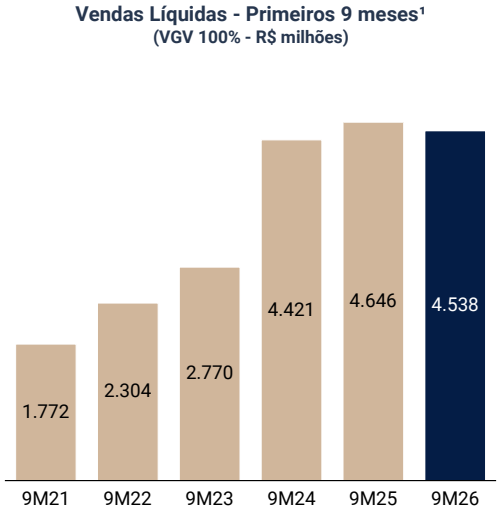
Parte do VGV contratado advém de projetos desenvolvidos em SPEs não controladas ou controladas em conjunto com parceiros. Nesses casos, a receita a ser reconhecida por essas vendas não é consolidada diretamente na receita contábil da Companhia. Das vendas líquidas do trimestre, cerca de 81% são referentes a projetos que contribuem com a Receita Líquida, enquanto 19% impactam o resultado via Equivalência Patrimonial, considerando a participação da Companhia em cada SPE não consolidada.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T26

DIRR B3 LISTED NM

DIRECIONAL





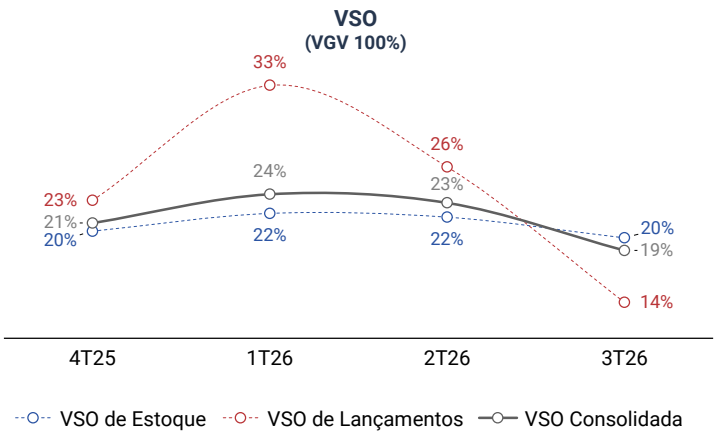
Vendas Líquidas Contratadas (R$ milhões, exceto unidades e %)	3T26 (a)	2T26 (b)	3T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M26 (d)	9M25 (e)	Δ % (d/e)
VGV Líquido Contratado (VGV 100%)	**1.301,5**	**1.654,9**	**1.641,8**	**-21,4%**	**-20,7%**	**4.538,4**	**4.645,6**	**-2,3%**
Direcional	791,1	1.064,5	818,5	-25,7%	-3,4%	2.835,4	2.658,8	6,6%
Riva	510,4	590,4	823,3	-13,5%	-38,0%	1.702,9	1.986,8	-14,3%
VGV Líquido Contratado (% Companhia)	**1.049,3**	**1.371,6**	**1.435,3**	**-23,5%**	**-26,9%**	**3.772,8**	**3.831,4**	**-1,5%**
Direcional	648,0	923,7	716,2	-29,8%	-9,5%	2.442,8	2.256,2	8,3%
Riva	401,2	447,9	719,0	-10,4%	-44,2%	1.330,1	1.575,3	-15,6%
Unidades Contratadas	**3.642**	**4.955**	**4.857**	**-26,5%**	**-25,0%**	**13.445**	**14.363**	**-6,4%**
Direcional	2.652	3.717	3.048	-28,7%	-13,0%	9.954	10.089	-1,3%
Riva	990	1.238	1.809	-20,0%	-45,3%	3.491	4.274	-18,3%
VSO (Vendas Sobre Oferta) em VGV 100%	***19%***	***23%***	***24%***	**-4,2 p.p.**	**-5,2 p.p.**	***45%***	***48%***	**-2,8 p.p.**
Direcional	*19%*	*24%*	*21%*	-4,6 p.p.	-2,2 p.p.	*47%*	*46%*	0,2 p.p.
Riva	*18%*	*21%*	*27%*	-3,3 p.p.	-9,2 p.p.	*42%*	*50%*	-7,3 p.p.

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

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

O índice de Velocidade de Vendas Brutas (VSO Bruta) foi de 24% no trimestre. Por sua vez, a VSO Líquida foi de 19% na visão consolidada.

Observa-se que a VSO do trimestre foi impactada pela grande concentração de lançamentos no final do período, principalmente no mês de setembro, conforme comentado acima. Diante disso, analisando a velocidade de vendas de lançamentos e de estoque, nota-se um índice de 14% para as vendas advindas de novos produtos e de 20% para as vendas geradas pelo estoque, esta última em linha com o observado nos trimestres anteriores.



Distratos

No trimestre, os distratos totalizaram VGV de R$ 345 milhões (R$ 260 milhões % Companhia). É importante observar que o nível de distratos acima da normalidade decorre dos efeitos não recorrentes que já vinham sendo abordados nos últimos trimestres, tais como o *backlog* de unidades represadas em função do fim dos cheques regionais em determinados estados. A despeito disso, a velocidade de revenda desses produtos distratados seguiu alta no decorrer do trimestre, tal qual vem acontecendo desde a interrupção desses subsídios.

No 9M26, o VGV cancelado somou R$ 981 milhões (R$ 730 milhões % Companhia), correspondendo a 17,8% do VGV bruto contratado no período. A tabela abaixo apresenta maiores detalhes sobre os distratos:

Distratos[1] (R$ milhões, exceto %)	3T26 (a)	2T26 (b)	3T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M26 (d)	9M25 (e)	Δ % (d/e)
Distratos (VGV 100%)	**-345,3**	**-330,4**	**-266,5**	**4,5%**	**29,5%**	**-981,0**	**-641,6**	**52,9%**
Vendas Brutas (VGV 100%)	1.646,8	1.985,3	1.908,3	-17,1%	-13,7%	5.519,4	5.287,3	4,4%
% Distratos / Vendas Brutas	21,0%	16,6%	14,0%	4,3 p.p.	7,0 p.p.	17,8%	12,1%	5,6 p.p.
Distratos (% Companhia)	**-260,3**	**-242,1**	**-207,0**	**7,5%**	**25,8%**	**-729,6**	**-494,9**	**47,4%**
Vendas Brutas (% Companhia)	1.309,6	1.613,7	1.642,2	-18,8%	-20,3%	4.502,4	4.326,3	4,1%
% Distratos / Vendas Brutas	19,9%	15,0%	12,6%	4,9 p.p.	7,3 p.p.	16,2%	11,4%	4,8 p.p.

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

ESTOQUE

No encerramento do 3T26, o VGV em estoque foi de R$ 5,7 bilhões (R$ 4,5 bilhões % Companhia), correspondendo a um total de 14,6 mil unidades. Cerca de 3% do VGV em estoque é referente a unidades concluídas.

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

	VGV Total			VGV % Companhia		
Estoque a Valor de Mercado	**Direcional**	**Riva**	**Total**	**Direcional**	**Riva**	**Total**
Em andamento (R$ milhões)	3.313	2.238	5.551	2.652	1.732	4.384
% Total	*58%*	*39%*	*97%*	*59%*	*39%*	*98%*
Concluído (R$ milhões)	85	68	153	52	30	82
% Total	*1%*	*1%*	*3%*	*1%*	*1%*	*2%*
Total (R$ milhões)	**3.398**	**2.306**	**5.704**	**2.704**	**1.762**	**4.466**
% Total	*60%*	*40%*	*100%*	*61%*	*39%*	*100%*
Total Unidades	**10.373**	**4.254**	**14.627**	**10.373**	**4.254**	**14.627**
% Total Unidades	*71%*	*29%*	*100%*	*71%*	*29%*	*100%*

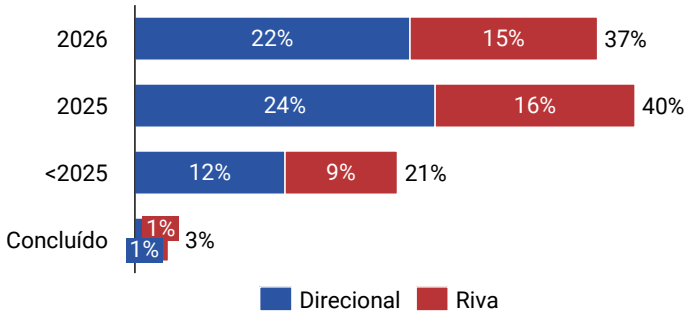
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T26

DIRR B3 LISTED NM

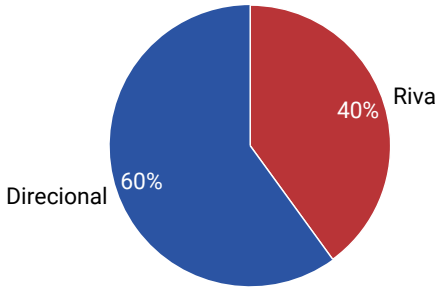
DIRECIONAL

Os gráficos a seguir apresentam maior detalhamento sobre o Estoque e sua segmentação. Vale observar que **cerca de 77% do VGV em Estoque está em projetos lançados a partir de 2025 e que apenas 3% é referente a unidades concluídas.**

Estoque por ano de Lançamento
(VGV 100%)



Abertura do Estoque
(VGV 100%)



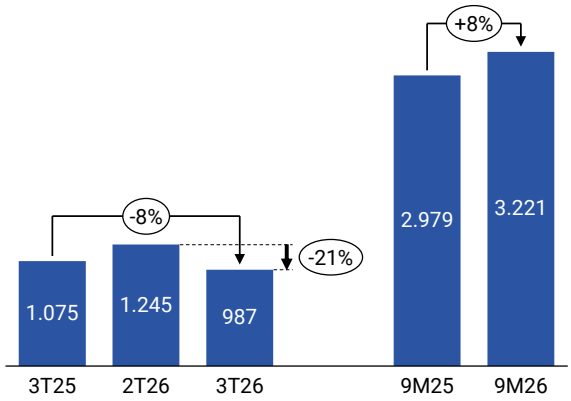
REPASSES

No 3T26, o VGV das unidades repassadas foi de R$ 987 milhões. Nesse âmbito, vale salientar o impacto advindo do volume de repasses operacionalizados, mas não recebidos até o encerramento do trimestre, sobretudo nas últimas semanas de setembro.

Adicionalmente, os contratos que acabaram não sendo assinados dentro do trimestre, em função do período em que a Caixa reduziu suas atividades, somaram VGV de aproximadamente R$ 200 milhões. Estes mesmos contratos tiveram suas assinaturas concluídas já no decorrer de outubro.

Apesar disso, os repasses alcançaram R$ 3,2 bilhões no período de nove meses encerrado em setembro de 2026, representando um crescimento de 8% em relação ao mesmo período de 2025. Esse atingimento corrobora a aceleração do ritmo de repasses, que já vinha sendo observada no decorrer do ano.

Repasses
(VGV 100% - R$ milhões)



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

O Grupo Direcional efetuou a entrega de 14 empreendimentos/etapas no 3T26, totalizando 4.791 unidades. Desse total, 80% correspondem a produtos lançados sob a marca Direcional e 20% a projetos da Riva.

Considerando os primeiros nove meses do ano, foram entregues 25 empreendimentos/etapas, representando um total de 7.888 unidades habitacionais. Assim, no 9M26, 69% das unidades entregues são referentes ao segmento Direcional e os demais 31% dizem respeito aos empreendimentos da Riva.

BANCO DE TERRENOS

O banco de terrenos da Companhia totalizou um VGV potencial de R$ 61,6 bilhões (R$ 56,8 bilhões % Companhia) ao final do 3T26, perfazendo um potencial de desenvolvimento de aproximadamente 243 mil unidades.

O custo médio de aquisição do *landbank* é de 11% do VGV potencial, com 88% sendo pagos por meio de permuta, refletindo um reduzido impacto no caixa antes do início do desenvolvimento dos empreendimentos.

Evolução do Banco de Terrenos (R$ milhões)	Terrenos 2025	Aquisições 9M26	Lançamentos 9M26	Ajustes [1]	Terrenos 9M26	VGV % Cia. 9M26	Unidades
Direcional	39.852	4.438	(2.677)	(1.279)	40.334	37.009	188.506
Riva	18.601	4.754	(1.746)	(306)	21.303	19.795	54.531
VGV Total	**58.452**	**9.192**	**(4.423)**	**(1.585)**	**61.636**	**56.803**	**243.037**

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

Aquisições de Terrenos

Durante o trimestre, foram adquiridos 10 terrenos, com um VGV potencial somando R$ 2,6 bilhões (R$ 2,5 bilhões % Companhia), o correspondente a cerca de 7,8 mil unidades. O custo médio de aquisição no 3T26 foi de 13% do VGV estimado, com 84% do pagamento a ser realizado via permuta.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

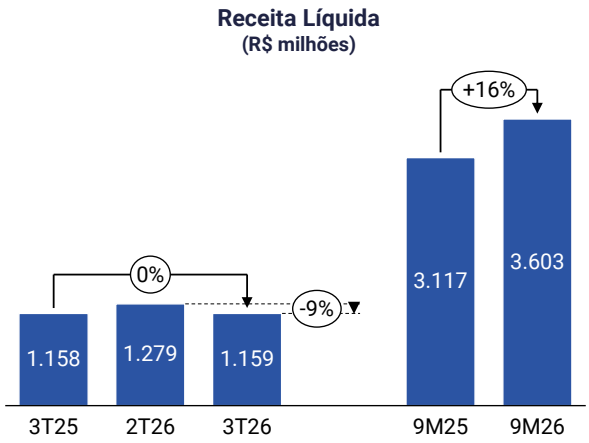
Receita Líquida

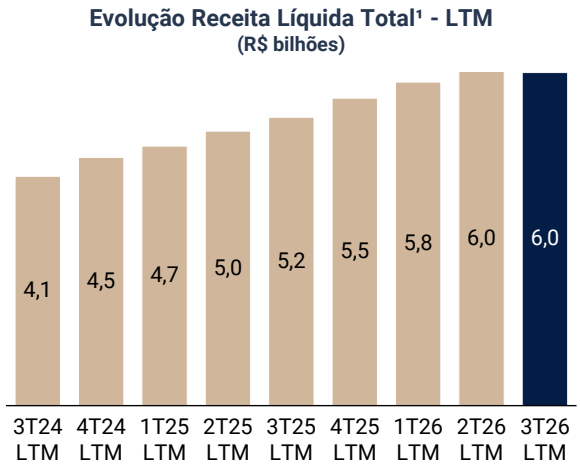
O Grupo Direcional registrou Receita Líquida de R$ 1,2 bilhão no 3T26, desempenho em linha com o registrado no mesmo período de 2025 e redução de 9% frente ao trimestre anterior. O forte andamento das obras contribuiu de maneira relevante para reduzir o impacto da queda das vendas no reconhecimento de receita.

No acumulado do ano até setembro, a Receita Líquida atingiu R$ 3,6 bilhões, valor 16% acima do 9M25.

Ao se analisar a Receita Líquida Total[1], ou seja, somando à receita líquida contábil a linha de Receita Líquida apropriada nas SPEs não controladas ou controladas em conjunto com parceiros, o valor observado totalizou R$ 1,4 bilhão no trimestre.

Assim, nos últimos 12 meses (3T26 LTM), a Receita Líquida Total[1] foi de R$ 6,0 bilhões, em linha com o 2T26 LTM.





A composição da Receita Líquida Total[1] é apresentada na tabela abaixo, conforme segregação entre a Receita Líquida contábil e a receita apurada nas SPEs não consolidadas pela Companhia:

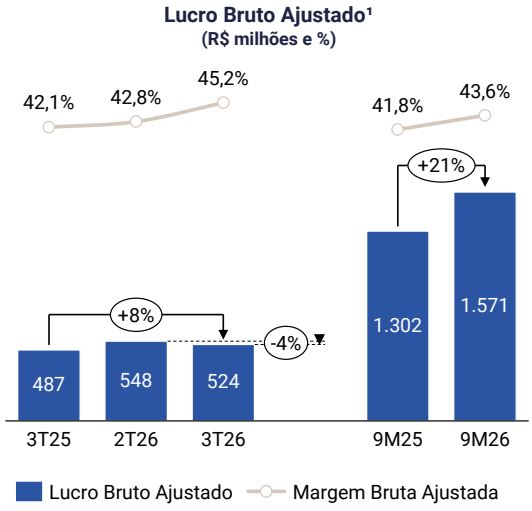
Receita Líquida Total (R$ milhões, exceto %)	3T26 (a)	2T26 (b)	3T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M26 (d)	9M25 (e)	Δ % (d/e)
Receita Líquida Total[1]	**1.437,8**	**1.597,4**	**1.455,9**	**-10,0%**	**-1,2%**	**4.475,6**	**4.012,4**	**11,5%**
Receita Líquida	1.159,1	1.279,3	1.157,8	-9,4%	0,1%	3.602,9	3.117,2	15,6%
Receita Líquida de SPEs não Consolidadas	278,8	318,1	298,0	-12,4%	-6,5%	872,7	895,2	-2,5%

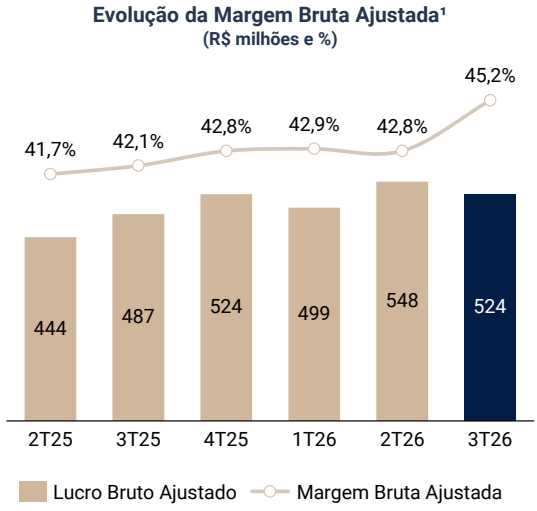
1 - Receita Líquida Total: ajuste incluindo a receita líquida de SPEs não consolidadas no resultado (controladas em conjunto ou não controladas).

Lucro Bruto

No 3T26, o Lucro Bruto Ajustado[1] atingiu R$ 524 milhões, 8% acima do observado no 3T25, com 4% de retração em relação ao 2T26. A despeito disso, a Margem Bruta Ajustada[1] alcançou o patamar de 45,2%, representando 310 *bps* de incremento anual e 240 *bps* de incremento trimestral. Esse movimento é reflexo, principalmente, de parte substancial das vendas do 3T26 ter vindo de produtos em estoque, cujas margens costumam ser maiores do que as margens de produtos recém lançados.

O Lucro Bruto Ajustado[1] do 9M26 foi de R$ 1,6 bilhão, um crescimento de 21% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Nesse cenário, a Margem Bruta Ajustada[1] alcançou 43,6%, um aumento de 180 *bps* no período.





Lucro Bruto Ajustado[1] (R$ milhões, exceto %)	3T26 (a)	2T26 (b)	3T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M26 (d)	9M25 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Bruto	499,5	511,6	463,8	-2,4%	7,7%	1.484,5	1.223,3	21,3%
(+) Juros Capitalizados	24,5	36,1	23,3	-32,2%	5,1%	86,3	78,9	9,4%
Lucro Bruto Ajustado[1]	524,0	547,6	487,1	-4,3%	7,6%	1.570,7	1.302,2	20,6%
Margem Bruta Ajustada[1]	45,2%	42,8%	42,1%	2,4 p.p.	3,1 p.p.	43,6%	41,8%	1,8 p.p.

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

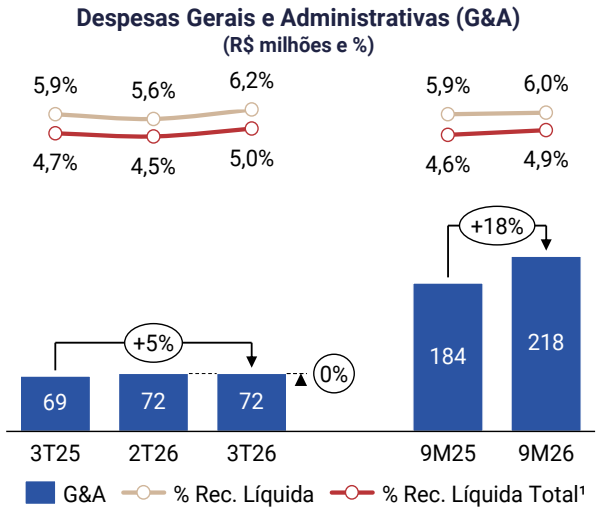
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As Despesas Gerais e Administrativas mantiveram-se nominalmente em linha com o que havia sido registrado no trimestre anterior, permanecendo em R$ 72 milhões. A representatividade sobre a Receita Líquida foi de 6,2% no 3T26, justificado pela já comentada redução da Receita Líquida.

Considerando a Receita Líquida Total[1] – isto é, incluindo na análise também os empreendimentos não consolidados na receita contábil da Companhia –, a representatividade do G&A foi de 5,0% no período.

No 9M26, o G&A totalizou R$ 218 milhões, com representatividade de 6,0% sobre a Receita Líquida e de 4,9% sobre a Receita Líquida Total[1].

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

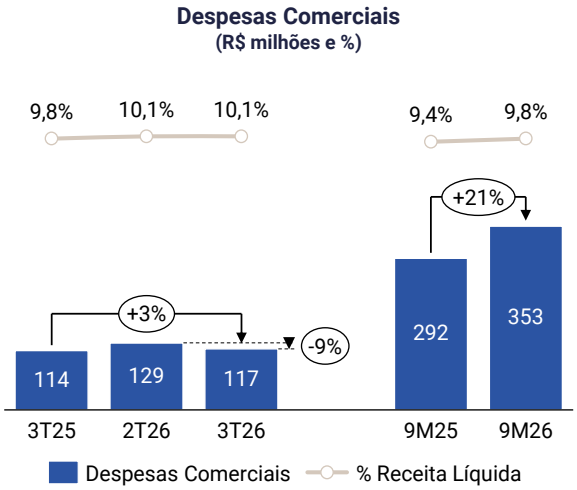


Despesas Comerciais

No 3T26, as Despesas Comerciais apresentaram queda nominal em relação ao trimestre anterior, alcançando R$ 117 milhões. Em comparação ao mesmo trimestre de 2025, a rubrica manteve-se estável.

Vale lembrar que esta linha abrange despesas com comissões, marketing e manutenção de pontos de venda. Nesse sentido, o menor volume de lançamentos contribuiu para a retração observada no trimestre.

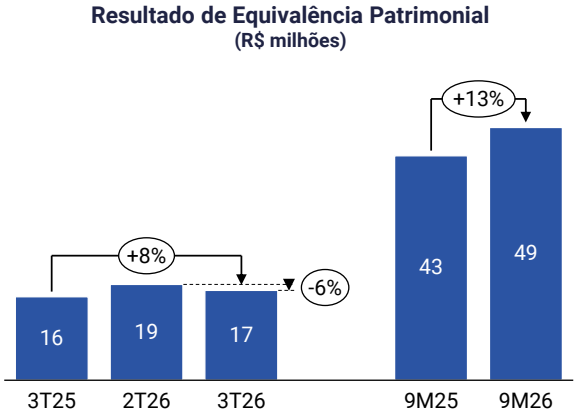
A representatividade das Despesas Comerciais sobre a Receita Líquida foi de 10,1% no trimestre e de 9,8% no acumulado do ano até setembro. O incremento da representatividade decorreu da já comentada menor apropriação de Receita Líquida observada pontualmente no 3T26.



Resultado de Equivalência Patrimonial

O Resultado de Equivalência Patrimonial reflete os resultados das participações da Companhia em SPEs não controladas ou controladas em conjunto com parceiros. Esses projetos não contribuem com a receita apropriada, 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.

No 3T26, a rubrica somou R$ 17 milhões, 6% abaixo do 2T26 e 8% acima do 3T25. Com isso, no acumulado do ano até setembro, o total foi de R$ 49 milhões, 13% acima do resultado observado no mesmo período de 2025.



Outras Receitas e Despesas Operacionais

A rubrica de Outras Receitas e Despesas Operacionais registrou um resultado líquido negativo de R$ 34 milhões no trimestre, configurando uma representatividade de 2,9% da Receita Líquida. Os principais efeitos decorreram de constituições e reversões de provisões (montante líquido negativo de aproximadamente R$ 27 milhões), além de despesas e contingências jurídicas recorrentes (aproximadamente R$ 12 milhões).

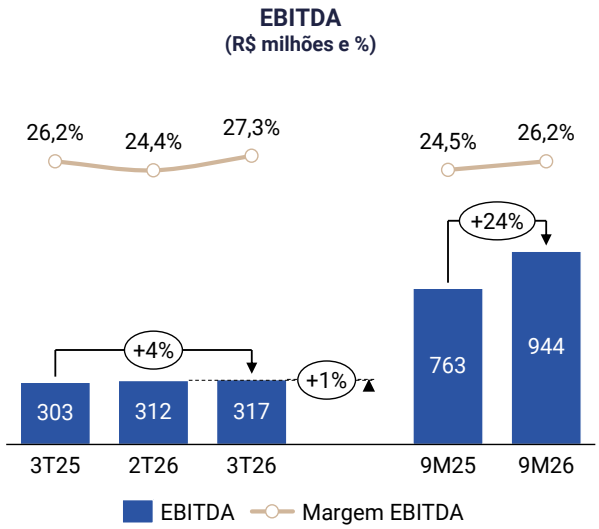
Considerando o 9M26, as Outras Receitas e Despesas Operacionais apresentaram um resultado líquido negativo de R$ 87 milhões, em linha com o observado no mesmo período do ano anterior. A representatividade sobre a Receita Líquida foi de 2,4% no acumulado do ano até setembro.

EBITDA

O EBITDA atingiu R$ 317 milhões no 3T26, 4% acima do 3T25 e em linha com o 2T26. A Margem EBITDA alcançou 27,3% no período, representando incremento anual de 110 *bps* e trimestral de 290 *bps*, justificados por uma maior geração de EBITDA mesmo com um valor menor de receita.

No acumulado do ano até setembro, o EBITDA totalizou R$ 944 milhões, crescendo 24% sobre o 9M25. A Margem EBITDA alcançou 26,2%, representando uma expansão de 170 *bps* no período.

Levando em consideração a métrica do EBITDA ajustada pelos juros capitalizados no custo (dada a sua natureza financeira) e por eventuais efeitos não recorrentes alocados na linha de Outras Receitas e Despesas Operacionais, o indicador atingiu R$ 341 milhões no trimestre, 13% acima do 3T25 e em linha com o 2T26. Com isso, a Margem EBITDA Ajustada[1] atingiu 29,4% no trimestre (+340 bps sobre o 3T25 e +220 bps sobre o 2T26).



No 9M26, o EBITDA Ajustado[1] alcançou R$ 1,0 bilhão, crescimento de 26% em relação ao 9M25. A Margem EBITDA Ajustada[1] do período foi de 28,2%, 220 *bps* acima na mesma base comparativa.

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

Recomposição do EBITDA (R$ milhões, exceto %)	3T26 (a)	2T26 (b)	3T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M26 (d)	9M25 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido do Período	**200,7**	**201,6**	**229,7**	**-0,5%**	**-12,6%**	**615,5**	**577,9**	**6,5%**
(+) Depreciação e amortização	23,0	23,4	20,3	-2,0%	13,1%	69,0	58,1	18,8%
(+) Imposto de renda e contribuição social	18,2	27,1	27,4	-32,8%	-33,4%	69,9	71,0	-1,7%
(+) Participação dos acionistas minoritários	69,4	53,8	53,3	29,1%	30,2%	177,6	117,2	51,6%
(+/-) Resultado financeiro	5,3	6,2	(27,3)	-14,8%	-119,4%	12,1	(61,6)	-119,7%
EBITDA	**316,7**	**312,2**	**303,4**	**1,4%**	**4,4%**	**944,1**	**762,6**	**23,8%**
Margem EBITDA	**27,3%**	**24,4%**	**26,2%**	**2,9 p.p.**	**1,1 p.p.**	**26,2%**	**24,5%**	**1,7 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

O Resultado Financeiro do trimestre registrou um saldo líquido negativo de R$ 5 milhões. Os principais impactos nessa linha são advindos de: (i) resultado negativo de R$ 7 milhões, considerando receita de aplicações financeiras, despesas com juros, tarifas bancárias e atualização do saldo de cessão de recebíveis; (ii) resultado recorrente positivo de R$ 13 milhões com atualização monetária e juros contratuais, majoritariamente relacionados ao contas a receber de clientes; (iii) despesas de R$ 6 milhões relativas a vendas de carteiras efetuadas em períodos anteriores; e (iv) resultado líquido negativo de R$ 16 milhões relacionado aos instrumentos financeiros derivativos mantidos para proteção contra oscilações nas taxas de juros.

Desse modo, no agregado do ano até setembro, o Resultado Financeiro somou um valor líquido negativo de R$ 12 milhões.

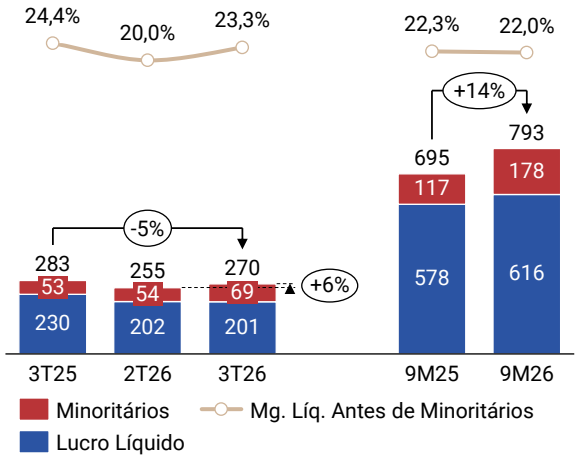
Resultado antes de Minoritários

No 3T26, o Lucro Líquido antes da participação de não controladores em SPEs e SCPs (minoritários) alcançou R$ 270 milhões, 6% acima do 2T26, com Margem Líquida antes de Minoritários de 23,3%, configurando um aumento de 330 *bps* no período.

Desse modo, considerando os nove primeiros meses do ano, o Lucro antes de Minoritários totalizou R$ 793 milhões (+14% em relação a igual período de 2025), a uma Margem Líquida antes de Minoritários de 22,0%.

Vale comentar que o aumento no nível de despesas com minoritários ocorreu em função do *mix* observado no período.

Lucro Líquido Antes de Minoritários
(R$ milhões e %)



Lucro Líquido

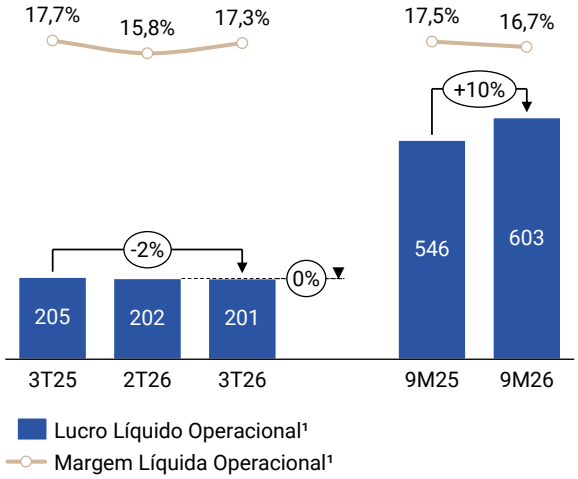
Dados os acontecimentos do trimestre, o Lucro Líquido Operacional[1] foi de R$ 201 milhões no 3T26, em linha com o lucro registrado no trimestre anterior. Por sua vez, a Margem Líquida Operacional[1] do período foi de 17,3%, 150 *bps* acima do 2T26. Nesse contexto, o ROE Anualizado[1] do período foi de 32%.

Já no 9M26, o Lucro Líquido Operacional[1] totalizou R$ 603 milhões, montante 10% superior ao 9M25. A Margem Líquida Operacional[1] do período foi de 16,7%.

Sob a ótica contábil, o Lucro Líquido acumulado até setembro somou R$ 616 milhões (+7% sobre o 9M25), com uma Margem Líquida de 17,1%.

A tabela abaixo apresenta a recomposição do Lucro Líquido Operacional[1], bem como a Margem Líquida Operacional[1]:

Lucro Líquido Operacional[1]
(R$ milhões e %)



Lucro Líquido Operacional[1] (R$ milhões, exceto %)	3T26 (a)	2T26 (b)	3T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M26 (d)	9M25 (e)	Δ % (d/e)
Lucro Líquido	201	202	230	-0,5%	-12,6%	616	578	6,5%
(+/-) Outras despesas (receitas) não recorrentes	-	-	(25)	n/a	-100%	(13)	(32)	-59%
Lucro Líquido Operacional[1]	201	202	205	-0,5%	-1,9%	603	546	10,3%
Margem Líquida Operacional[1]	17,3%	15,8%	17,7%	1,5 p.p.	-0,4 p.p.	16,7%	17,5%	-0,8 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

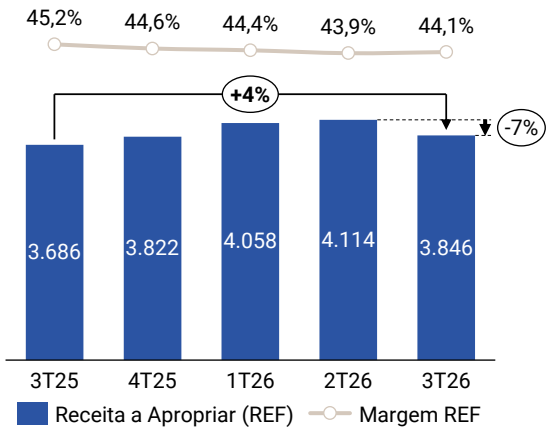
Ao fim do 3T26, o volume de Receita a Apropriar (REF) por vendas de imóveis era de R$ 3,8 bilhões, 4% acima do ano anterior e 7% abaixo do observado no trimestre anterior.

A Margem REF manteve-se mais uma vez em patamares resilientes, subindo cerca de 20 bps sobre o 2T26, alcançando 44,1%.

A Receita a Apropriar da Riva foi de R$ 1,8 bilhão no encerramento do trimestre, crescendo 10% sobre o 3T25 e mantendo-se em linha em relação ao último trimestre. A Margem REF do segmento foi de 46,0%, 100 *bps* acima do que havia sido registrado no 2T26.

A tabela abaixo apresenta com maiores detalhes o Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis e a Margem REF do período:

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



Resultado a Apropriar de Vendas de Imóveis (R$ milhões, exceto %)	3T26 (a)	2T26 (b)	3T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Receitas a Apropriar de Vendas de Imóveis	3.845,5	4.113,9	3.686,2	-6,5%	4,3%
Custo a Incorrer	-2.150,1	-2.306,2	-2.020,4	-6,8%	6,4%
Resultado a Apropriar Incorporação	**1.695,4**	**1.807,7**	**1.665,8**	**-6,2%**	**1,8%**
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	**44,1%**	**43,9%**	**45,2%**	**0,2 p.p.**	**-1,1 p.p.**

DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

Ao final do 3T26, a posição de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras manteve-se na casa dos R$ 2,4 bilhões, assim como no 2T26 e no 3T25. Reafirmando a importância de manter uma sólida posição de liquidez, a Companhia segue compromissada com o equilíbrio de sua estrutura de capital, sempre atenta ao cenário vigente e a eventuais oportunidades que venham a surgir.

Caixa e Equivalentes e Aplicações Financeiras (R$ milhões, exceto %)	3T26 (a)	2T26 (b)	3T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.404,7	1.529,6	1.575,5	-8,2%	-10,8%
Aplicações Financeiras	1.026,3	924,7	874,0	11,0%	17,4%
Total	**2.430,9**	**2.454,2**	**2.449,5**	**-0,9%**	**-0,8%**

Contas a Receber

O saldo contábil da linha de Contas a Receber[1] foi de R$ 3,1 bilhões ao final do trimestre, 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 realização 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 Receber[2] foi de 143 dias.

Contas a Receber[1] (R$ milhões, exceto %)	3T26 (a)	2T26 (b)	3T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Venda de Imóveis	3.053,0	3.108,9	2.567,2	-1,8%	18,9%
Prestação de Serviços	36,6	34,1	47,4	7,4%	-22,7%
Venda de Terreno	6,5	5,9	5,4	10,9%	20,5%
Total	**3.096,1**	**3.148,9**	**2.619,9**	**-1,7%**	**18,2%**
Parcela Circulante	1.705,6	1.722,0	1.348,0	-0,9%	26,5%
Parcela Não-Circulante	1.390,5	1.426,9	1.271,9	-2,6%	9,3%
Contas a Receber (Venda de Imóveis)	3.053,0	3.108,9	2.567,2	-1,8%	18,9%
Cessão de Recebíveis	1.268,1	1.264,3	907,3	0,3%	39,8%
Contas a Receber líquido de Cessão de Recebíveis	1.784,9	1.844,6	1.659,9	-3,2%	7,5%
Receita Líquida com Venda de Imóveis	1.121,7	1.238,6	1.136,4	-9,4%	-1,3%
Dias de Contas a Receber[2]	143	134	131	6,8%	8,9%

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 3T26 era de R$ 6,9 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 %)	3T26 (a)	2T26 (b)	3T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Tabela Direta	**2.195**	**2.150**	**1.863**	**2%**	**18%**
Pré-chaves	671	683	614	-2%	9%
Pós-chaves	1.524	1.468	1.249	4%	22%
Pró-Soluto	**1.051**	**1.010**	**833**	**4%**	**26%**
Pré-chaves	306	314	265	-3%	15%
Pós-chaves	745	696	568	7%	31%
Carteira Total	**3.245**	**3.160**	**2.696**	**3%**	**20%**

Por fim, o saldo de Cessão de Recebíveis consolidado no balanço da Companhia era de R$ 1,3 bilhão no encerramento do trimestre, sendo somente R$ 313 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$ 886 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$ 250 milhões no encerramento do trimestre.

(ii) Pró-soluto/Taxas: 382 milhões, tratam-se de operações cuja exposição referente às cotas subordinadas totalizava R$ 63 milhões ao final do 3T26.

Endividamento

O endividamento bruto do Grupo Direcional ao final do 3T26 totalizou R$ 3,0 bilhões, dos quais 91% referem-se a obrigações de longo prazo (passivo não circulante). O prazo médio ponderado de vencimento do endividamento foi de 63 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 dívida líquida encerrou o trimestre em R$ 499 milhões. Com isso, a Companhia seguiu reduzindo sua alavancagem financeira, com o índice de Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido alcançando 16,8% ao término do período.

Após o encerramento do trimestre, a Direcional concluiu mais uma oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Contando com alta demanda pelo título, foram captados R$ 250 milhões, considerando o exercício de opção do lote adicional. A emissão permitiu à Companhia reduzir ainda mais o custo médio ponderado do endividamento e alongar o prazo médio de vencimento.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T26

DIRR B3 LISTED NM

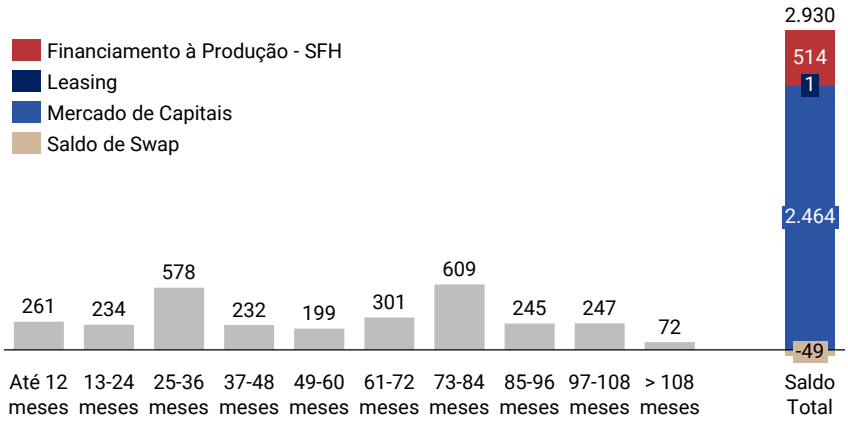
DIRECIONAL

Na tabela abaixo, apresenta-se a abertura do endividamento no encerramento do 3T26, segregado por modalidade e indexador, além de seu cronograma de amortização.

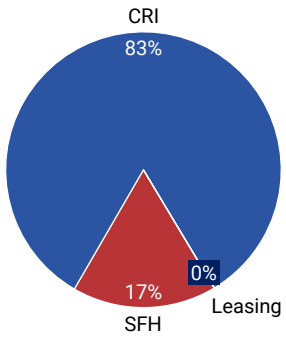
Endividamento (R$ milhões, exceto %)	3T26 (a)	2T26 (b)	3T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)
Empréstimos e Financiamentos	**2.978,5**	**2.956,1**	**2.579,6**	**0,8%**	**15,5%**
CRI	2.463,8	2.454,3	2.065,4	0,4%	19,3%
Financiamento à Produção	514,1	501,1	513,3	2,6%	0,2%
FINAME e Leasing	0,6	0,7	1,0	-14,4%	-37,6%
Caixa e Equivalentes	**2.430,9**	**2.454,2**	**2.449,5**	**-0,9%**	**-0,8%**
Dívida Líquida (Caixa Líquido) antes dos *swaps*	547,6	501,9	130,1	9,1%	320,8%
Posição de contratos de *swaps*	48,7	9,6	26,0	408,2%	87,0%
Dívida Líquida (Caixa Líquido)[1]	**498,9**	**492,3**	**104,1**	**1,3%**	**379,3%**
Dívida Líquida[1] / Patrimônio Líquido	**16,8%**	**18,0%**	**3,8%**	**-1,2 p.p.**	**13,0 p.p.**
Dívida Líquida Corporativa[2]	**-15,3**	**-8,7**	**-409,2**	**74,3%**	**-96,3%**
Dívida Líquida Corporativa[2] / Patrimônio Líquido	**-0,5%**	**-0,3%**	**-15,0%**	**-0,2 p.p.**	**14,5 p.p.**
Empréstimos e Financiamentos por indexador	**2.978,5**	**2.956,1**	**2.579,6**	**0,8%**	**15,5%**
TR	501,3	475,1	513,3	5,5%	-2,3%
IPCA[3]	1.027,8	1.032,1	1.020,9	-0,4%	0,7%
CDI	778,6	766,9	680,3	1,5%	14,4%
Prefixado[3]	670,9	682,0	365,1	-1,6%	83,7%

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)



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T26

DIRR B3 LISTED NM

DIRECIONAL

Geração de Caixa[1]

A geração de caixa operacional[2] totalizou R$ 228 milhões no 3T26, excluindo os efeitos referentes às amortizações líquidas de cessão de recebíveis (aproximadamente R$ 80 milhões), à variação do saldo retido aguardando registro cartorial (aproximadamente R$ 60 milhões), desembolso com operações societárias (aproximadamente R$ 20 milhões), e considerando também cerca de R$ 56 milhões em repasses operacionalizados, mas não recebidos até o encerramento do trimestre.

Nesse contexto, é importante ressaltar que esse montante que não havia sido repassado dentro do trimestre já foi integralmente creditado no decorrer dos primeiros dias do mês de outubro.

A dívida líquida da Direcional saiu de R$ 492 milhões, no 2T26, para R$ 499 milhões no encerramento do 3T26, aumentando R$ 6,6 milhões no período. No entanto, destaca-se o volume de ações recompradas pela Companhia no período, em alinhamento ao olhar sempre atento ao retorno de capital para os acionistas. No decorrer do trimestre, houve a recompra de aproximadamente R$ 17 milhões em ações, enquanto no acumulado do ano até setembro, o volume totalizou R$ 30 milhões.

Com isso, pela ótica da geração de caixa contábil[1], a geração observada no trimestre foi de R$ 10 milhões. Levando também em consideração os já citados recursos não recebidos até o fim de setembro, a métrica teria alcançado R$ 66 milhões no 3T26.

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. Informações prévias não auditadas.
2 - Geração/Consumo de Caixa operacional: Geração de Caixa contábil excluindo os efeitos de monetizações de ativos e da variação do saldo retido aguardando registro cartorial.

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 30/09/2026: R$ 10,11

Nº de Ações (Ex-Tesouraria): 520 milhões

Valor de Mercado: R$ 5,3 bi / US$ 1,0 bi

***Free Float*:** 63%

Volume médio diário 3T26:
9,3 milhões de ações
R$ 104,0 milhões
16.174 negócios

CONFERÊNCIA DE RESULTADOS
(com tradução simultânea para inglês)

Data: 10/11/2026 - Terça-feira
09:00 - Horário de Brasília
07:00 - 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

DIRR B3 LISTED NM

IBRX50 B3 IBOVESPA B3 IBRX100 B3 IMOB B3 SMLL B3 ITAG B3 IDIV B3 IBSD B3
IBRA B3 IGC-NM B3 IGC B3 IGCT B3 INDX B3 IGPTW B3 IDIVERSA B3 ICON B3

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/09/2026	31/12/2025	Δ %
Ativo circulante	**6.772.253**	**6.128.834**	**10%**
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	2.430.940	2.182.799	11%
Contas a receber	1.705.633	1.438.700	19%
Estoques	2.178.204	2.086.835	4%
Crédito com partes relacionadas	132.690	92.922	43%
Tributos a recuperar	43.450	43.855	-1%
Contas a receber por alienação de investimentos	2	1.718	-100%
Outros créditos	281.334	282.005	-0%
Ativo não circulante	**7.827.825**	**7.090.801**	**10%**
Aplicações financeiras	312.874	230.360	36%
Contas a receber	1.390.468	1.389.073	0%
Estoques	5.398.186	4.864.673	11%
Depósitos judiciais	27.815	24.277	15%
Tributos a recuperar	11.597	11.059	5%
Contas a receber por alienação de investimentos	35.399	5.798	511%
Outros créditos	197.195	148.204	33%
Investimentos	136.006	124.135	10%
Imobilizado	287.941	260.159	11%
Intangível	30.344	33.063	-8%
Total do ativo	**14.600.078**	**13.219.635**	**10%**

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/09/2026	31/12/2025	Δ %
Passivo circulante	**1.756.307**	**1.621.183**	**8%**
Empréstimos, financiamentos e debêntures	261.476	274.805	-5%
Cessão de Recebíveis	324.993	296.402	10%
Fornecedores	174.173	181.281	-4%
Fornecedores - Risco Sacado	16.969	12.949	31%
Obrigações trabalhistas	120.951	87.815	38%
Obrigações tributárias	62.014	67.093	-8%
Financiamento por arrendamento	10.339	12.686	-19%
Credores por imóveis compromissados	272.953	131.775	107%
Adiantamento de clientes	63.432	83.947	-24%
Outras contas a pagar	281.028	222.844	26%
Dividendos a pagar	-	11.519	-
Provisão para garantia	16.147	23.533	-31%
Débitos com partes relacionadas	151.832	214.534	-29%
Passivo não circulante	**9.877.686**	**9.278.301**	**6%**
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.717.062	2.483.542	9%
Cessão de Recebíveis	943.081	900.748	5%
Fornecedores	14.620	14.082	4%
Provisão para garantia	38.349	24.866	54%
Obrigações tributárias	71.496	60.531	18%
Financiamento por arrendamento	73.141	76.290	-4%
Credores por imóveis compromissados	5.378.815	5.088.473	6%
Adiantamento de clientes	547.314	521.793	5%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	41.955	39.280	7%
Outras contas a pagar	51.853	68.696	-25%
Patrimônio líquido	**2.966.085**	**2.320.151**	**28%**
Capital social	1.181.857	1.181.857	-
Gastos com emissões de ações	-21.994	-21.994	-
Ações em tesouraria	-17.870	-22.571	-21%
Reservas de capital	189.208	192.734	-2%
Ajuste de avaliação patrimonial	232.049	238.956	-3%
Reservas de lucro	333.170	347.639	-4%
Lucro no período	615.545	0	-
	2.511.965	**1.916.621**	**31%**
Participação de não controladores	454.120	403.530	13%
Total do passivo e patrimônio líquido	**14.600.078**	**13.219.635**	**10%**

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Demonstração de Resultados - Consolidado (R$ Mil)	3T26 (a)	2T26 (b)	3T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M26 (d)	9M25 (e)	Δ % (d/e)
Receita operacional líquida	**1.159.092**	**1.279.265**	**1.157.823**	**-9,4%**	**0,1%**	**3.602.884**	**3.117.165**	**15,6%**
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-659.599	-767.704	-694.023	-14,1%	-5,0%	-2.118.418	-1.893.856	11,9%
Lucro bruto	**499.493**	**511.561**	**463.800**	**-2,4%**	**7,7%**	**1.484.466**	**1.223.310**	**21,3%**
Despesas gerais e administrativas	-72.042	-72.032	-68.636	0,0%	5,0%	-217.639	-184.403	18,0%
Despesas comerciais	-117.340	-128.636	-113.940	-8,8%	3,0%	-353.321	-291.785	21,1%
Resultado com equivalência patrimonial	17.432	18.568	16.173	-6,1%	7,8%	48.932	43.452	12,6%
Outras receitas e despesas operacionais	-33.835	-40.693	-14.319	-16,9%	136,3%	-87.328	-86.033	1,5%
Receitas (despesas) operacionais	**-205.785**	**-222.793**	**-180.721**	**-7,6%**	**13,9%**	**-609.356**	**-518.769**	**17,5%**
Despesas financeiras	-162.840	-140.037	-92.014	16,3%	77,0%	-422.684	-233.295	81,2%
Receitas financeiras	157.556	133.834	119.310	17,7%	32,1%	410.569	294.872	39,2%
Resultado financeiro	**-5.284**	**-6.203**	**27.296**	**-14,8%**	**-119,4%**	**-12.116**	**61.577**	**-119,7%**
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	**288.424**	**282.565**	**310.375**	**2,1%**	**-7,1%**	**862.995**	**766.117**	**12,6%**
IR e CSLL - corrente e diferido	-18.248	-27.138	-27.400	-32,8%	-33,4%	-69.858	-71.047	-1,7%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	**270.176**	**255.427**	**282.975**	**5,8%**	**-4,5%**	**793.137**	**695.070**	**14,1%**
Participantes em SCPs e SPEs	-69.440	-53.778	-53.322	29,1%	30,2%	-177.593	-117.159	51,6%
Lucro líquido do período	**200.736**	**201.649**	**229.653**	**-0,5%**	**-12,6%**	**615.544**	**577.910**	**6,5%**
Margem Bruta	**43,1%**	**40,0%**	**40,1%**	**3,1 p.p.**	**3,0 p.p.**	**41,2%**	**39,2%**	**2,0 p.p.**
Margem Bruta Ajustada[1]	**45,2%**	**42,8%**	**42,1%**	**2,4 p.p.**	**3,1 p.p.**	**43,6%**	**41,8%**	**1,8 p.p.**
Margem Líquida	**17,3%**	**15,8%**	**19,8%**	**1,6 p.p.**	**-2,5 p.p.**	**17,1%**	**18,5%**	**-1,5 p.p.**

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

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADA

Demonstração de Fluxo de Caixa - Consolidado (RS Mil)	30/09/2026	30/09/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	862.995	766.116
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	68.956	58.052
Resultado de equivalência patrimonial	-48.932	-43.452
Receita de aplicações financeiras	-82.491	-75.355
Provisão para garantia	24.370	24.403
Juros sobre encargos e financiamentos	265.922	195.788
Hedge accounting - Valor justo	766	13.964
Resultado com derivativos	16.717	106
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	22.424	19.847
Resultado com permuta física	-41.541	-38.385
Alienação de investimentos	-27.399	-49.637
Amortização de mais valia	15.555	13.491
Correção do contas a receber por aquisição de participações societárias	-79	-80
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-6.247	29.064
Ajuste a valor presente sobre financiamento por arrendamento	4.785	5.072
Despesas com cessão de recebíveis	16.902	10.224
Despesas liquidação cessão de recebíveis	8.907	-
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	145	5
Correção passivo de cessão	109.063	40.265
Provisão para perdas de contas a receber	72.350	69.053
Provisão para distrato, líquida	40.848	-
Provisão para plano de opções de ações	16.819	11.506
Provisão para participação nos lucros	10.450	14.162
Acréscimos (decréscimo) em ativos		
Contas a receber	-382.374	-852.413
Estoques	143.876	143.599
Créditos diversos	-32.871	-41.528
Partes relacionadas	15.349	44.250
Depósitos judiciais	-3.538	-1.929
Tributos a recuperar	-133	9.248
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	1.695	12.421
Obrigações trabalhistas	22.686	21.162
Obrigações tributárias	-5.061	17.617
Credores por imóveis compromissados	-292.769	-173.639
Adiantamento de clientes	38.119	8.913
Contas a pagar	-64.406	-1.317
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-19.749	-14.453
Partes relacionadas	-62.702	81.223
Garantia de obra	-16.422	-18.468
Outros passivos	-162.846	21.410
Imposto de renda e contribuição social pagos	-60.304	-51.525
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	**469.835**	**268.780**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo (decréscimo) de investimentos (SCPs e SPEs)	-78.871	-33.348
Dividendos recebidos	18.416	39.953
Valor recebido pela alienação de investimentos	97.109	199.491
Aportes e mútuos	-42.403	-12.376
Acréscimo do imobilizado	-95.041	-51.286
Acréscimo de intangível	-12.155	-18.119
Outras mudanças de participação em controlada	-6.907	-
Aplicações financeiras (resgate e aportes, líquidos de rendimentos)	-42.845	-44.002
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	**-162.697**	**80.313**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Alienação de ações em tesouraria	1	-7
Dividendos pagos	-34	-646.063
Ingresso de cessão de recebíveis	370.327	313.636
Outras (saídas) entradas, líquidas - cessão de recebíveis	32.707	-
Pagamento de cessão de recebíveis	-364.176	-160.855
Recompra de ações	-30.080	-18.960
Amortização do financiamento por arrendamento	-9.618	-7.813
Juros pagos sobre arrendamento	-663	-934
Ingressos de empréstimos	910.043	1.474.078
Pagamento de custos de estruturação de dividas	-20.467	-39.517
Amortizações dos empréstimos	-572.715	-494.323
Juros pagos	-278.623	-133.105
Dividendos pagos a sócios não controladores	-143.283	-74.217
Aumento (redução) de capital por não controladores	4.762	222.456
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	**-101.819**	**434.376**
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	**205.319**	**783.469**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1.199.343	792.054
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.404.662	1.575.523

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T26

DIRR B3 LISTED NM

DIRECIONAL

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO - RIVA

RIVA INCORPORADORA

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/09/2026	31/12/2025	Δ %
Ativo circulante	**1.968.386**	**2.127.160**	**-7%**
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	521.773	780.028	-33%
Contas a receber	535.593	538.848	-1%
Estoques	715.662	673.395	6%
Crédito com partes relacionadas	142.273	61.677	131%
Contas a receber por alienação de investimentos	1	0	-
Tributos a recuperar	13.048	8.928	46%
Outros créditos	40.036	64.284	-38%
Ativo não circulante	**3.161.645**	**2.688.520**	**18%**
Aplicações financeiras	108.339	65.435	66%
Contas a receber	766.069	753.541	2%
Estoques	2.092.900	1.761.137	19%
Depósitos judiciais	2.691	2.219	21%
Tributos a recuperar	1.840	1.738	6%
Contas a receber por alienação de investimentos	34.898	5.297	559%
Outros créditos	47.791	28.460	68%
Investimentos	61.264	39.361	56%
Imobilizado	45.824	31.264	47%
Intangível	29	68	-57%
Total do ativo	**5.130.031**	**4.815.680**	**7%**

Balanço Patrimonial - Consolidado (RS Mil)	30/09/2026	31/12/2025	Δ %
Passivo circulante	**639.371**	**555.456**	**15%**
Empréstimos, financiamentos e debêntures	17.525	33.335	-47%
Cessão de recebíveis	160.892	151.213	6%
Fornecedores	56.519	52.961	7%
Fornecedores - Risco Sacado	4.149	5.376	-23%
Obrigações trabalhistas	24.187	17.593	37%
Obrigações tributárias	23.340	27.381	-15%
Financiamento por arrendamento	107	102	5%
Credores por imóveis compromissados	70.868	41.872	69%
Adiantamento de clientes	45.458	52.553	-14%
Outras contas a pagar	61.128	50.105	22%
Provisão para garantia	4.460	6.812	-35%
Dividendos a pagar	0	58.852	-100%
Débitos com partes relacionadas	170.738	57.301	198%
Passivo não circulante	**3.649.217**	**3.459.767**	**5%**
Empréstimos, financiamentos e debêntures	361.067	546.854	-34%
Cessão de recebíveis	669.543	645.627	4%
Fornecedores	4.491	4.572	-2%
Tributos correntes com recolhimento diferido	37.623	33.255	13%
Credores por imóveis compromissados	2.204.541	1.874.551	18%
Adiantamento de clientes	314.994	281.319	12%
Provisão para garantia	10.712	8.189	31%
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	1.682	1.748	-4%
Outras contas a pagar	44.564	63.652	-30%
Patrimônio líquido	**841.443**	**800.457**	**5%**
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas	829.506	767.918	8%
Participação dos não controladores	11.937	32.539	-63%
Total do passivo e patrimônio líquido	**5.130.031**	**4.815.680**	**7%**

DIRECIONAL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADA - RIVA

RIVA INCORPORADORA

Demonstração de Resultados - Consolidado (R$ Mil)	3T26 (a)	2T26 (b)	3T25 (c)	Δ % (a/b)	Δ % (a/c)	9M26 (d)	9M25 (e)	Δ % (d/e)
Receita operacional líquida	**429.663**	**430.256**	**487.159**	**-0,1%**	**-11,8%**	**1.265.366**	**1.178.199**	**7,4%**
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-234.703	-245.566	-283.814	-4,4%	-17,3%	-710.295	-701.535	1,2%
Lucro bruto	**194.960**	**184.690**	**203.345**	**5,6%**	**-4,1%**	**555.071**	**476.664**	**16,4%**
Despesas comerciais, gerais e administrativas	-43.634	-47.604	-44.833	-8,3%	-2,7%	-128.139	-108.040	18,6%
Resultado com equivalência patrimonial	8.029	12.193	6.556	-34,2%	22,5%	28.865	19.810	45,7%
Outras receitas e despesas operacionais	-4.736	-4.925	-3.351	-3,8%	41,3%	-15.264	-8.381	82,1%
Receitas (despesas) operacionais	**-40.341**	**-40.336**	**-41.628**	**0,0%**	**-3,1%**	**-114.538**	**-96.611**	**18,6%**
Resultado financeiro	**-27.254**	**-12.986**	**4.610**	**109,9%**	**-691,2%**	**-39.954**	**-5.885**	**578,9%**
Resultado antes do imposto de renda e CSLL	**127.365**	**131.368**	**166.327**	**-3,0%**	**-23,4%**	**400.579**	**374.168**	**7,1%**
IR e CSLL - corrente e diferido	-8.717	-11.849	-12.063	-26,4%	-27,7%	-32.964	-26.881	22,6%
Resultado líquido antes de participantes em SCPs e SPEs	**118.648**	**119.519**	**154.264**	**-0,7%**	**-23,1%**	**367.615**	**347.287**	**5,9%**
Participantes em SCPs e SPEs	-9.341	-9.703	-13.755	-3,7%	-32,1%	-28.976	-32.005	-9,5%
Lucro líquido do período	**109.307**	**109.816**	**140.509**	**-0,5%**	**-22,2%**	**338.639**	**315.282**	**7,4%**
Margem Bruta	**45,4%**	**42,9%**	**41,7%**	**2,4 p.p.**	**3,6 p.p.**	**43,9%**	**40,5%**	**3,4 p.p.**
Margem Bruta Ajustada[1]	**46,6%**	**45,0%**	**43,2%**	**1,6 p.p.**	**3,5 p.p.**	**45,4%**	**42,3%**	**3,1 p.p.**
Margem Líquida	**25,4%**	**25,5%**	**28,8%**	**-0,1 p.p.**	**-3,4 p.p.**	**26,8%**	**26,8%**	**0,0 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 excluímos 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.

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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 6 de novembro 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.

DIRECIONAL

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

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Caixa e bancos	**3.109**	31.390	**87.508**	151.241
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	**1.124.506**	733.610	**1.317.154**	1.048.102
Total	**1.127.615**	765.000	**1.404.662**	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

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Cédula de depósito bancário (CDB)	**5.117**	2.499	**5.117**	2.499
Fundos de investimentos exclusivos (i)	**387.090**	320.929	**508.148**	325.949
Fundos de investimentos não exclusivos (ii)	**207.382**	83.733	**513.012**	655.008
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (iii)	**142.017**	125.580	**250.356**	191.015
Fundo de investimentos em direitos creditórios (FIDC) (iv)	**62.519**	39.345	**62.519**	39.345
Total	**804.125**	572.086	**1.339.152**	1.213.816
Circulante	**599.590**	407.161	**1.026.278**	983.456
Não Circulante	**204.535**	164.925	**312.874**	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 subordinas 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 103% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento de investimento. Em 30 de setembro de 2026, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses foi de 100,25% 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:

Descrição	Remuneração	Data de vencimento	Saldo em 30/09/2026
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	60.202
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	55.625
CRI Subordinados da 285ª Emissão da Riza Securitizadora S.A. vinculados a Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados	IPCA + 8,73 % a.a.	04/2037	52.002
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	62.519
CRI Subordinados da 297ª Emissão da Riza Securitizadora S.A	IPCA + 5,50% a.a.	12/2039	38.108
CRI Subordinados da 323ª Emissão da Riza Securitizadora S.A	IPCA + 9,0% a.a.	04/2039	44.418
			312.874

DIRECIONAL

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

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber - operacional

	Controladora		Consolidado	
Contas a receber por incorporação de imóveis	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Unidades concluídas	**5.889**	3.260	**695.198**	961.476
Unidades não concluídas	**-**	-	**2.709.718**	2.063.041
Contas a receber por venda de terrenos	**-**	-	**6.516**	5.286
(-) Provisão para perdas de contas a receber	**-**	-	**(148.351)**	(115.947)
(-) Provisão para distrato	**-**	-	**(87.136)**	-
(-) Ajuste a valor presente	**-**	-	**(111.380)**	(117.627)
	5.889	3.260	**3.064.565**	2.796.229
Contas a receber por prestação de serviço				
Administração de obras	**1.165**	758	**1.165**	758
Intermediação imobiliária	**117**	-	**4.794**	4.122
Construção por empreitada	**7.767**	7.767	**20.361**	23.669
Outros serviços	**5.483**	3.222	**5.713**	3.276
(-) Ajuste a valor presente	**-**	-	**(497)**	(281)
	14.532	11.747	**31.536**	31.544
	20.421	15.007	**3.096.101**	2.827.773
Circulante	**18.632**	14.113	**1.705.633**	1.438.700
Não circulante	**1.789**	894	**1.390.468**	1.389.073

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o saldo de contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente de caráter pró-soluto, que em 30 de setembro de 2026 totalizam o montante de R$796.406, sendo R$448.783 referentes às unidades concluídas e R$347.623 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.

Vide abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2025	**(-) Provisão**	**(+) Reversão**	**(+) Reversão por venda de investimentos**	**30/09/2026**
Movimentação da PECLD	(115.947)	**(65.824)**	**32.667**	**753**	**(148.351)**

	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)

DIRECIONAL

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:

			Saldo a receber da cessão		Cessão de recebíveis	
Securitizadora	Data da operação	Valor da cessão	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
True Securitizadora S.A.	12/12/2020	116.968	156	156	-	-
True Securitizadora S.A.	13/12/2021	100.789	336	336	-	-
True Securitizadora S.A.	19/12/2023	110.246	-	-	-	46.796
True Securitizadora S.A.	14/06/2024	300.000	-	-	172.746	236.481
True Securitizadora S.A.	20/09/2024	100.614	-	-	41.171	51.251
True Securitizadora S.A.	12/11/2024	79.879	-	-	38.783	44.615
Opea Securitizadora S.A.	05/12/2024	245.674	-	-	131.399	159.542
Virgo Companhia de Securitização	27/05/2025	283.000	-	-	180.900	222.460
Direcional FIDC Ltda. (i)	2025/2026	321.818	8.016	-	256.686	183.879
Virgo Companhia de Securitização	01/12/2025	257.900	71	71	184.531	223.928
Riza Securitizadora S.A.	26/06/2026	273.000	520	-	216.651	-
			9.099	563	1.222.867	1.168.952

(i) 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. Nos primeiros nove meses de 2026, houve novas operações no valor líquido total de R$93.269, das quais R$8.016 estão pendentes de recebimento. Dessa forma, o valor cedido total das operações realizadas por meio do fundo totaliza R$321.818. Para essas operações, foi constituído um passivo denominado Cessão de Recebíveis de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.1.

DIRECIONAL

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

"*Aging list*" do contas a receber

Em 30 de setembro 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):

Ativo circulante:	Consolidado	
	30/09/2026	**31/12/2025**
A vencer		
até 3 meses	**798.675**	582.821
de 3 a 6 meses	**335.997**	291.822
de 6 a 9 meses	**306.179**	265.735
de 9 meses a 1 ano	**250.511**	254.961
	1.691.362	1.395.339
Vencidos		
até 1 mês	**34.753**	29.661
de 1 a 2 meses	**11.591**	8.526
de 2 a 3 meses	**9.828**	8.439
de 3 a 4 meses	**9.137**	6.397
de 4 a 6 meses	**15.165**	12.622
Acima de 6 meses	**131.919**	93.025
	212.393	158.670
	1.903.755	1.554.009

Ativo não circulante:		
	30/09/2026	**31/12/2025**
A vencer		
Entre 1 e 2 anos	**618.534**	647.598
Entre 2 e 3 anos	**280.055**	287.759
Entre 3 e 4 anos	**160.989**	149.040
Após 4 anos	**480.132**	422.941
	1.539.710	1.507.338
PECLD (incluindo circulante e não circulante)	**(148.351)**	(115.947)
AVP (incluindo circulante e não circulante)	**(111.877)**	(117.627)
Provisão para distrato (incluindo circulante e não circulante)	**(87.136)**	**-**
Total do contas a receber (incluindo circulante e não circulante)	**3.096.101**	**2.827.773**

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	30/09/2026
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	-	(3.503)	-	8.961
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**	**(49.248)**	**79**	**9.462**

Lago da Pedra Participações S/A (i)	20/08/2021	90,00%	501	-	-	-	501
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)	-	-

DIRECIONAL

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

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2025	(+) Alienação de quotas	(-) Recebimentos	(+) Correção	30/09/2026
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)	-	-
Campos da Luz Empreend. Imobiliários Ltda. (viii)	30/09/2026	100,00%	-	35.865	(6.262)	-	29.603
Total Consolidado			7.516	124.915	(97.109)	79	35.401

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Circulante	**3.952**	8.930	**2**	1.718
Não circulante	**5.510**	5.753	**35.399**	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 setembro 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 setembro 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 setembro de 2026, o saldo a receber é de R$8.961. 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., empresa parte relacionada da Direcional, 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., empresa parte relacionada da Direcional, 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.

(viii) Em 30 de setembro de 2026, a Riva vendeu 100% das quotas da Campos da Luz Empreendimentos Imobiliários para a Lago da Pedra Participações S.A., empresa parte relacionada da Direcional, pelo valor de R$35.865. O saldo a receber em 30 de setembro de 2026 é de R$29.603. Essa operação foi registrada a valor patrimonial e não gerou ganho ou perda para a Companhia, estando sujeita a ajuste de preço no valor adicional de R$ 3.826 caso determinas condições sejam alcançadas até 31 de dezembro de 2027.

Efeitos no resultado do período findo em 30 de setembro 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)	-	-
Jaú Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29/06/2026	100,00%	37.965	(37.881)	84	-
Campos da Luz Empreend. Imobiliários Ltda	30/09/2026	100,00%	35.865	(35.865)	-	-
Total consolidado:			**124.915**	**(97.516)**	**27.399**	

DIRECIONAL

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

4.3. Outros Créditos

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Contas a receber por venda de imobilizado	**16**	16	**72**	72
Adiantamentos diversos	**262**	-	**1.448**	823
Créditos junto a cliente (i)	**187.932**	187.164	**208.938**	201.561
Derivativos a receber (ii)	**76.696**	63.444	**79.577**	64.045
Mútuos a receber	**10.404**	10.503	**10.404**	10.503
Despesas comerciais antecipadas	**34**	-	**136.978**	120.675
Despesas antecipadas	**7.408**	10.236	**7.635**	10.236
Débitos com cessão de recebíveis	**9.098**	1.502	**9.099**	1.502
Demais créditos	**20.112**	12.770	**24.378**	20.792
Total	**311.962**	285.635	**478.529**	430.209
Curto prazo	**215.571**	194.292	**281.334**	282.005
Longo prazo	**96.391**	91.343	**197.195**	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$187.959 no Consolidado) e também a juros de obra (R$20.040 no Consolidado).

Em 30 de setembro de 2026 a Companhia realizou cessão de recebíveis no monte de R$29.316 referente às parcelas de ITBI e Registro e reconheceu um passivo denominado Cessão de recebíveis conforme nota explicativa 15.1.

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

Taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas

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

	Consolidado	
	30/09/2026	**31/12/2025**
A vencer		
até 3 meses	32.769	30.969
de 3 a 6 meses	24.586	24.418
de 6 a 9 meses	21.939	21.778
de 9 meses a 1 ano	19.501	19.486
Acima de 1 ano	83.089	87.492
	181.884	184.143
Vencidos		
até 1 mês	4.688	3.905
de 1 a 2 meses	3.573	3.111
de 2 a 3 meses	3.179	2.664
de 3 a 4 meses	2.874	2.531
de 4 a 6 meses	5.248	4.347
Acima de 6 meses	46.563	27.737
	66.125	44.295
	248.009	228.438
PECLD	(60.050)	(41.274)
ITBI e registro líquido de PECLD	187.959	187.164

DIRECIONAL

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

No período findo em 30 de setembro de 2026, foi reconhecido como PECLD o valor de R$18.776 (R$14.195 no período findo em 30 de setembro de 2025) na demonstração do resultado.

Juros de obra

O saldo de Juros de obra apresentou os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	30/09/2026	**31/12/2025**
A vencer		
até 3 meses	6.012	7.558
de 3 a 6 meses	3.057	3.489
de 6 a 9 meses	2.416	2.837
de 9 meses a 1 ano	1.963	2.287
Acima de 1 ano	7.515	8.594
	20.963	24.765
Vencidos		
até 1 mês	5.492	1.747
de 1 a 2 meses	4.213	1.187
de 2 a 3 meses	4.111	3.462
de 3 a 4 meses	3.420	2.849
de 4 a 6 meses	6.513	4.697
Acima de 6 meses	72.662	51.651
	96.411	65.593
	117.374	90.358
PECLD	(97.334)	(76.917)
Juros de obra líquido de PECLD	20.040	13.441

No período findo em 30 de setembro de 2026, foi reconhecido como PECLD o valor de R$20.474 (R$16.100 no período findo em 30 de setembro de 2025) sobre as parcelas de juros de obra.

5. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Imóveis concluídos	**6.377**	4.247	**109.974**	99.063
Imóveis em construção	**-**	-	**1.253.102**	1.174.207
Terrenos a incorporar	**7.825**	18.736	**6.213.314**	5.678.238
	14.202	22.983	**7.576.390**	6.951.508
Circulante	**6.377**	4.247	**2.178.204**	2.086.835
Não circulante	**7.825**	18.736	**5.398.186**	4.864.673

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

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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	30/09/2026
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 setembro de 2026 é de R$589.330 (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 setembro de 2026, foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R$92.912 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. Foram baixados, devido alienação de participação societária R$1.385. Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R$49.608 (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 12,62% em setembro de 2026 (12,71% em 31 de dezembro de 2025). Em 30 de setembro 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	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	**20**	20	**3.930**	7.968
Conta corrente com empreendimentos (b)	**1.232.282**	890.987	**128.760**	84.954
Dividendos a receber (c)	**-**	47.333	**-**	-
	1.232.302	938.340	**132.690**	92.922

Passivo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	**842**	684	**143.300**	130.880
Conta corrente com empreendimentos (b)	**72.418**	102.540	**8.532**	83.654
	73.260	103.224	**151.832**	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.

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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 setembro 2026 foi pago o valor total de R$1.658 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
(i) Proposta no exercício de 2026	**Conselho de Administração**	**Conselho Fiscal**	**Diretoria Estatutária**	**Total**
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
(ii) Realizada no exercício de 2025	**Conselho de Administração**	**Conselho Fiscal**	**Diretoria Estatutária**	**Total**
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.

DIRECIONAL

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

Empresas Controladas	Participação	31/12/2025	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Dividendos	Equivalência patrimonial	(-) Amortização de mais-valia em investimentos	Alienação de participação societária	Ganho em transação de capital	Movimentações societárias – Passivo a descoberto (iii)	30/09/2026
Riva Incorporadora S/A	80,43%	617.610	-	(222.381)	272.359	-	-	(444)	-	667.144
Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda	62,00%	158.152	(2.996)	(6.074)	26.914	-	-	-	-	175.996
Embaú Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	16.818	(9.061)	-	23.093	-	-	-	-	30.850
Arealva Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	21.568	-	-	8.084	-	-	-	-	29.652
Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	30.948	(6.099)	(26.929)	28.997	-	-	-	-	26.917
Luz Bela Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00%	12.469	-	(3.756)	13.054	-	-	-	-	21.767
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	21.170	-	-	597	-	-	-	-	21.767
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	20.463	-	-	1.019	-	-	-	-	21.482
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	25.158	(3.754)	(13.692)	12.433	-	-	-	-	20.145
Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	3.419	-	-	14.844	-	-	-	-	18.263
Saquarema Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	29.276	(363)	(12.058)	1.298	-	-	-	-	18.153
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.898	-	-	12	-	-	-	-	16.910
Novo Vale Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00%	10.107	-	(1.430)	8.026	-	-	-	-	16.703
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15.525	(2.486)	-	3.420	-	-	-	-	16.459
Bella Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	14.287	(1.915)	(4.387)	8.357	-	-	-	-	16.342
Santa Cecilia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	17.575	-	-	(1.260)	-	-	-	-	16.315
Direcional Engenharia S/A - SCP Flores Terminal 01	70,00%	18.345	(4.046)	(6.582)	8.302	-	-	-	-	16.019
Direcional Feijó Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15.376	-	-	(3)	-	-	-	-	15.373
Novo Lino Empreendimentos imobiliários Ltda	99,90%	19.884	(1.247)	(7.848)	3.860	-	-	-	-	14.649
Vila Castela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.081	-	-	10.373	-	-	-	-	14.454
Lagamar Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	11.171	(5.534)	(865)	9.667	-	-	-	-	14.439
Araruama Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	8.576	-	(16.832)	22.666	-	-	-	-	14.410
Santa Margarida Construções e Empreend. Imobiliários Ltda (i)	100,00%	13.564	-	-	-	-	-	-	-	13.564
Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.927	-	-	417	-	-	-	-	13.344
Jardim Leblon Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	3.593	-	-	9.111	-	-	-	-	12.704
Lagoa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	18.080	(2.913)	(14.379)	11.059	-	-	-	-	11.847
Prix 07 Incorporações de Imóveis SPE Ltda	75,00%	6.383	-	-	5.415	-	-	-	-	11.798
Juazeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	11.175	-	-	-	-	-	-	-	11.175
Araras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.006	-	-	6.905	-	-	-	-	10.911
Bela Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	3.573	-	(7.029)	14.180	-	-	-	-	10.724
Jardim Salinas Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00%	4.068	179	(1.867)	8.094	-	-	-	-	10.474
Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.140	-	(3.632)	11.828	-	-	-	-	10.336
Outras controladas		375.843	(85.586)	(144.965)	155.053	(60)	-	92	32.088	332.465
Total Controladas:		**1.564.228**	**(125.821)**	**(494.706)**	**698.174**	**(60)**	**-**	**(352)**	**32.088**	**1.673.551**

DIRECIONAL

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

Empresas controladas em conjunto e coligadas	Participação	31/12/2025	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Dividendos	Equivalência Patrimonial	(-) Amortização de mais-valia em investimentos	Alienação de participação societária	Ganho em transação de capital	Movimentações societárias – Passivo a descoberto (iii)	30/09/2026
Contagem Mall S.A.	25,00%	22.160	1.633	(165)	181	-	-	-	-	23.809
Caxias Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00%	5.322	-	(2.000)	12.552	-	-	-	-	15.874
Lago da Pedra Participacoes S/A	10,00%	21.373	(5.732)	(4.915)	1.327	-	-	-	-	12.053
Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliarios S.A. (i)	28,00%	6.948	-	-	-	-	-	-	-	6.948
Quata Empreendimentos e Participacoes Imobiliarios SPE Ltda	15,00%	3.471	-	(1.547)	1.336	-	-	-	-	3.260
SCP - Direcional/Aterpa - Barra	45,00%	2.880	-	-	184	-	-	-	-	3.064
GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.	35,00%	1.090	-	-	106	-	-	-	-	1.196
Sao Sebastiao Empreendimentos Imobiliarios Ltda (ii)	0,00%	16.633	-	-	-	-	(16.633)	-	-	-
Outras coligadas e controladas em conjunto		3.508	2.258	(3.356)	4.370	-	-	-	280	7.060
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)		**83.385**	**(1.841)**	**(11.983)**	**20.056**	**-**	**(16.633)**	**-**	**280**	**73.264**
Total Controladora		**1.647.613**	**(127.662)**	**(506.689)**	**718.230**	**(60)**	**(16.633)**	**(352)**	**32.368**	**1.746.815**
Coligadas e controladas em conjunto (na controladora)		83.385	(1.841)	(11.983)	20.056	-	(16.633)	-	280	73.264
Coligadas e controladas em conjunto (em controladas)		40.750	80.432	(6.433)	28.876	-	(80.883)	-	-	62.742
Total Cosolidado		**124.135**	**78.591**	**(18.416)**	**48.932**	**-**	**(97.516)**	**-**	**280**	**136.006**

(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.

DIRECIONAL

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

a) Abaixo a composição dos saldos das controladas, coligadas e controladas em conjunto, mais relevantes em 30 setembro de 2026:

		Balanço patrimonial e DRE - 30/09/2026					
		Ativo		Passivo			Resultado
Empresas controladas	Participação	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio liquido	Lucro (Prejuízo)
Riva Incorporadora S/A	80,43%	852.701	511.134	305.927	228.400	829.508	338.644
Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliarios Ltda	62,00%	118.290	200.756	24.317	10.867	283.862	43.409
Imbau Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	25.384	20.490	15.023	-	30.851	23.093
Arealva Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	15.640	64.149	50.138	-	29.651	8.084
Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90%	80.123	56.633	38.337	71.474	26.945	29.026
Luz Bela Empreendimentos Imobiliarios Ltda	65,00%	14.931	31.310	12.753	-	33.488	20.084
Azurita Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	23.383	1	995	600	21.789	598
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	15.879	6.429	805	-	21.503	1.020
Vista Serrana Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	59.634	40.602	19.630	60.442	20.164	12.445
Domingos Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	18.454	2.980	3.172	-	18.262	14.844
Saquarema Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	21.447	18.176	5.279	16.173	18.171	1.300
Rio Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	30.913	1.512	15.499	-	16.926	12
Novo Vale Empreendimentos Imobiliarios Ltda	65,00%	8.654	18.896	1.853	-	25.697	12.348
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	58.660	21.660	23.134	40.711	16.475	3.423
Bella Serra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	20.365	19.957	5.062	18.901	16.359	8.365
Santa Cecilia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	18.326	-	2.011	-	16.315	(1.260)
Direcional Engenharia S/A - SCP Flores Terminal 01	70,00%	21.328	71.618	70.063	-	22.883	11.861
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	16	17.843	171	2.300	15.388	(3)
Novo Lino Empreendimentos imobiliarios Ltda	99,90%	12.864	12.224	2.523	7.902	14.663	3.864
Vila Castela Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	23.950	11.365	9.852	11.009	14.454	10.373
Lagamar Empreendimentos Imobiliaros Ltda	100,00%	19.406	5.205	7.180	2.993	14.438	9.667
Araruama Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	32.973	8.534	16.899	10.198	14.410	22.666
Santa Margarida Construções e Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	-	13.922	358	-	13.564	-
Palmeira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	13.433	-	75	-	13.358	417
Jardim Leblon Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	19.784	4.612	9.129	2.562	12.705	9.111
Lagoa Grande Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,90%	26.688	14.777	10.985	18.622	11.858	11.070
Prix 07 Incorporacoes de Imoveis SPE Ltda	75,00%	18.578	4.900	6.249	1.500	15.729	7.220
Juazeiro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	14.297	546	3.353	315	11.175	-
Araras Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	44.967	9.870	15.482	28.445	10.910	6.905
Bela Monaco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	2.544	8.201	22	-	10.723	14.180
Jardim Salinas Empreendimentos Imobiliarios Ltda	75,00%	22.711	11.094	8.058	11.782	13.965	10.793
Pilar Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	26.213	17.939	5.863	27.954	10.335	11.828
Outras controladas		4.867.113	7.020.164	2.868.177	7.648.734	1.370.366	868.078
TOTAL CONTROLADAS		**6.549.649**	**8.247.499**	**3.558.374**	**8.221.884**	**3.016.890**	**1.513.465**

DIRECIONAL

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

Balanço Patrimonial e DRE - 30/09/2026

		Ativo		Passivo			Resultado
Empresas controladas em conjunto e coligadas	**Participação**	**Circulante**	**Não circulante**	**Circulante**	**Não circulante**	**Patrimônio líquido**	**Lucro (Prejuízo)**
Contagem Mall S.A.	25,00%	11.765	88.046	12.116	225	87.470	680
Caxias Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00%	26.096	48.776	37.066	6.057	31.749	25.104
Lago da Pedra Participacoes S/A	10,00%	165.759	503.965	300.605	248.580	120.539	13.274
Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliarios S.A.	28,00%	207	27.992	3.385	-	24.814	-
Quata Empreendimentos e Participacoes Imobiliarios SPE Ltda	15,00%	21.128	77.096	27.507	48.980	21.737	8.906
SCP - Direcional/Aterpa - Barra	45,00%	4.524	4.019	1.735	-	6.808	408
GTIS LX PARTICIPAÇÕES S.A.	35,00%	12.484	11.685	20.754	-	3.415	302
Outras Controladas em conjunto		467.119	518.175	343.144	459.483	182.667	83.106
CONTROLADAS EM CONJUNTO E COLIGADAS		**709.082**	**1.279.754**	**746.312**	**763.325**	**479.199**	**131.780**

Em 30 de setembro de 2026 e 31 de dezembro 2025, 61,73% e 59,24%, respectivamente, dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de setembro 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	**1.824**	**43.269**	**83**	**-**	**1.313**	**550**	**-**	**-**	**47.039**
Baixas	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Saldo em 30/09/2026	**14.507**	**360.343**	**4.302**	**783**	**13.741**	**14.098**	**131.993**	**230**	**539.997**
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	**(40)**	**(38.764)**	**(77)**	**(1)**	**(912)**	**(1.128)**	**(6.924)**	**-**	**(47.846)**
Baixas	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Saldo em 30/09/2026	**(12.127)**	**(271.119)**	**(3.656)**	**(781)**	**(10.747)**	**(10.341)**	**(54.626)**	**(226)**	**(363.623)**
Valor contábil									
Em 31/12/2025	596	84.719	640	3	2.593	4.335	84.291	4	177.181
Em 30/09/2026	**2.380**	**89.224**	**646**	**2**	**2.994**	**3.757**	**77.367**	**4**	**176.374**

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
em 30 de setembro 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	**3.050**	**62.711**	**2.784**	**-**	**3.019**	**2.056**	**21.957**	**-**	**-**	**95.577**
Baixas / venda SPE	**-**	**(2.353)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(2.353)**
Saldo em 30/09/2026	**23.922**	**397.679**	**13.424**	**1.522**	**26.618**	**18.469**	**160.616**	**132.590**	**647**	**775.487**
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	**(269)**	**(40.173)**	**(476)**	**(1)**	**(2.014)**	**(1.667)**	**(16.271)**	**(6.924)**	**-**	**(67.795)**
Baixas / venda SPE	**-**	**2.353**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.353**
Saldo em 30/09/2026	**(19.044)**	**(280.671)**	**(7.352)**	**(1.520)**	**(18.861)**	**(12.047)**	**(92.186)**	**(55.223)**	**(642)**	**(487.546)**
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 30/09/2026	**4.878**	**117.008**	**6.072**	**2**	**7.757**	**6.422**	**68.430**	**77.367**	**5**	**287.941**

(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.

(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 setembro 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	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	**2.329.806**	1.958.996	**2.538.035**	2.171.626
Financiamento à Produção (a)	**-**	-	**514.148**	646.772
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	**-**	-	**593**	873
Total da dívida	**2.329.806**	1.958.996	**3.052.776**	2.819.271
Custo de emissão / estruturação				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	**(66.873)**	(53.158)	**(74.238)**	(60.924)
Total dos custos com emissão / estruturação	**(66.873)**	(53.158)	**(74.238)**	(60.924)
Total geral	**2.262.933**	1.905.838	**2.978.538**	2.758.347
Circulante	**233.055**	237.333	**261.476**	274.805
Não circulante	**2.029.878**	1.668.505	**2.717.062**	2.483.542

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

							Controladora
	31/12/2025	**(+) Entradas**	**(+) Juros e correção do período**	**(+/-) Hedge accounting**	**(-) Pagamento de amortização do principal**	**(-) Pagamento de juros**	**30/09/2026**
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	1.958.996	437.500	206.847	2.125	(66.667)	(208.995)	**2.329.806**
Total da divida	1.958.996	437.500	206.847	2.125	(66.667)	(208.995)	**2.329.806**
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(53.158)	(20.467)	6.752	-	-	-	**(66.873)**
Total dos custos com emissão / estruturação	(53.158)	(20.467)	6.752	-	-	-	(66.873)
Total geral	**1.905.838**	**417.033**	**213.599**	**2.125**	**(66.667)**	**(208.995)**	**2.262.933**

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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 (i)	30/09/2026
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (c)	2.171.626	437.500	226.734	766	(66.667)	(231.924)	-	2.538.035
Financiamento à Produção (a)	646.772	472.543	38.607	-	(505.777)	(46.617)	(91.380)	514.148
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos (b)	873	-	73	-	(271)	(82)	-	593
Total da divida	2.819.271	910.043	265.414	766	(572.715)	(278.623)	(91.380)	3.052.776
Custo de emissão / estruturação								
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(60.924)	(20.467)	7.153	-	-	-	-	**(74.238)**
Total dos custos com emissão / estruturação	**(60.924)**	**(20.467)**	**7.153**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(74.238)**
Total geral	**2.758.347**	**889.576**	**272.567**	**766**	**(572.715)**	**(278.623)**	**(91.380)**	**2.978.538**

(i) Refere-se aos saldos de empréstimos e financiamentos da SPE Rio do Sul (R$46.224) e SPE Campos da Luz, através da controlada Berizal, (R$45.156) que foram vendidas em 2026.

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 divida	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 divida	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

(j) 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).

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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 de 30 de setembro 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$7.153 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%	173.236	112.843	60.393
2E Série 001	jul/22	jun/32	300.000	IPCA + 6,4899%	CDI + 1,22%	328.263	60.478	267.785
241ª - 1°S	nov/23	nov/28	74.638	CDI + 0,7%	-	77.598	3.548	74.050
241ª - 2°S	nov/23	nov/28	112.059	106,5% CDI	-	117.112	5.641	111.471
241ª - 3°S	nov/23	nov/28	63.303	11,80%	CDI + 0,93%	61.855	2.244	59.611
331ª - 1°S	ago/24	jul/29	156.321	103% CDI	-	157.699	3.862	153.837
331ª - 2°S	ago/24	jul/31	155.613	IPCA + 6,6747%	CDI + 0,5%	161.493	16.472	145.021
399ª - 1°S	fev/25	fev/32	204.230	100% CDI	-	203.141	2.766	200.375
399ª - 2°S	fev/25	fev/35	51.641	IPCA + 7,45% a.a.	98,46% CDI	51.437	3.812	47.625
399ª - 3°S	fev/25	fev/35	114.399	14,30%	100,4% CDI	113.424	1.376	112.048
Direcional - 470ª - 1°S	jul/25	jul/35	146.081	100% CDI	-	146.429	3.866	142.563
Direcional - 470ª - 2°S	jul/25	jul/35	92.503	IPCA + 7,649% a.a.	98,75% CDI	95.055	5.605	89.450
Direcional - 470ª - 3°S	jul/25	jul/35	118.800	13,80%	100% CDI	118.010	3.061	114.949
Direcional - 470ª - 4°S	jul/25	jul/40	42.616	IPCA + 7,5547% a.a.	99,83% CDI	41.785	2.426	39.359
Riva - 470ª - 1°S	jul/25	jul/35	73.041	100% CDI	-	73.270	1.937	71.333
Riva - 470ª - 2°S	jul/25	jul/35	46.252	IPCA + 7,649%	98,85% CDI	47.583	2.807	44.776
Riva - 470ª - 3°S	jul/25	jul/35	59.399	13,80%	100,11% CDI	58.938	1.534	57.404
Riva - 470ª - 4°S	jul/25	jul/40	21.308	IPCA + 7,5547%	99,83% CDI	21.074	1.217	19.857
Direcional - 305ª - 1°S	mar/26	fev/33	99.769	96,20% CDI	-	94.832	853	93.979

DIRECIONAL

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

Instrumento	Data de contratação	Data de vencimento	Valor do contrato	Taxa contratual a.a.	Taxa SWAP a.a.	Saldo devedor	Curto prazo	Longo prazo
Direcional - 305ª - 2°S	mar/26	fev/33	288.385	12,10%	CDI - 0,95%	277.783	3.402	274.381
Direcional - 305ª - 3°S	mar/26	fev/36	49.346	IPCA + 6,6986%	CDI - 0,83%	43.780	800	42.980
						2.463.797	240.550	2.223.247

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

Data	Contrato	Modalidade	Empresa	Montante envolvido
dez/23	2ª (Segunda) Emissão	Notas Comerciais	Lago Da Pedra Participações S.A.	100.000
set/24	5ª (Quinta) Emissão	Debêntures	Lago Da Pedra Participações S.A.	250.000
jun/25	1ª (Primeira) Emissão	Notas Comerciais	RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	125.000
mar/26	4ª (Quarta) Emissão	Notas Comerciais	Lago Da Pedra Participações S.A.	100.515
abr/24	178770283523	Financiamento à Produção	Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliarios Ltda	93.000
ago/24	878772091742	Financiamento à Produção	Novo Caparao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	37.522
set/24	878772129931	Financiamento à Produção	Riachuelo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	55.315
jan/25	878772237466	Financiamento à Produção	Novo Caparao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	36.065
set/24	878772099475	Financiamento à Produção	Arapua Empreendimentos Imobiliarios Ltda	15.422
ago/24	178770300619	Financiamento à Produção	Rio do Sul Empreendimentos Imobiliarios Ltda	70.972
fev/24	178770274215	Financiamento à Produção	Morelia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	41.573
jan/25	878772237972	Financiamento à Produção	Riachuelo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	23.068
jan/25	178770328213	Financiamento à Produção	Canario Engenharia Ltda.	60.414
mar/25	878772293918	Financiamento à Produção	Arapua Empreendimentos Imobiliarios Ltda	7.581
dez/24	878772196527	Financiamento à Produção	Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	34.678
fev/25	878772254219	Financiamento à Produção	Arapua Empreendimentos Imobiliarios Ltda	29.800
out/25	178770376630	Financiamento à Produção	Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliarios Ltda	108.710
mar/26	178770403701	Financiamento à Produção	Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	26.989
out/25	878772540427	Financiamento à Produção	Arapua Empreendimentos Imobiliarios Ltda	33.129
				1.249.753

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 setembro 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 setembro de 2026, possui os seguintes vencimentos:

DIRECIONAL

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

	30/09/2026	
Período	**Controladora**	**Consolidado**
Outubro de 2027 a setembro de 2028	51.429	258.945
Outubro de 2028 a setembro de 2029	395.513	578.302
Outubro de 2029 a setembro de 2030	144.291	232.405
A partir de outubro de 2030	1.438.645	1.647.410
	2.029.878	**2.717.062**

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:

	30/09/2026	
	Controladora	**Consolidado**
Saldo em 31/12/2025	88.874	88.976
Pagamentos de principal	(9.621)	(9.618)
Pagamento de juros	(663)	(663)
AVP (juros apropriados)	4.784	4.785
Saldo em 30/09/2026	**83.374**	**83.480**
Curto prazo	**10.233**	**10.339**
Longo prazo	**73.141**	**73.141**

	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

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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:

	30/09/2026	
	Controladora	**Consolidado**
Vencimento até 1 ano	10.233	10.339
Vencimento entre 1 e 2 anos	8.103	8.104
Vencimento entre 2 e 3 anos	6.662	6.662
Vencimento acima de 3 anos	58.376	58.375
	83.374	83.480

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	10.335	10.966	631
2º ano	8.103	8.586	483
3º ano	6.662	7.061	399
4º ano	6.065	6.433	368
5º ano	5.656	6.002	346
6º ano	5.308	5.636	328
Acima 6 anos	41.351	42.481	1.130
	83.480	**87.165**	**3.685**

Efeitos no resultado do período:

	Controladora	**Consolidado**
Depreciação do período	(6.924)	(6.924)
Ajuste a valor presente (juros apropriados)	(4.784)	(4.785)
Total em 30/09/2026	**(11.708)**	**(11.709)**

DIRECIONAL

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

10. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Fornecedores de insumos e serviços de obra	**32**	554	**169.352**	165.992
Fornecedores de marketing e propaganda	**196**	383	**8.707**	10.358
Fornecedores de insumos e serviços administrativos	**17.033**	19.663	**19.571**	24.372
Outros fornecedores	**1.022**	389	**8.132**	7.590
Total geral	**18.283**	20.989	**205.762**	208.312
Fornecedores	**17.776**	20.924	**188.793**	195.363
Fornecedores convênio – Risco sacado (a)	**507**	65	**16.969**	12.949
Total geral	**18.283**	20.989	**205.762**	208.312
Circulante	**18.105**	19.490	**191.142**	194.230
Não circulante	**178**	1.499	**14.620**	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 setembro de 2026, o prazo médio de alongamento dos fornecedores foi de 33 dias (35 dias em dezembro de 2025).

11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Salários e retiradas a pagar	**5.836**	5.284	**19.352**	14.672
Encargos trabalhistas e previdenciários	**1.919**	2.917	**10.470**	12.502
Provisões trabalhistas	**35.382**	26.620	**84.754**	53.900
Outros	**146**	3.472	**6.375**	6.741
	43.283	38.293	**120.951**	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:

DIRECIONAL

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

	Controladora		Consolidado	
Impostos correntes	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
PIS	**252**	210	**356**	331
COFINS	**1.399**	1.198	**1.929**	1.817
Regime especial de tributação	**-**	-	**11.207**	13.293
IRPJ	**-**	-	**1.164**	2.874
CSLL	**1**	-	**1.018**	2.232
Outros	**1.278**	1.652	**11.054**	9.133
	2.930	3.060	**26.728**	29.680
Impostos diferidos				
PIS	**7**	7	**11.109**	9.887
COFINS	**34**	34	**51.473**	45.812
IRPJ	**24**	24	**37.849**	33.687
CSLL	**13**	13	**19.810**	17.634
(-) AVP	**-**	-	**(4.450)**	(4.832)
(-) Provisão para distrato	**-**	-	**(3.074)**	-
(-) PECLD	**-**	-	**(5.932)**	**(4.251)**
Outros	**-**	-	**(3)**	7
	78	78	**106.782**	97.944
	3.008	3.138	**133.510**	127.624
Circulante	**3.008**	3.138	**62.014**	67.093
Não circulante	**-**	**-**	**71.496**	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 setembro de 2026, parte substancial dos terrenos adquiridos está vinculada a empreendimentos ainda não lançados.

	Consolidado
31/12/2024	3.849.759
(+) Aquisições	1.610.715
(-) Pagamentos	(259.419)
(+) Revisões	130.212
(-) Cancelamentos de contratos	(111.019)
31/12/2025	5.220.248

DIRECIONAL

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

	Consolidado
31/12/2025	5.220.248
(+) Aquisições	**1.043.664**
(-) Pagamentos	**(292.769)**
(+/-) Revisões	**(17.116)**
(-) Cancelamentos de contratos	**(275.580)**
(-) Venda SPE	**(26.679)**
30/09/2026	**5.651.768**

	Consolidado	
	30/09/2026	**31/12/2025**
Circulante	**272.953**	131.775
Não circulante	**5.378.815**	5.088.473

	Consolidado	
	30/09/2026	**31/12/2025**
Aging list:		
Até 1 ano	**272.953**	131.775
Entre 1 e 2 anos	**2.160.783**	2.186.162
Entre 2 e 3 anos	**978.343**	971.417
Entre 3 e 4 anos	**562.398**	503.129
Após 4 anos	**1.677.291**	1.427.765
	5.651.768	5.220.248

14. Adiantamento de clientes

-	31/12/2025	(+) Aquisições/ recebimentos	(-) Amortizações	(+/-) Revisão	(-) Venda de SPE	30/09/2026
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	499.935	**21.610**	**(41.541)**	**318**	**(13.500)**	**466.822**
Adiantamento por recebimento (ii)	105.805	**89.788**	**(51.006)**	**-**	**(663)**	**143.924**
Total dos adiantamentos	605.740	**111.398**	**(92.547)**	**318**	**(14.163)**	**610.746**
Circulante	83.947					**63.432**
Não circulante	521.793					**547.314**

	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.

DIRECIONAL

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

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Débitos com clientes (a)	**134.030**	139.970	**89.549**	97.893
Débitos com parceiros (b)	**-**	-	**11.082**	11.082
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (c)	**17.914**	14.132	**72.558**	92.019
Passivo a descoberto (d)	**134.523**	102.089	**1.137**	857
Derivativos a pagar	**30.570**	20.421	**30.875**	21.059
Cessão de recebíveis (e)	**68.709**	80.304	**58.713**	26.006
Outros	**30.999**	11.307	**68.967**	42.624
Total	**416.745**	368.223	**332.881**	291.540
Circulante	**404.447**	357.926	**281.028**	222.844
Não circulante	**12.298**	10.297	**51.853**	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 setembro de 2026, o saldo junto a SPE's (partes relacionadas) era de R$50.521 (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	30/09/2026
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	01/10/2008	30,00%	28	-	-	-	**28**
Pateo Cambuci Lote 06 Empreend. e Part. Ltda (iii)	13/01/2025	50,00%	14.104	-	**(2.759)**	-	**11.345**
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**
Direto Solucoes Financeiras E De Tecnologia S.A.	03/07/2026	50,00%	-	**7.500**	**(1.000)**	-	**6.500**
Rl Thomas Deloney Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	30/09/2026	5,00%	-	**31**	-	-	**31**
Total Controladora			14.132	**7.541**	**(3.759)**	-	**17.914**
Circulante			3.834				**5.616**
Não circulante			10.298				**12.298**

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2025	(+) Aquisição de quotas	(-) Pagamentos	(+) Correção	30/09/2026
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	-	**(20.484)**	**1.791**	**38.642**
Diorama Empreendimentos Imobiliário Ltda. (ii)	27/07/2022	100,00%	4.550	-	**(4.550)**	-	**-**
Pateo Cambuci Lote 06 Empreend. e Part. Ltda (iii)	13/01/2025	50,00%	14.104	-	**(2.759)**	-	**11.345**
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**
Direto Solucoes Financeiras e De Tecnologia S.A. (vi)	03/07/2026	50,00%	-	**7.500**	**(1.000)**	-	**6.500**
Rl Thomas Deloney Empreend. Imobiliario Spe Ltda (vii)	30/09/2026	5,00%	-	**31**	-	-	**31**
Total Consolidado			92.019	**7.541**	**(28.793)**	**1.791**	**72.558**
Circulante			33.484				**30.866**
Não Circulante			58.535				**41.692**

DIRECIONAL

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Aging list:				
Até 1 ano	5.616	3.834	30.866	33.484
Entre 1 e 2 anos	5.579	4.519	15.050	29.626
Entre 2 e 3 anos	3.250	3.253	8.639	26.383
Entre 3 e 4 anos	3.250	641	6.938	641
Após 4 anos	219	1.885	11.065	1.885
	17.914	14.132	72.558	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 setembro de 2026 era de R$38.642. 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, o valor foi integralmente pago em setembro 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 setembro de 2026 é de R$11.345 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 setembro 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 setembro de 2026.

(vi) Em 03 de julho de 2026, a Direcional adquiriu 50% das quotas da Direto Soluções Financeiras e de Tecnologia S.A, pelo valor de R$7.500. O saldo em 30 de setembro é de R$6.500.

(vii) Em 30 de setembro de 2026, a Direcional adquiriu 5% da empresa RL Thomas Deloney Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, pelo valor de R$31, sendo esse o saldo a pagar em 30 de setembro de 2026.

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

	Controladora	
Controladas	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Scp Meu Orgulho	13.244	9.904
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.314	5.458
Barreirinha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	6.205	5.430
Direcional Construtora Valparaíso Ltda	6.139	6.149
Scp Parque Carioca	6.078	5.152
Cristais Empreendimentos Imobiliarios Ltda	6.062	-
Alterosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.365	5.378
Sao Gotardo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	4.765	3.145
Scp Cidade Jardim	4.679	2.007
Cerejeiras Empreendimento Imobiliario Ltda	2.922	2.481
Scp Parque Paranoá	2.736	1.920
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliarios Ltda	2.673	1.950
Residencial Florence Park Spe Ltda	2.361	1.271
Genebra Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	2.264	2.285
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliarios Ltd	2.213	1.824
Jardim Amaralina Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.077	2.095
Nova Olimpia Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.068	1.783
QRTZ5 Incorporações de Imóveis SPE Ltda	1.929	1.366
Aguas Belas Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.785	1.301
Scp Viver Melhor Marituba	1.668	884

DIRECIONAL

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

	Controladora	
Controladas	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.665	1.305
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.652	-
Itajuba Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.591	1.733
Outras controladas	46.068	37.268
	134.523	102.089

	Consolidado	
Coligadas e controladas em conjunto	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Direcional SPL Jordão Empreendimentos Imobiliários	622	512
Un1ca Ce Major Weyne Construções Spe Ltda	432	-
SCP Direcional/ACR Maura Valadares	52	46
Un1ca Rn Veredas Etapa 1 Construções Spe Ltda	22	-
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	9	299
	1.137	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 setembro 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	30/09/2026
Controladora	52.637	53.086	(35.893)	479	-	12.584	-	82.893
Consolidado	1.197.150	370.327	(364.176)	16.902	8.907	109.063	(70.099)	1.268.074

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	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Cessão de recebíveis	**82.893**	52.637	**1.268.074**	1.197.150
Circulante	**50.421**	33.417	**324.993**	296.402
Não circulante	**32.472**	19.220	**943.081**	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.

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.

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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	**172.746**	**7.048**
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	**41.171**	**10.364**
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	**38.783**	**7.879**
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	**131.399**	**27.060**
Banco Daycoval S.A.	28/12/2024	ITBI e Taxas de clientes	53.790	(369)	**53.421**	-	-	-	**53.421**	**53.421**	**-**	36 meses	**16.074**	**-**
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	**180.900**	**31.290**
Direcional Recebíveis FIDC	26/09/2025	Pro soluto / ITBI e Taxas de clientes	397.388	(46.768)	**350.620**	-	-	-	**350.620**	**282.308**	**68.312**	81 meses	**256.686**	**26.121**
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	**184.531**	**20.570**
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	**216.651**	**39.335**
Banco Daycoval S.A.	30/09/2026	ITBI e Taxas de clientes	29.316	740	**30.056**	-	-	(223)	**29.833**	**29.833**	**-**	36 meses	**29.133**	**-**
Total			**2.252.314**	**(161.990)**	**2.090.324**	**(6.978)**	**(2.501)**	**(37.022)**	**2.043.823**	**1.685.881**	**357.942**	**-**	**1.268.074**	**169.667**

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

DIRECIONAL

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

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	**807**	**25.161**
(-) Reversões/Baixas	**(3)**	**(791)**
(-) Pagamentos	**(120)**	**(16.422)**
(-) Provisão para distrato	**-**	**(484)**
(-) Venda de SPE	**-**	**(1.367)**
Saldo 30/09/2026	**697**	**54.496**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Circulante	**697**	13	**16.147**	23.533
Não circulante	**-**	**-**	**38.349**	24.866
	697	13	**54.496**	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 setembro de 2026 (1,07% em 31 de dezembro de 2025, respectivamente).

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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	-	**145**	**2.189**	**2.334**
Reversões	-	**(146)**	**(2.809)**	**(2.955)**
Pagamentos	-	**(36)**	**(697)**	**(733)**
Saldo em 30 de setembro de 2026	-	**460**	**7.091**	**7.551**

	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**	**3.453**	**30.287**	**33.847**
Reversões	**-**	**(440)**	**(10.983)**	**(11.423)**
Pagamentos	**(103)**	**(1.011)**	**(18.635)**	**(19.749)**
Saldo em 30 de setembro de 2026	**9**	**5.461**	**36.485**	**41.955**

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 setembro de 2026, os valores consolidados são: trabalhista R$61.386 (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$31.554 (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$492.144 (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.

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 nova movimentação em 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 setembro de 2026

Durante o período encerrado em 30 de setembro de 2026, foram cedidas 2.547.018 ações que estavam em tesouraria no âmbito dos Programas I e II de Matching de Ações, remanescendo um saldo de 4.506.106 ações do Programa. Ainda neste período, foram recompradas 2.610.000 ações, a valor de mercado, que totalizou R$30.080, resultando em 518.898.690 ações em circulação e 1.601.310 ações em tesouraria.

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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	2.547.018	(2.547.018)	-
Recompra de ações	(2.610.000)	2.610.000	-
30 de setembro de 2026	**518.898.690**	**1.601.310**	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.

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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 nove meses findo em 30 de setembro 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
						1.450.771

17.5. Lucro por ação

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

	30/09/2026	30/09/2025
Lucro líquido do período	615.545	577.910
Média ponderada do número de ações	519.659.521	520.019.050
Lucro líquido básico por ação - R$	1,18	1,11
Efeito diluidor das opções de compra de ações	6.077.839	6.290.680
Média ponderada do número de ações (diluída)	525.737.360	526.309.730
Lucro líquido diluído por ação - R$	1,17	1,10

17.6. Participações de não controladores

No período findo em 30 de setembro de 2026, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram um aumento de R$4.762 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R$177.592, além disso foram distribuídos R$131.764 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 setembro de 2026 o saldo era de R$232.049 (R$238.856 em 31 de dezembro de 2025).

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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 30/09/2026	**01/07/2026 a 30/09/2026**	**01/01/2025 a 30/09/2025**	**01/07/2025 a 30/09/2025**
Receita bruta de vendas	**4.112**	**3.189**	-	-
Receita bruta de serviços	**31.379**	**11.179**	20.291	9.166
Receita bruta total	**35.491**	**14.368**	20.291	9.166
Impostos incidentes sobre as vendas e serviços	**(5.016)**	**(2.162)**	(2.674)	(1.276)
Vendas canceladas	**(1.557)**	**(431)**	(13)	-
Receita operacional líquida	**28.918**	**11.775**	17.604	7.890

	Consolidado			
	01/01/2026 a 30/09/2026	**01/07/2026 a 30/09/2026**	**01/01/2025 a 30/09/2025**	**01/07/2025 a 30/09/2025**
Receita bruta de vendas	**4.287.198**	**1.405.342**	3.530.853	1.321.536
Provisão para distratos - receita de vendas	**(99.109)**	**(50.850)**	-	-
Receita bruta de serviços	**133.302**	**43.166**	66.789	24.503
Receita bruta total	**4.321.391**	**1.397.658**	3.597.642	1.346.039
Ajuste a valor presente	**(3.727)**	**6.292**	(28.681)	(14.100)
Impostos incidentes sobre as vendas	**(75.862)**	**(25.317)**	(67.908)	(25.620)
Provisão para distratos - Impostos incidentes sobre as vendas	**2.064**	**1.047**	-	-
Vendas canceladas	**(640.982)**	**(220.588)**	(383.888)	(148.496)
Receita operacional líquida	**3.602.884**	**1.159.092**	3.117.165	1.157.823

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$41.541 em 30 de setembro 2026 (R$38.385 em 30 de setembro 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	3.848.180
Empreendimentos em construção	
a) Receita de vendas contratadas	11.101.161
b) Receita de vendas apropriadas, líquidas	7.252.981
Receitas de vendas apropriadas	7.991.708
Distratos - Receitas estornadas	(738.727)
II) Receitas de indenizações por distratos	3.763
III) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	2.150.098
Empreendimentos em construção	
a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	6.266.384
b) Custo de construção incorrido	4.116.286
Encargos financeiros apropriados	169.247
c) Distratos - Custo de construção	(388.180)
Distratos - Encargos financeiros	(20.221)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%)	65,69%
IV) Custo orçado a apropriar em estoque	2.218.522
Empreendimentos em construção	
a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	3.405.450
b) Custo de construção incorrido	1.186.928
Encargos financeiros apropriados	45.824
Quantidade de unidades vendidas	34.632

DIRECIONAL

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

b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	01/01/2026 a 30/09/2026 Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	01/07/2026 a 30/09/2026 Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladora				
Incorporação - imóveis em construção	**2.032**	**(1.098)**	**2.032**	**(1.098)**
Serviços	**26.886**	**(4.751)**	**9.743**	**(1.710)**
Total Controladora	**28.918**	**(5.849)**	**11.775**	**(2.808)**
Controladas				
Serviços	**92.748**	**(68.294)**	**27.661**	**(19.709)**
Terreno	**1.070**	**-**	**734**	**-**
Incorporação - imóveis em construção	**3.331.870**	**(1.975.536)**	**1.089.565**	**(623.917)**
Incorporação - imóveis concluídos	**148.278**	**(68.739)**	**29.357**	**(13.165)**
Total Controladas	**3.573.966**	**(2.112.569)**	**1.147.317**	**(656.791)**
Total Consolidado	**3.602.884**	**(2.118.418)**	**1.159.092**	**(659.599)**

Resultado apropriado de	01/01/2025 a 30/09/2025 Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	01/07/2025 a 30/09/2025 Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladora				
Serviços	17.604	(2.113)	7.890	(1.656)
Total Controladora	17.604	(2.113)	7.890	(1.656)
Controladas				
Serviços	40.169	(29.550)	13.978	(10.048)
Terreno	5.262	(307)	37	-
Incorporação - imóveis em construção	2.631.176	(1.603.812)	1.055.436	(636.681)
Incorporação - imóveis concluídos	422.954	(258.074)	80.482	(45.638)
Total Controladas	3.099.561	(1.891.743)	1.149.933	(692.367)
Total Consolidado	3.117.165	(1.893.856)	1.157.823	(694.023)

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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 30/09/2026	01/07/2026 a 30/09/2026	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	**(4.481)**	**(2.123)**	(1.908)	(638)
Despesas com pessoal	**(124.015)**	**(41.070)**	(100.263)	(34.337)
Depreciação e amortização	**(17.443)**	**(5.652)**	(21.075)	(7.173)
Serviços de terceiros	**(10.334)**	**(3.505)**	(14.577)	(5.107)
Energia elétrica, água e telefone	**(1.799)**	**(592)**	(1.472)	(442)
Despesas gerais com vendas	**(2.319)**	**(713)**	(3.269)	(1.086)
Provisão para plano de opções de ações	**(16.819)**	**(5.075)**	(11.506)	(4.363)
Provisão para garantia de obra	**(807)**	**(187)**	(791)	(368)
Provisão para PLR	**(10.442)**	**(5.033)**	(14.107)	(10.328)
Outros custos e despesas	**(19.915)**	**(7.774)**	(7.218)	(2.259)
	(208.374)	**(71.724)**	(176.186)	(66.101)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	**(2.966)**	**(1.873)**	(520)	(305)
Custos de serviços prestados	**(2.883)**	**(935)**	(1.593)	(1.351)
Despesas comerciais	**(5.624)**	**(2.333)**	(4.856)	(1.504)
Despesas gerais e administrativas	**(196.901)**	**(66.583)**	(169.217)	(62.941)
	(208.374)	**(71.724)**	(176.186)	(66.101)

Descrição	Consolidado			
	01/01/2026 a 30/09/2026	01/07/2026 a 30/09/2026	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025
Matéria-prima, e materiais de uso e consumo	**(1.544.635)**	**(486.950)**	(1.389.722)	(516.528)
Despesas com pessoal	**(584.789)**	**(189.108)**	(449.585)	(162.929)
Juros capitalizados ao estoque	**(86.267)**	**(24.470)**	(78.851)	(23.277)
Depreciação e amortização	**(68.956)**	**(22.968)**	(58.052)	(20.302)
Serviços de terceiros	**(27.801)**	**(9.018)**	(28.963)	(10.031)
Energia elétrica, água e telefone	**(5.660)**	**(1.801)**	(4.633)	(1.513)
Despesas gerais com vendas	**(100.444)**	**(31.695)**	(84.978)	(34.284)
Comissão de vendas	**(181.929)**	**(60.917)**	(145.281)	(56.503)
Provisão para plano de opções de ações	**(16.819)**	**(5.075)**	(11.506)	(4.362)
Provisão para garantia de obra	**(25.161)**	**(7.894)**	(24.926)	(8.997)
Provisão para PLR	**(10.450)**	**(5.032)**	(14.162)	(10.329)
Amortização de mais valia	**(15.555)**	**(5.486)**	(21.066)	(5.814)
Provisão para distratos	**54.330**	**27.518**	-	-
Outros custos e despesas	**(75.242)**	**(26.085)**	(58.319)	(21.730)
	(2.689.378)	**(848.981)**	(2.370.044)	(876.599)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	**(2.047.242)**	**(638.957)**	(1.862.713)	(682.624)
Custos de serviços prestados	**(71.176)**	**(20.642)**	(31.143)	(11.399)
Despesas comerciais	**(353.321)**	**(117.340)**	(291.785)	(113.940)
Despesas gerais e administrativas	**(217.639)**	**(72.042)**	(184.403)	(68.636)
	(2.689.378)	**(848.981)**	(2.370.044)	(876.599)

DIRECIONAL

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

19.2. Outras receitas e (despesas) operacionais

	Controladora			
Outras receitas e (despesas) operacionais	**01/01/2026 a 30/09/2026**	**01/07/2026 a 30/09/2026**	**01/01/2025 a 30/09/2025**	**01/07/2025 a 30/09/2025**
Despesas de projetos descontinuados e encerrados	**-**	**-**	(1.317)	(1.317)
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	**(44)**	**256**	(235)	(235)
Provisão para perdas - Demais créditos (i)	**(18.782)**	**(7.358)**	(14.195)	(6.197)
Amortização de mais valia	**(60)**	**(27)**	(5.445)	(23)
Resultado com alienação de participação societária	**27.315**	**1**	51.123	36.041
Contingências e despesas jurídicas	**1.486**	**201**	2.201	(338)
Obrigações com sócios e parceiros (ii)	**(5.038)**	**(1.896)**	(3.872)	(2.040)
Reversão provisão para garantia de obra	**3**	**3**	-	-
Outros	**10.183**	**4.562**	(12.102)	(621)
Total	**15.063**	**(4.258)**	16.158	25.270

	Consolidado			
Outras receitas e (despesas) operacionais	**01/01/2026 a 30/09/2026**	**01/07/2026 a 30/09/2026**	**01/01/2025 a 30/09/2025**	**01/07/2025 a 30/09/2025**
Despesas de projetos descontinuados e encerrados	**-**	**-**	(2.198)	(2.032)
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	**(6.349)**	**6.648**	(7.298)	(1.983)
Provisão para perdas - Contas a receber (i)	**(33.157)**	**(12.790)**	(39.916)	(16.620)
Provisão para perdas - Demais créditos (i)	**(39.193)**	**(14.218)**	(30.028)	(12.450)
Resultado com alienação de participação societária	**27.399**	**3**	49.637	36.041
Contingências e despesas jurídicas	**(36.399)**	**(12.322)**	(37.271)	(13.909)
Obrigações com sócios e parceiros (ii)	**(13.196)**	**(7.793)**	(8.232)	(2.925)
Reversão provisão para garantia de obra	**791**	**172**	-	-
Outros	**12.776**	**6.465**	(10.727)	(441)
Total	**(87.328)**	**(33.835)**	(86.033)	(14.319)

(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.

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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			
Receitas financeiras	**01/01/2026 a 30/09/2026**	**01/07/2026 a 30/09/2026**	**01/01/2025 a 30/09/2025**	**01/07/2025 a 30/09/2025**
Rendimento de aplicações financeiras	**162.062**	**64.430**	121.424	49.025
Ganho *hedge accounting*	**63.528**	**7.558**	30.253	17.380
Atualização monetária e juros contratuais	**31.995**	**12.049**	24.952	8.337
Receita com derivativos	**50.490**	**31.546**	38.976	4.955
Descontos obtidos	**13.180**	**13.180**	-	-
	321.255	**128.763**	215.605	79.697
Despesas financeiras				
Despesas com juros	**(99.259)**	**(33.022)**	(45.130)	(19.124)
Correção passivo de cessão	**(12.584)**	**(4.064)**	(2.912)	699
PIS/Cofins sobre aplicações financeiras	**(8.955)**	**(3.504)**	(6.806)	(2.665)
Despesas bancárias	**(622)**	**(140)**	(1.072)	(246)
Despesas com venda de carteira	**(479)**	**(186)**	(440)	(15)
Despesa *hedge accounting*	**(65.653)**	**(45.689)**	(43.452)	(10.536)
Juros sobre arrendamento	**(4.784)**	**(1.644)**	(5.068)	(1.925)
Despesas com derivativos	**(65.086)**	**(9.016)**	(39.123)	(25.124)
Descontos concedidos	**(2.124)**	**(409)**	(1.309)	(615)
	(259.546)	**(97.674)**	(145.312)	(59.551)
Resultado financeiro, líquido	**61.709**	**31.089**	70.293	20.146

	Consolidado			
Receitas financeiras	**01/01/2026 a 30/09/2026**	**01/07/2026 a 30/09/2026**	**01/01/2025 a 30/09/2025**	**01/07/2025 a 30/09/2025**
Rendimento de aplicações financeiras	**232.884**	**87.399**	170.088	73.294
Ganho *hedge accounting*	**71.267**	**8.476**	30.686	17.813
Atualização monetária e juros contratuais	**36.871**	**13.417**	54.168	22.335
Receita com derivativos	**56.323**	**35.067**	39.860	5.839
Descontos obtidos	**13.224**	**13.197**	70	29
	410.569	**157.556**	294.872	119.310
Despesas financeiras				
Despesas com juros	**(124.344)**	**(40.158)**	(55.768)	(25.920)
Correção passivo de cessão	**(109.063)**	**(46.885)**	(40.265)	(8.286)
PIS/Cofins sobre aplicações financeiras	**(11.517)**	**(4.383)**	(8.090)	(3.361)
Despesas bancárias	**(8.133)**	**(3.160)**	(6.368)	(2.142)
Despesas com venda de carteira	**(16.902)**	**(6.188)**	(11.148)	(4.070)
Despesa *hedge accounting*	**(72.033)**	**(49.836)**	(44.650)	(11.734)
Juros sobre arrendamento	**(4.789)**	**(1.646)**	(5.072)	(1.924)
Despesas com derivativos	**(73.040)**	**(10.206)**	(39.966)	(25.967)
Descontos concedidos	**(2.863)**	**(378)**	(21.969)	(8.610)
	(422.684)	**(162.840)**	(233.296)	(92.014)
Resultado financeiro, líquido	**(12.115)**	**(5.284)**	61.576	27.296

DIRECIONAL

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

21. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora			
	01/01/2026 a 30/09/2026	01/07/2026 a 30/09/2026	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025
Lucro antes do IRPJ e CSLL	**615.546**	**200.737**	577.919	229.654
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	**34%**	**34%**	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	**209.286**	**68.251**	196.492	78.082
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e exclusões, líquidas	**63.541**	**31.056**	**70.004**	**33.549**
Adição (exclusão) - equivalência patrimonial	**(718.230)**	**(233.855)**	**(650.050)**	**(242.449)**
Base de tributação	**(39.143)**	**(2.062)**	**(2.127)**	**20.754**
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	**2**	**2**	25	5
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	**34,00%**	**34,00%**	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	**1**	**1**	9	2
Despesa com IRPJ e CSLL do período	**1**	**1**	9	2
Alíquota efetiva	**0,00%**	**0,00%**	0,00%	0,00%

	Consolidado			
	01/01/2026 a 30/09/2026	01/07/2026 a 30/09/2026	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025
Lucro antes do IRPJ e CSLL	**862.995**	**288.424**	766.116	310.374
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	**34%**	**34%**	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	**293.418**	**98.064**	260.479	105.527
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e exclusões, líquidas	**-**	**-**	-	-
Adição (exclusão) - equivalência patrimonial	**(48.932)**	**(17.432)**	(43.452)	(16.173)
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	**27.199**	**(3.503)**	52.217	17.221
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	**34,00%**	**34,00%**	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	**9.237**	**(1.201)**	17.760	5.855
Despesa com imposto diferido	**10**	**10**	(6)	-
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Base de tributação	**-**	**-**	18.006	(101.505)
Alíquotas aplicáveis ao regime especial de tributação	**0,47%**	**0,47%**	0,47%	0,47%
Despesa com imposto	**-**	**-**	-	-
Despesa com imposto diferido	**-**	**-**	85	(477)
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	**3.156.806**	**1.012.478**	2.771.275	1.146.963
Alíquotas aplicáveis ao regime especial de tributação	**1,92%**	**1,92%**	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	**52.397**	**18.935**	42.714	17.000
Despesa com imposto diferido	**8.214**	**504**	10.494	5.022
Despesa com IRPJ e CSLL do período	**69.858**	**18.248**	71.047	27.400
Alíquota efetiva	**8,09%**	**6,33%**	**9,27%**	**8,83%**

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social em 30 de setembro 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$39.143 em setembro de 2026 (R$2.127 em setembro 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 nocional referente aos CRIs indexados ao índice de preços. Esses instrumentos derivativos visam unicamente dar proteção às obrigações de dívida objeto do *hedge*.

Risco de liquidez

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

	Consolidado				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 30 de setembro 2026					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	331.327	528.348	837.266	2.749.307	4.446.248
Fornecedores (Nota 10)	174.173	14.620	-	-	188.793
Fornecedores Convênio - Risco Sacado (Nota 10)	16.969	-	-	-	16.969
Arrendamentos (Nota 9.2)	10.966	8.586	7.061	60.552	87.165
Partes relacionadas (Nota 6.1)	151.832	-	-	-	151.832
Credores por imóveis compromissados (Nota 13)	272.953	2.160.783	978.343	2.239.689	5.651.768
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	52.607	91.317	-	-	143.924

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas possam ocorrer significantemente 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 setembro 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 agencias).

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 da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Ativos financeiros					
Custo amortizado		**1.345.814**	982.083	**4.750.189**	4.239.334
Caixa e bancos	3.1	**3.109**	31.390	**87.508**	151.241
Equivalente de caixa	3.1	**1.124.506**	733.610	**1.317.154**	1.048.102
Contas a receber	4.1	**20.421**	15.007	**3.096.101**	2.827.773
Contas a receber por alienação de investimentos	4.2	**9.462**	14683	**35.401**	7.516
Crédito junto a clientes	4.3	**187.932**	187.164	**208.938**	201.561
Outras contas a receber	-	**384**	229	**5.087**	3.141
Valor justo pelo resultado (*)		**880.821**	635.530	**1.418.729**	1.277.861
Aplicações financeiras	3.2	**804.125**	572.086	**1.339.152**	1.213.816
Derivativos a receber	4.3	**76.696**	63.444	**79.577**	64.045
Total dos ativos financeiros		**2.226.635**	1.617.613	**6.168.918**	5.517.195
Passivos financeiros					
Custo amortizado		**2.823.544**	2.450.911	**5.050.136**	4.775.688
Adiantamento por recebimento	14	**-**	-	**143.924**	105.805
Empréstimos e financiamentos	9	**2.262.933**	1.905.838	**2.978.538**	2.758.347
Fornecedores e risco sacado	10	**18.283**	20.989	**205.762**	208.312
Partes relacionadas	6.1	**73.260**	103.224	**151.832**	214.534
Outras contas a pagar	15	**386.175**	368.223	**302.006**	291.540
Cessão de recebíveis	15.1	**82.893**	52.637	**1.268.074**	1.197.150
Valor justo por meio de resultado		**30.570**	20.421	**5.682.643**	5.241.307
Credores por imóveis compromissados	13	**-**	-	**5.651.768**	5.220.248
Derivativos a pagar	15	**30.570**	20.421	**30.875**	21.059
Passivos financeiros		**2.854.114**	2.471.332	**10.732.779**	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 setembro 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	**1.345.814**	**1.345.814**	**-**	**4.750.189**	**4.750.189**	**-**
Caixa e bancos	**3.109**	**3.109**	**-**	**87.508**	**87.508**	**-**
Equivalente de caixa	**1.124.506**	**1.124.506**	**-**	**1.317.154**	**1.317.154**	**-**
Contas a receber	**20.421**	**20.421**	**-**	**3.096.101**	**3.096.101**	**-**
Contas a receber por alienação de investimentos	**9.462**	**9.462**	**-**	**35.401**	**35.401**	**-**
Crédito junto a clientes	**187.932**	**187.932**	**-**	**208.938**	**208.938**	**-**
Outras contas a receber	**384**	**384**	**-**	**5.087**	**5.087**	**-**

DIRECIONAL

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

	Controladora			Consolidado		
	Valor contábil	**Valor justo**	**Diferença**	**Valor contábil**	**Valor justo**	**Diferença**
Valor justo por meio de resultado	**880.821**	**880.821**	**-**	**1.418.729**	**1.418.729**	**-**
Aplicações financeiras	**804.125**	**804.125**	**-**	**1.339.152**	**1.339.152**	**-**
Derivativos a receber	**76.696**	**76.696**	**-**	**79.577**	**79.577**	**-**
Total dos ativos financeiros	**2.226.635**	**2.226.635**	**-**	**6.168.918**	**6.168.918**	**-**
Passivos financeiros						
Custo amortizado	**2.823.544**	**2.894.490**	**(70.946)**	**5.050.136**	**5.132.562**	**(82.426)**
Adiantamento por recebimento	**-**	**-**	**-**	**143.924**	**143.924**	**-**
Empréstimos, financiamentos e debêntures	**2.262.933**	**2.333.879**	**(70.946)**	**2.978.538**	**3.060.964**	**(82.426)**
Fornecedores e risco sacado	**18.283**	**18.283**	**-**	**205.762**	**205.762**	**-**
Partes relacionadas	**73.260**	**73.260**	**-**	**151.832**	**151.832**	**-**
Outras contas a pagar	**386.175**	**386.175**	**-**	**302.006**	**302.006**	**-**
Passivo de cessão	**82.893**	**82.893**	**-**	**1.268.074**	**1.268.074**	**-**
Valor justo por meio de resultado	**30.570**	**30.570**	**-**	**5.682.643**	**5.682.643**	**-**
Credores por imóveis compromissados	**-**	**-**	**-**	**5.651.768**	**5.651.768**	**-**
Derivativos a pagar	**30.570**	**30.570**	**-**	**30.875**	**30.875**	**-**
Passivos financeiros	**2.854.114**	**2.925.060**	**(70.946)**	**10.732.779**	**10.815.205**	**(82.426)**

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	-

DIRECIONAL

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

	Controladora			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
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)

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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 setembro 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	174.583	134.244	40.339	5.849
SWAP	CRI2E	jul/22	IPCA+6,4899% / CDI + 1,22%	jun/32	300.000	338.593	313.240	25.353	25.311
SWAP	CRI241	abr/24	0,118 / CDI + 0,93%	nov/28	65.905	62.976	66.836	(3.860)	3.104
SWAP	CRI331	ago/24	IPCA+6,67% / CDI + 0,5%	jan/28	155.652	165.665	182.924	(17.259)	8.108
SWAP	CRI399_2S	fev/25	IPCA+7,45% / 98,46% CDI	fev/35	51.641	55.810	52.457	3.353	162
SWAP	CRI399_3S	fev/25	PRE 14,25% / 98,46% CDI	fev/35	114.399	117.793	116.244	1.549	(1.504)
SWAP	CRI470_2S DIRR	jul/25	IPCA + 7,649% / 98,75% CDI	jul/35	92.503	98.848	95.092	3.756	(465)
SWAP	CRI470_3S DIRR	jul/25	PRE 13,791% / 100%CDI	jul/35	60.000	61.517	61.701	(184)	167
SWAP	CRI470_3S DIRR	fev/25	PRE 13,791% / 100%CDI	jul/35	58.800	60.287	60.467	(180)	164
SWAP	CRI470_2S RIVA	jul/25	IPCA + 7,6490% / 98,85%CDI	jul/35	46.252	49.425	47.548	1.877	(233)
SWAP	CRI470_4S RIVA	jul/25	IPCA + 7,5547% / 99,83% CDI	jul/40	21.308	22.916	21.911	1.005	(257)
SWAP	CRI470_3S RIVA	jul/25	PRE 13,7910% / 100,11%DI	jul/35	59.399	60.779	61.084	(305)	287
SWAP	CRI470_4S DIRR	jul/25	IPCA + 7,5547% / 99,83% CDI	jul/40	42.616	45.578	43.822	1.756	(262)
SWAP	CRI305-2S	mar/26	PRE 12,1277% / CDI - 0,95%	fev/33	200.000	196.446	202.973	(6.527)	6.391
SWAP	CRI305	mar/26	PRE 12,1277% / CDI - 0,95%	mar/33	88.385	87.694	90.255	(2.561)	1.944
SWAP	CRI305-3S	mar/26	IPCA + 6,6986% / CDI - 0,83%	fev/36	49.346	50.676	50.087	589	452
					1.606.206	1.649.586	1.600.885	48.701	49.218

(a) Derivativos designados como instrumentos de Hedge de Valor Justo: Em 30 de setembro 2026, a Companhia mantinha contratos 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 comas 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.

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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 30/09/2026	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(443.302)	(4.437)	(6.656)	(8.875)	(11.094)	(13.312)
CDI	1.861.701	127.061	190.592	254.122	317.653	381.183
IPCA	(1.547.400)	(35.435)	(53.153)	(70.871)	(88.589)	(106.306)
POUP	(58.007)	(1.790)	(2.684)	(3.579)	(4.474)	(5.369)
INCC	(2.045.574)	(67.913)	(101.870)	(135.826)	(169.783)	(203.739)
Total	**(2.232.582)**					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	1,00%	1,50%	**2,00%**	2,50%	3,00%
CDI	6,83%	10,24%	**13,65%**	17,06%	20,48%
IPCA	2,29%	3,44%	**4,58%**	5,73%	6,87%
POUP	3,09%	4,63%	**6,17%**	7,71%	9,26%
INCC	3,32%	4,98%	**6,64%**	8,30%	9,96%

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.

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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	
	30/09/2026	31/12/2025
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.978.538	2.758.347
(-) Caixa e equivalente de caixa	(1.404.662)	(1.199.343)
(-) Aplicações financeiras	(1.026.278)	(983.456)
(-) Derivativos (posição líquida)	(48.702)	(42.986)
Dívida líquida	498.896	532.562
Patrimônio líquido	2.966.085	2.320.151
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	16,82%	22,95%

Transações com sócios (efeito caixa):

	Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025
Pagamento de dividendos aos acionistas da Companhia	-	1.450.771
Pagamento de dividendos aos sócios minoritários em SPEs	131.764	124.712
Recompra de ações	30.080	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 setembro de 2026 no montante de R$27.815 (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

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 setembro de 2026, a Companhia concedeu aos beneficiários do Plano o montante de R$20.345, correspondente a 2.547.018 ações.

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

DIRECIONAL

Notas explicativas da administração às informações trimestrais individuais e consolidadas em 30 de setembro 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	-	1.754	63.611	16.045	48.135
2º Matching	2022	4 anos	10.146	10.146	-	-	10.146	-	-
1º Matching	2023	4 anos	1.308.000	1.268.528	39.472	11.807	944.271	312.450	937.350
1º Matching	2023	4 anos	37.783	37.783	-	316	29.453	8.014	24.042
2º Matching	2023	4 anos	2.539	2.539	-	-	2.539	-	-
1º Matching	2024	4 anos	95.346	95.346	-	354	60.236	34.756	104.268
1º Matching	2024	4 anos	505.300	505.300	-	-	252.650	252.650	757.950
1º Matching	2024	4 anos	25.751	25.751	-	110	16.542	9.099	27.297
1º Matching	2025	4 anos	608.400	592.348	16.052	18.030	143.887	430.431	1.291.293
1º Matching	2025	4 anos	101.014	101.014	-	1.068	59.234	40.712	122.136
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	-	319	42.749	62.392	187.176
1º Matching	2025	4 anos	661.982	661.982	-	1.798	238.401	421.783	421.783
1º Matching	2025	4 anos	40.000	40.000	-	-	10.000	30.000	90.000
Total			**8.108.968**	**7.893.522**	**215.446**	**382.312**	**5.727.986**	**1.783.224**	**4.506.106**

DIRECIONAL

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

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 setembro 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	11.018.830
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	501.738
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	1.456.214
Seguro infreaestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em consrtrução	604.145
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos no imóvel comercial locado, eventos tais como incêndio, queda de raio e explosão de qualquer natureza e alagamento, tumultos, grevbe e lock out, vendaval até fumaça.	100.100
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	80.000
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de seguro "Compreensivo de Riscos Cibernéticos"	25.050

DIRECIONAL

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

25. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2026	30/09/2025
Atividade de financiamento	-	7.429	92.912	85.941
Financiamento do direito de uso	-	7.429	-	7.429
Capitalização de juros	-	-	92.912	78.512
Atividades de investimento	79	7.509	79	7.509
Correção venda de participação societária	79	80	79	80
Remensuração/Aquisição de imobilizado - arrendamentos	-	7.429	-	7.429

26. Eventos subsequentes

Em 27 de outubro de 2026, a Companhia concluiu a liquidação da oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), da 335ª emissão da Riza Securitizadora S.A., no montante total de R$250.000, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Companhia.

A oferta foi realizada em duas séries:

1ª série, no montante de R$ 59.000, remunerada a 96,0% do CDI, e
2ª série, no montante de R$ 191.000, remunerada à taxa prefixada de 12,75% a.a..

Ambas possuem vencimento em 15 de outubro de 2032, com pagamento semestral de juros. Os recursos captados serão destinados conforme previsto nos documentos da oferta.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Administradores e Acionistas
Direcional Engenharia S.A.

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 setembro de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e de nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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.
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 nove meses findo em 30 de setembro 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, 6 de novembro de 2026

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

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

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 setembro de 2026.

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.
Belo Horizonte, 09 de novembro 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 setembro de 2026.

Paulo Henrique Martins de Sousa.
Diretor Financeiro, Planejamento e RI.
Belo Horizonte, 09 de novembro de 2026.