

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	16
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	61
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	62
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	63
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	64

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	206.269.341
Preferenciais	0
Total	206.269.341
Em Tesouraria	
Ordinárias	752.289
Preferenciais	0
Total	752.289

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.308.744	1.289.899
1.01	Ativo Circulante	165.866	270.410
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	22	99
1.01.02	Aplicações Financeiras	109.294	238.479
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	109.294	238.479
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	109.294	238.479
1.01.03	Contas a Receber	49.241	31.758
1.01.03.01	Clientes	2.375	0
1.01.03.01.01	Contas a receber	2.375	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	46.866	31.758
1.01.04	Estoques	7.309	74
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	7.309	74
1.02	Ativo Não Circulante	1.142.878	1.019.489
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	359.494	316.203
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	56.824	54.572
1.02.01.02.02	Títulos e valores mobiliários	56.824	54.572
1.02.01.04	Contas a Receber	193.156	179.688
1.02.01.04.01	Contas a receber	0	219
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	8.868	14.370
1.02.01.04.03	Adiantamentos para futuros investimentos	159.783	154.844
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	24.505	10.255
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	109.514	81.943
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	109.514	81.943
1.02.02	Investimentos	774.011	694.066
1.02.02.01	Participações Societárias	774.011	694.066
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	774.011	694.066
1.02.03	Imobilizado	8.785	9.038
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.180	6.745
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.605	2.293
1.02.04	Intangível	588	182
1.02.04.01	Intangíveis	588	182
1.02.04.01.02	Intangíveis	588	182

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.308.744	1.289.899
2.01	Passivo Circulante	97.418	73.217
2.01.02	Fornecedores	2.368	700
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.368	700
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.586	1.849
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.586	1.849
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	1.586	1.849
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	4.832	0
2.01.05	Outras Obrigações	45.720	16.784
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	14.432	10.448
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	14.432	10.448
2.01.05.02	Outros	31.288	6.336
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	161	161
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	13.231	5.632
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	33	543
2.01.05.02.08	Contas a pagar por aquisição de sociedade	17.863	0
2.01.06	Provisões	42.912	53.884
2.01.06.02	Outras Provisões	42.912	53.884
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	42.912	53.884
2.02	Passivo Não Circulante	113.781	5.118
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	109.376	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	97.427	0
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	11.949	0
2.02.01.03.02	Contas a pagar por aquisição de sociedade	11.949	0
2.02.04	Provisões	4.405	5.118
2.02.04.02	Outras Provisões	4.405	5.118
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	4.405	5.118
2.03	Patrimônio Líquido	1.097.545	1.211.564
2.03.01	Capital Social Realizado	959.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	-4.121	-10.941
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-4.121	-10.941
2.03.04	Reservas de Lucros	87.173	113.476
2.03.04.01	Reserva Legal	60.391	62.967
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	27.794
2.03.04.11	Plano de opção de ações	26.782	22.715
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	55.464	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	10.389	21.991	3.255	12.349
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.282	-16.697	-4.598	-14.821
3.03	Resultado Bruto	5.107	5.294	-1.343	-2.472
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	8.913	46.158	27.455	11.915
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.783	-57.676	-15.829	-45.543
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-338	345	-225	1.206
3.04.03.01	Provisões	-338	345	-225	1.206
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-7.379	-17.394	-314	-11.766
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	36.413	120.883	43.823	68.018
3.04.06.01	Resultado de Equivalencia Patrimonial	36.413	120.883	43.823	68.018
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	14.020	51.452	26.112	9.443
3.06	Resultado Financeiro	11.028	26.218	9.462	27.693
3.06.01	Receitas Financeiras	15.075	33.702	9.477	27.739
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.047	-7.484	-15	-46
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	25.048	77.670	35.574	37.136
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	25.048	77.670	35.574	37.136
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	25.048	77.670	35.574	37.136
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,123	0,38	0,175	0,183
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	PN	0,118	0,367	0,171	0,179

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	25.048	77.670	35.574	37.136
4.03	Resultado Abrangente do Período	25.048	77.670	35.574	37.136

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-36.293	-35.882
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-47.638	-45.248
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	77.670	37.136
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.846	2.254
6.01.01.03	Provisão para contingências, líquida	-345	1.206
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	6.412	1.811
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	-120.883	-68.018
6.01.01.10	Juros provisionados	-12.338	-19.637
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	11.345	9.366
6.01.02.01	Contas a receber	-2.156	5.161
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-1.734	6.986
6.01.02.03	Demais contas a receber	-29.358	-7.091
6.01.02.04	Fornecedores	1.669	-610
6.01.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	0	161
6.01.02.06	Adiantamentos de clientes	-510	-438
6.01.02.07	Demais passivos	13.622	5.197
6.01.02.08	Contas a pagar por aquisição de sociedade	29.812	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	162.376	72.375
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	144.102	-111.076
6.02.03	Dividendos recebidos	93.424	92.191
6.02.04	Aumento de capital em controladas	-68.212	122.634
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-1.999	-4.266
6.02.06	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-4.939	-27.108
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-126.160	-36.274
6.03.02	Partes relacionadas	-23.587	5.137
6.03.03	Captação de empréstimos e financiamentos	97.427	0
6.03.05	Dividendos pagos	-50.000	-41.411
6.03.09	Redução de capital	-150.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-77	219
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	99	138
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	22	357

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	1.109.029	11.774	62.967	0	27.794	1.211.564
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	11.774	62.967	0	27.794	1.211.564
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-150.000	10.887	-2.576	-22.206	-27.794	-191.689
5.04.08	Redução de capital	-150.000	0	0	0	0	-150.000
5.04.09	Apropriação do plano de opção - stock options	0	8.311	0	0	0	8.311
5.04.10	Concessão de ações – stock options	0	2.576	-2.576	0	0	0
5.04.11	Dividendos intercalares	0	0	0	-22.206	0	-22.206
5.04.12	Aprovação em assembleia dos dividendos adicionais	0	0	0	0	-27.794	-27.794
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	77.670	0	77.670
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	77.670	0	77.670
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.029	22.661	60.391	55.464	0	1.097.545

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	-4.641	59.398	0	41.411	1.205.197
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	-4.641	59.398	0	41.411	1.205.197
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	5.173	0	0	-41.411	-36.238
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	-41.411	-41.411
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	5.173	0	0	0	5.173
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	37.136	0	37.136
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	37.136	0	37.136
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	532	59.398	37.136	0	1.206.095

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	24.307	13.885
7.01.02	Outras Receitas	24.307	13.885
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	24.307	13.885
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-49.701	-37.848
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-16.697	-14.821
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-33.004	-23.027
7.03	Valor Adicionado Bruto	-25.394	-23.963
7.04	Retenções	-1.501	-1.048
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.846	-2.254
7.04.02	Outras	345	1.206
7.04.02.01	Provisões (reversões)	345	1.206
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-26.895	-25.011
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	154.585	95.757
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	120.883	68.018
7.06.02	Receitas Financeiras	33.702	27.739
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	127.690	70.746
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	127.690	70.746
7.08.01	Pessoal	38.378	30.832
7.08.01.01	Remuneração Direta	17.752	17.250
7.08.01.02	Benefícios	3.067	2.643
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.051	1.360
7.08.01.04	Outros	16.508	9.579
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	16.508	9.579
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.101	2.689
7.08.02.01	Federais	4.101	2.689
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.541	89
7.08.03.01	Juros	11	4
7.08.03.02	Aluguéis	57	43
7.08.03.03	Outras	7.473	42
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	7.473	42
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	77.670	37.136
7.08.04.02	Dividendos	22.206	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	55.464	37.136

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	2.692.113	2.594.695
1.01	Ativo Circulante	1.971.586	1.987.247
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	33.839	5.140
1.01.02	Aplicações Financeiras	330.967	457.647
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	330.967	457.647
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	330.967	457.647
1.01.03	Contas a Receber	1.606.780	1.524.460
1.01.03.01	Clientes	1.550.569	1.482.522
1.01.03.01.01	Contas a receber	750.438	705.111
1.01.03.01.02	Imóveis a comercializar	800.131	777.411
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	56.211	41.938
1.02	Ativo Não Circulante	720.527	607.448
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	570.735	517.954
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	1.080	2.024
1.02.01.02.02	Aplicações Financeiras	1.080	2.024
1.02.01.04	Contas a Receber	569.476	515.833
1.02.01.04.01	Contas a receber	438.119	419.649
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	92.267	79.279
1.02.01.04.03	Adiantamento para futuros investimentos	6.946	1.310
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	32.144	15.595
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	179	97
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	179	97
1.02.02	Investimentos	135.499	77.658
1.02.02.01	Participações Societárias	135.499	77.658
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	135.499	77.658
1.02.03	Imobilizado	13.008	11.307
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	9.766	8.223
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	3.242	3.084
1.02.04	Intangível	1.285	529
1.02.04.01	Intangíveis	1.285	529
1.02.04.01.02	Intangível	1.285	529

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	2.692.113	2.594.695
2.01	Passivo Circulante	758.956	677.526
2.01.02	Fornecedores	47.676	43.081
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	47.676	43.081
2.01.03	Obrigações Fiscais	22.115	23.004
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	22.115	23.004
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	7.394	9.436
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições diferidos	14.721	13.568
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	107.467	125.530
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	107.467	125.530
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	107.467	125.530
2.01.05	Outras Obrigações	499.612	429.282
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	31.289	18.056
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	31.289	18.056
2.01.05.02	Outros	468.323	411.226
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	84.884	87.708
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	68.572	34.436
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	296.939	289.082
2.01.05.02.09	Contas a pagar por aquisição de sociedade	17.928	0
2.01.06	Provisões	82.086	56.629
2.01.06.02	Outras Provisões	82.086	56.629
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	82.086	56.629
2.02	Passivo Não Circulante	687.724	549.202
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	407.773	234.803
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	407.773	234.803
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	407.773	234.803
2.02.02	Outras Obrigações	216.380	259.436
2.02.02.02	Outros	216.380	259.436
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	88.953	103.397
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	115.478	156.039
2.02.02.02.09	Contas a pagar por aquisição de sociedade	11.949	0
2.02.03	Tributos Diferidos	29.626	27.206
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	29.626	27.206
2.02.04	Provisões	33.945	27.757
2.02.04.02	Outras Provisões	33.945	27.757
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	33.945	27.757
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.245.433	1.367.967
2.03.01	Capital Social Realizado	959.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	22.661	11.774
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-4.121	-10.941
2.03.02.07	Plano de opção de ações	26.782	22.715
2.03.04	Reservas de Lucros	60.391	90.761
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	60.391	62.967
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	27.794
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	55.464	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	147.888	156.403

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	243.569	806.722	245.563	631.522
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-182.167	-604.995	-178.403	-504.598
3.03	Resultado Bruto	61.402	201.727	67.160	126.924
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-41.692	-140.033	-30.180	-103.941
3.04.01	Despesas com Vendas	-16.692	-54.836	-16.528	-46.347
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.486	-66.711	-17.798	-52.635
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-6.484	-25.483	-1.916	-1.011
3.04.03.01	Provisões	-6.484	-25.483	-1.916	-1.011
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-102	1.958	-398	-11.872
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.072	5.039	6.460	7.924
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	19.710	61.694	36.980	22.983
3.06	Resultado Financeiro	22.515	69.757	20.963	65.528
3.06.01	Receitas Financeiras	25.299	76.807	21.683	71.163
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.784	-7.050	-720	-5.635
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	42.225	131.451	57.943	88.511
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.347	-24.226	-5.758	-17.811
3.08.01	Corrente	-5.924	-22.277	-5.011	-18.021
3.08.02	Diferido	-423	-1.949	-747	210
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	35.878	107.225	52.185	70.700
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	35.878	107.225	52.185	70.700
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	25.048	77.670	35.574	37.136
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.830	29.555	16.611	33.564

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	35.878	107.225	52.185	70.700
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	35.878	107.225	52.185	70.700
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	25.048	77.670	35.574	37.136
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.830	29.555	16.611	33.564

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-2.335	117.186
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	163.209	67.394
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	131.451	88.511
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.836	3.095
6.01.01.03	Provisão para contingência, líquida	9.558	-745
6.01.01.04	Provisão para garantias, líquida	3.107	1.206
6.01.01.05	Provisão para distratos, líquida	17.852	-831
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	7.448	1.552
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	-5.039	-7.924
6.01.01.10	Juros provisionados	-4.004	-17.470
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-110.116	89.507
6.01.02.01	Contas a receber	-63.797	-7.711
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-35.708	50.211
6.01.02.03	Demais contas a receber	-30.822	-12.540
6.01.02.04	Fornecedores	4.595	-21.427
6.01.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-17.268	-35.585
6.01.02.06	Adiantamento de clientes	-32.704	123.992
6.01.02.07	Demais passivos	35.776	-7.433
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.812	0
6.01.03	Outros	-55.428	-39.715
6.01.03.01	Juros pagos	-33.151	-21.694
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-22.277	-18.021
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	67.837	-101.597
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	169.638	-76.768
6.02.04	Aumento de capital em controladas	-52.803	408
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-5.292	-4.450
6.02.06	Movimentos de acionistas não controladores	0	-20.184
6.02.07	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-5.636	-603
6.02.08	Lucros distribuídos e redução de capital a acionistas não controladores	-38.070	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-36.803	-13.459
6.03.02	Partes relacionadas	13.151	-29.364
6.03.03	Captação de empréstimos e financiamentos	339.378	139.544
6.03.04	Amortização de empréstimos e financiamentos	-189.332	-82.228
6.03.05	Dividendos pagos	-50.000	-41.411
6.03.09	Redução de capital	-150.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	28.699	2.130
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.140	1.580
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	33.839	3.710

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	1.109.029	11.774	62.967	0	27.794	1.211.564	156.403	1.367.967
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	11.774	62.967	0	27.794	1.211.564	156.403	1.367.967
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-150.000	10.887	-2.576	-22.206	-27.794	-191.689	-38.070	-229.759
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-32.446	-32.446
5.04.08	Apropriação do plano de opção - stock options	0	8.311	0	0	0	8.311	0	8.311
5.04.09	Concessão de ações – stock options	0	2.576	-2.576	0	0	0	0	0
5.04.10	Redução de capital	-150.000	0	0	0	0	-150.000	-5.624	-155.624
5.04.11	Dividendos intercalares	0	0	0	-22.206	0	-22.206	0	-22.206
5.04.12	Aprovação em assembleia dos dividendos adicionais	0	0	0	0	-27.794	-27.794	0	-27.794
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	77.670	0	77.670	29.555	107.225
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	77.670	0	77.670	29.555	107.225
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.029	22.661	60.391	55.464	0	1.097.545	147.888	1.245.433

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	-4.641	59.398	0	41.411	1.205.197	119.507	1.324.704
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	-4.641	59.398	0	41.411	1.205.197	119.507	1.324.704
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	5.173	0	0	-41.411	-36.238	-20.184	-56.422
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	3.468	3.468
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	-41.411	-41.411	-23.652	-65.063
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	5.173	0	0	0	5.173	0	5.173
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	37.136	0	37.136	33.564	70.700
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	37.136	0	37.136	33.564	70.700
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	532	59.398	37.136	0	1.206.095	132.887	1.338.982

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	827.588	647.404
7.01.02	Outras Receitas	827.588	647.404
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	827.588	647.404
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-675.767	-575.956
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-604.995	-504.598
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-70.772	-71.358
7.03	Valor Adicionado Bruto	151.821	71.448
7.04	Retenções	-28.319	-4.106
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.836	-3.095
7.04.02	Outras	-25.483	-1.011
7.04.02.01	Provisões (reversões)	-25.483	-1.011
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	123.502	67.342
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	81.846	79.087
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.039	7.924
7.06.02	Receitas Financeiras	76.807	71.163
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	205.348	146.429
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	205.348	146.429
7.08.01	Pessoal	43.872	35.056
7.08.01.01	Remuneração Direta	21.408	19.396
7.08.01.02	Benefícios	3.679	3.144
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.271	1.570
7.08.01.04	Outros	17.514	10.946
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	17.514	10.946
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	47.230	34.985
7.08.02.01	Federais	47.230	34.985
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	29.227	5.688
7.08.03.01	Juros	52	24
7.08.03.02	Aluguéis	-29	52
7.08.03.03	Outras	29.204	5.612
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	6.998	5.612
7.08.03.03.02	Dividendos intercalares	22.206	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	85.019	70.700
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	55.464	37.136
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	29.555	33.564

Comentário do Desempenho



Relatório da Administração 3T25

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” ou “MELK3”), submete à apreciação dos senhores o Relatório da Administração e as informações trimestrais da Companhia, acompanhada do relatório dos auditores independentes, referente ao período de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2025.



Comentário do Desempenho

Nós somos a Melnick

Existimos para transformar o jeito de morar, trabalhar e conviver.

Há 52 anos perseguimos a excelência no mercado de construção e incorporação no Rio Grande do Sul. Desenvolvemos, de forma incansável, soluções inovadoras para as pessoas viverem cada vez melhor. Essa trajetória iniciou com a criação da Melco, fundada por Milton Melnick em 1970. De lá para cá, fomos impulsionados pela vontade de realizar projetos com os mais altos padrões de execução e atendimento.

Em constante evolução com o mercado imobiliário.

Para cumprir nossa missão, de desenvolver produtos fantásticos e relacionamentos sólidos com as pessoas, buscamos evoluir de forma contínua. Somos, atualmente, um grupo de empresas que atendem as necessidades de todo o ecossistema da incorporação e da construção. Isso garante grande capacidade de entrega, em todos os segmentos de mercado e de projetos que combinam agilidade com alto padrão de qualidade.

NOSSOS NÚMEROS

+200

Torres construídas

+1.5 milhão

de m² construídos

+10 mil

Unidades entregues

O Mais Alto Padrão de Qualidade.

“Satisfazer as necessidades e expectativas dos clientes através da melhoria continua dos processos construtivos, ambientais e gerenciais, buscando atingir maior qualidade do produto aliado à redução de custo.”





Comentário do Desempenho



Mensagem da Administração

É com satisfação que apresentamos os resultados da Melnick do terceiro trimestre de 2025.

Lançamos no terceiro trimestre de 2025, dois empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 128,8 milhões (R\$ 119,4 milhões % Melnick), com uma VSO de 48%. Adicionalmente, no 3T25 houve o lançamento do empreendimento Quaddra Lorena em SP com VGV de R\$ 674 milhões (R\$ 71 milhões % Melnick Partners), o qual será reconhecido via resultado financeiro.

Encerramos o terceiro trimestre de 2025 com R\$ 1,3 bilhão de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 237,9 milhões, R\$ 54,8 milhões, ou 23%, estão alugados. Nosso modelo de locação permite ao cliente converter as parcelas de aluguel pagas durante os primeiros 18 meses de contrato em desconto para aquisição do imóvel. Na média, 33% dos nossos clientes convertem suas locações em compra efetiva do imóvel.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas que totalizaram R\$ 147,4 milhões no 3T25 e nos 9M25 R\$ 602,3 milhões (% Melnick). Desse total, R\$ 434,4 milhões referem-se à venda de estoques, o que representa um crescimento de 66% em relação ao mesmo período de 2024.

Atualmente temos R\$ 2,9 bilhões de VGV (% Melnick) em *landbank*, compostos por 28 terrenos ou fases, sendo que 32% do nosso *landbank* já possui projeto aprovado com VGV potencial de R\$ 918,9 milhões (% Melnick).

No trimestre entregamos um empreendimento, totalizando um VGV de R\$ 45 milhões (R\$ 13,9 milhões % Melnick), nos 9M25 foram entregues seis empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 627,8 milhões (R\$ 444,8 milhões no % Melnick).

A receita líquida do trimestre totalizou R\$ 243,6 milhões e de R\$ 806,7 milhões nos 9M25. Nosso lucro bruto totalizou R\$ 61,4 milhões no trimestre com margem bruta ajustada de 30,62% e R\$ 201,7 milhões nos 9M25. O lucro líquido totalizou R\$ 25,0 milhões no trimestre com margem líquida¹ antes da participação dos minoritários de 14,7% e R\$ 77,7 milhões no ano.

Encerramos o terceiro trimestre de 2025 com uma sólida posição de capital, refletida por uma dívida líquida de R\$ 149,4 milhões, o que representa 13,6% do patrimônio líquido. Essa alavancagem indica que mantivemos uma estrutura conservadora, com recursos em caixa superiores à dívida bruta, desconsiderando os contratos de SFH. Ao ajustarmos os números para excluir os efeitos dos contratos de SFH, o caixa líquido ajustado totaliza R\$ 263,6 milhões, o que equivale a 24,0% do patrimônio líquido. Esse indicador reforça nossa robustez financeira, além de possibilitar o aproveitamento de oportunidades estratégicas. No terceiro trimestre de 2025, pagamos R\$ 50 milhões aos nossos acionistas em dividendos, demonstrando a competência e solidez de nosso caixa e estrutura de capital.

Nossa estratégia de negócios é baseada em três pilares: solidez financeira, capacidade operacional e produtos diferenciados. Com a mentalidade de longo prazo, mantemos como objetivo principal o retorno sobre o capital investido.

¹ Dado que a receita líquida considera a participação dos minoritários, a margem líquida também é relativa ao lucro líquido antes da participação de não acionistas. 21 de 64



Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional

Lançamentos

No terceiro trimestre de 2025 a Companhia realizou o lançamento de dois empreendimentos, totalizando um VGV bruto de R\$ 128 milhões (R\$ 119 milhões % Melnick). Nos 9M25, os lançamentos representam um total de R\$ 531 milhões de VGV bruto (R\$ 475 milhões % Melnick). Adicionalmente, no 3T25 houve o lançamento do empreendimento **Quaddra Lorena em SP com VGV de R\$ 674 milhões (R\$ 71 milhões % Melnick Partners)**, o qual será reconhecido via resultado financeiro. Nos 9M25, o VGV % Melnick Partners totalizou R\$ 243 milhões, correspondentes ao VGV bruto de R\$ 1,4 bilhão.

Vendas brutas, líquidas e VSOs

No terceiro trimestre de 2025, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 171 milhões e R\$ 148 milhões. Nos 9M25, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 673 milhões e R\$ 602 milhões. destaca-se ainda que, neste período, o aumento nas vendas de estoque cresceram 66% em comparação aos 9M24. Neste trimestre a VSO de lançamento foi de 48%, a média foi de 10% e a VSO de estoque foi de 7%.

Estoque

Encerramos o terceiro trimestre de 2025 com R\$ 1.312,7 milhões em estoque (% Melnick). Do total do estoque, 82% se referem a unidades em construção e 18% a unidades concluídas. Segregamos o estoque pronto em dois grupos, estoque pronto de comercialização que representa 77% do estoque concluído, que depende de iniciativas e de esforço comercial para comercialização e em estoque de locação que representa 23% do estoque concluído, onde oferecemos aos nossos clientes um modelo de locação com opção de compra. Neste modelo as unidades em estoque rentabilizam a carteira com receitas de aluguéis, e, caso o locatário opte em exercer a opção, ele pode utilizar os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra.



Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional

Landbank

O landbank encerrou o terceiro trimestre de 2025 com R\$ 2,9 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo R\$ 918,9 milhões em projetos já aprovados, correspondentes a 32% do landbank.

Entregas e execução de empreendimentos

No terceiro trimestre de 2025 foi entregue o empreendimento Arbo Village Park, totalizando R\$ 45 milhões de VGV bruto (R\$ 14 milhões no % Melnick) e 430 unidades. Nos 9M25 foram entregues 6 empreendimentos, totalizando R\$ 627,8 milhões de VGV bruto (R\$ 444,8 milhões no % Melnick). Em 30 de setembro de 2025 a companhia possuía 18 canteiros ativos sendo 12 da incorporadora, 5 da urbanizadora e 1 da marca open, totalizando 4.298 unidades em construção ou 871.936 m² em construção.

Repasse e recebimento

No terceiro trimestre de 2025, o total de recebimento de clientes foi de R\$ 190 milhões, dos quais R\$ 116 milhões ou 61% referentes as unidades em construção e R\$ 74 milhões ou 39% referentes as unidades concluídas. Nos 9M25, o total de recebimento de clientes foi de R\$ 691 milhões, dos quais R\$ 384 milhões ou 56% referentes as unidades em construção e R\$ 307 milhões ou 44% referentes as unidades concluídas.

Desempenho Econômico Financeiro

Receita líquida

No terceiro trimestre de 2025, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 244 milhões. Nos 9M25 a receita líquida operacional totalizou R\$ 807 milhões, apresentando um crescimento de 28% em relação ao mesmo período de 2024.

Lucro bruto e margem bruta

No terceiro trimestre o lucro bruto foi de R\$ 61 milhões e a margem bruta foi de 30,6%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. Nos 9M25 o lucro bruto foi de R\$ 202 milhões e a margem bruta ajustada foi de 29,3%, um aumento de 59% e 23%, respectivamente, em relação ao mesmo período de 2024.



Comentário do Desempenho

Desempenho Econômico Financeiro

Despesas comerciais, gerais e administrativas e outras despesas

No terceiro trimestre de 2025, as despesas operacionais totalizaram R\$ 45,8 milhões. No trimestre as despesas comerciais totalizaram R\$ 16,7 milhões ou 36,5% das despesas operacionais, as despesas administrativas totalizaram R\$ 22,5 milhões ou 49,1% das despesas operacionais e a rubrica de outras despesas líquidas totalizou R\$ 6,6 milhões ou 14,4% das despesas operacionais. Nos 9M25, as despesas operacionais totalizaram R\$ 145,1 milhões. As despesas comerciais totalizaram R\$ 54,8 milhões ou 37,8% das despesas operacionais, as despesas administrativas totalizaram R\$ 66,7 milhões ou 46,0% das despesas operacionais e a rubrica de outras despesas líquidas totalizou R\$ 23,5 milhões ou 16,2% das despesas operacionais.

Resultado financeiro

Encerramos o terceiro trimestre de 2025 com resultado financeiro positivo em R\$ 9,3 milhões. Nos 9M25 o resultado financeiro positivo foi de R\$ 34,8 milhões.

EBITDA

No terceiro trimestre de 2025, o EBITDA da companhia alcançou R\$ 33,9 milhões, e a margem EBITDA atingiu 14%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. Nos 9M25 o EBITDA alcançou R\$ 99,5 milhões, e a margem EBITDA atingiu 12%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo.

Lucro líquido e margem líquida¹

No terceiro trimestre de 2025 o lucro líquido foi de R\$ 25,0 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 14,7%. Nos 9M25 o lucro líquido foi de R\$ 77,7 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 13,3%.

¹ Dado que a receita líquida considera a participação dos minoritários, a margem líquida também é relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.



Comentário do Desempenho

Liquidez e Endividamento

Entendemos que as condições financeiras e patrimoniais da Companhia são suficientes para seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações de curto, médio e longo prazo. A geração de caixa da Companhia, juntamente às linhas de crédito disponíveis, são suficientes para financiar as atividades da Companhia, bem como para fazer frente à execução do seu plano de negócios.

Índices de liquidez

Os índices de liquidez geral e corrente da companhia, em 30 de setembro de 2025, era de 1,87x e 2,6x, respectivamente.

Caixa equivalentes de caixa e valores mobiliários

Ao final do terceiro trimestre de 2025, a posição de caixa da companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 365,9 milhões, representando um crescimento de 4% em relação ao primeiro trimestre de 2025.

Contas a receber

Encerramos o terceiro trimestre de 2025 com saldo de contas a receber totalizando R\$ 2,1 bilhão dos quais, R\$ 1,9 bilhão estão a vencer. O contas a receber de unidades concluídas encerrou o segundo trimestre de 2025 totalizando R\$ 365,6 milhões após a provisão para distratos de R\$ 38,0 milhões.

Endividamento

Com dívida bruta de R\$ 515,3 milhões dos quais 20,8% estão classificados a curto prazo 79,2% a longo prazo. A companhia registrou ao final do segundo trimestre, uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 365,9 milhões, e, um saldo de caixa líquido negativo de R\$ -149,4 milhões, o caixa líquido ajustado, desconsiderando os contratos de SFH, totaliza R\$ 263,6 milhões e representa 24,0% do patrimônio líquido.

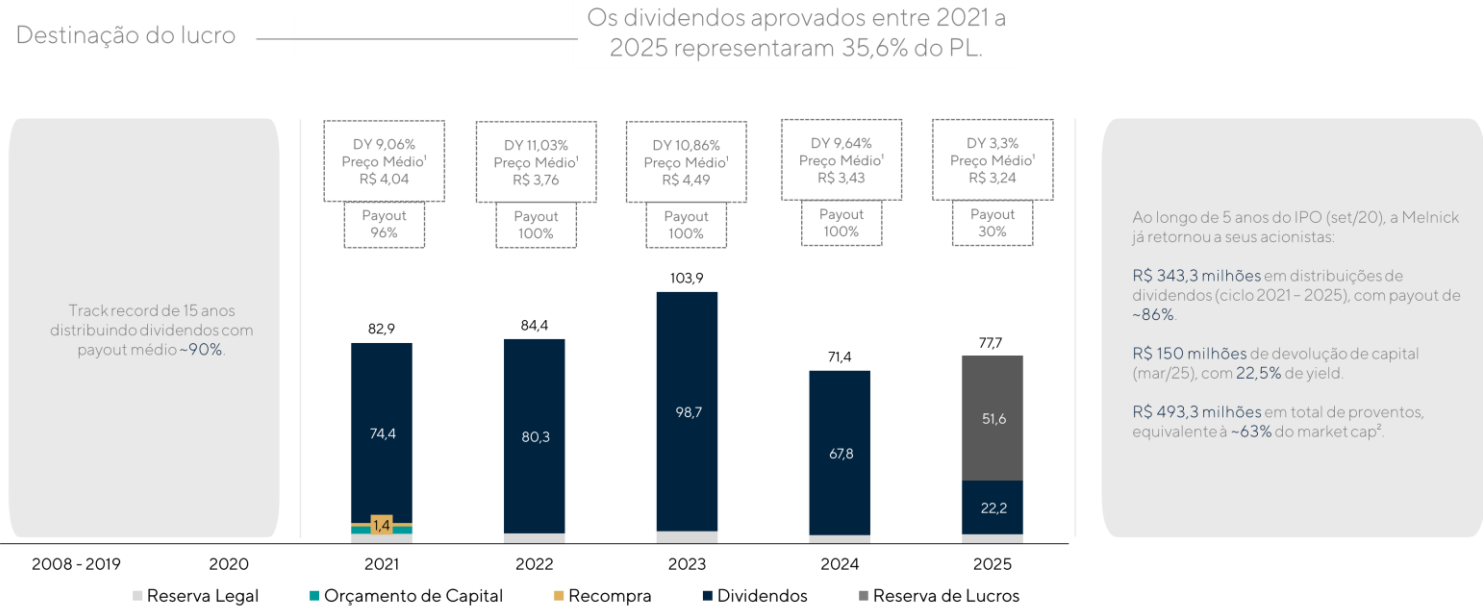
Comentário do Desempenho

Remuneração aos acionistas

A Lei das Sociedades por Ações e o Estatuto Social da empresa exigem a realização de Assembleia Geral Ordinária de acionistas até dia 30 de abril de cada ano, momento em que os acionistas deliberarão sobre a proposta do Conselho de Administração. Dentre outras realizações, os acionistas devem decidir a respeito da distribuição dos dividendos anuais da Companhia, de modo que todos os acionistas, na data de declaração dos dividendos, têm direito ao recebimento destes dividendos mínimos obrigatórios. Nossos acionistas também deliberarão sobre a destinação do lucro líquido da Companhia do exercício social anterior, a partir da proposta do Conselho de Administração. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, o lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores, os montantes relativos ao imposto de renda e a contribuição social e quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores no lucro da empresa.

O dividendo obrigatório da Melnick é de no mínimo 25% do lucro líquido ajustado, na forma da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social, apurado nas demonstrações financeiras não consolidadas. A declaração anual de dividendos, incluindo o pagamento de dividendos além do dividendo mínimo obrigatório, exige aprovação em Assembleia Geral Ordinária por maioria de votos de acionistas titulares das ações da Melnick e irá depender de diversos fatores, tais como os resultados operacionais, condição financeira, necessidades de caixa e perspectivas futuras da empresa, dentre outros fatores que o Conselho de Administração e acionistas julguem relevantes.

O gráfico abaixo representa o histórico de destinação do lucro líquido.



¹ Preço médio calculado com a cotação de fechamento da última data com. ² Market cap calculado com a cotação de 24/10/2025 ao valor de R\$ 3,82 totalizando um valor de mercado de R\$ 785,0 milhões ex. ações em tesouraria.

Comentário do Desempenho

Câmara de Arbitragem

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante do seu Estatuto Social.

Relacionamento com Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. (“Deloitte”) foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações Financeiras individuais e consolidadas de 2025 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais. A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 30 de setembro de 2025.

A Companhia e suas controladas, por meio dos órgãos de governança, adotam procedimento de consultar os auditores independentes no sentido de assegurar-se que a realização da prestação de outros serviços não venha a afetar a independência e objetividade requeridas aos serviços de auditoria independente, destacadamente para que o auditor não audite seu próprio trabalho, não exerça funções gerenciais na Companhia e suas controladas, bem como não as represente legalmente. A Deloitte declarou que todos os serviços prestados à Companhia e suas controladas observaram de forma estrita as normas contábeis e de auditoria que tratam da independência dos auditores independentes em trabalhos de auditoria e não identificaram nenhuma situação que afete a independência e objetividade ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

Durante o período de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2025, os serviços de auditoria independente na Companhia, realizados pela Deloitte Auditores Independentes S/S Ltda, contemplaram o exame das informações trimestrais. O montante de honorários realizados com os auditores independentes para o período de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2025 é de R\$ 478 mil.

Comentário do Desempenho



Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Relatório sobre a Revisão de
Informações Trimestrais dos
Períodos de Três e Nove Meses
Findos em 30 de Setembro de 2025

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Administradores e Acionistas da
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e 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 da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional 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 financeiras 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, conseqüentemente, 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 sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 460 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com 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, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos*Demonstrações do valor adicionado*

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 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 nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de novembro de 2025



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Roberto Torres dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 219663/O-7

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024**
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	22	99	33.839	5.140
Títulos e valores mobiliários	5	109.294	238.479	330.967	457.647
Contas a receber	6	2.375	-	750.438	705.111
Imóveis a comercializar	7	7.309	74	800.131	777.411
Demais contas a receber		46.866	31.758	56.211	41.938
		165.866	270.410	1.971.586	1.987.247
NÃO CIRCULANTE					
<i>Realizável a longo prazo</i>					
Títulos e valores mobiliários	5	56.824	54.572	1.080	2.024
Contas a receber	6	-	219	438.119	419.649
Imóveis a comercializar	7	8.868	14.369	92.267	79.279
Adiantamentos para futuros investimentos	20.a	159.783	154.844	6.946	1.310
Partes relacionadas	20.a	109.514	81.943	179	97
Demais contas a receber		24.505	10.255	32.144	15.595
		359.494	316.202	570.735	517.954
Investimentos	8.a	774.011	694.066	135.499	77.658
Direito de uso		1.605	2.293	3.242	3.084
Imobilizado		7.180	6.745	9.766	8.223
Intangível		588	182	1.285	529
		1.142.878	1.019.488	720.527	607.448
TOTAL DO ATIVO		1.308.744	1.289.898	2.692.113	2.594.695

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras trimestrais.

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024**
(Em milhares de reais - R\$)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTE					
Fornecedores		2.368	699	47.676	43.081
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	161	161	84.884	87.708
Contas a pagar por aquisição de sociedade	8.i	17.863	-	17.928	
Empréstimos e financiamentos	10	4.832	-	107.467	125.530
Impostos e contribuições a recolher		1.586	1.849	7.394	9.436
Contribuições sociais diferidos		-	-	14.721	13.568
Adiantamentos de clientes	11	33	543	296.939	289.082
Provisão para perdas em sociedades controladas	8.a	31.658	47.383	-	-
Provisões	12	11.254	6.501	82.086	56.629
Partes relacionadas	19.a	14.432	10.448	31.289	18.056
Demais contas a pagar		13.231	5.632	68.572	34.436
		97.418	73.216	758.956	677.526
NÃO CIRCULANTE					
Adiantamentos de clientes	11	-	-	115.478	156.039
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	88.953	103.397
Contas a pagar por aquisição de sociedade	8.i	11.949	-	11.949	-
Provisões	12	4.405	5.118	33.945	27.757
Empréstimos e financiamentos	10	97.427	-	407.773	234.803
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	29.626	27.206
		113.781	5.118	687.724	549.202
Total dos passivos		211.199	78.334	1.446.680	1.226.728
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	14.a	959.029	1.109.029	959.029	1.109.029
Ações restritas e em tesouraria	14.b	(4.121)	(10.941)	(4.121)	(10.941)
Plano de opção de ações	14.c	26.782	22.715	26.782	22.715
Reservas de lucros	14.d.e.	60.391	62.967	60.391	62.967
Lucros acumulados		55.464	-	55.464	-
Dividendos adicionais propostos	14.f	-	27.794	-	27.794
		1.097.545	1.211.564	1.097.545	1.211.564
Participação dos não controladores		-	-	147.888	156.403
Total do patrimônio líquido		1.097.545	1.211.564	1.245.433	1.367.967
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.308.744	1.289.898	2.692.113	2.594.695

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras trimestrais.

Notas Explicativas
MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

		Controladora				Consolidado			
	Nota	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
		a	a	a	a	a	a	a	a
		30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
OPERAÇÕES									
Receita	15	10.389	21.991	3.255	12.349	243.569	806.722	245.563	631.522
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	16.a	(5.282)	(16.697)	(4.598)	(14.821)	(182.167)	(604.995)	(178.403)	(504.598)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		5.107	5.294	(1.343)	(2.472)	61.402	201.727	67.160	126.924
DESPESAS OPERACIONAIS									
Comerciais	16.b	-	-	-	-	(16.692)	(54.836)	(16.528)	(46.347)
Gerais e administrativas	16.b	(12.434)	(37.991)	(12.677)	(35.366)	(15.137)	(47.026)	(14.646)	(42.458)
Remuneração da administração	20.c	(7.349)	(19.685)	(3.152)	(10.177)	(7.349)	(19.685)	(3.152)	(10.177)
Provisões	12.e	(338)	345	(225)	1.206	(6.484)	(25.483)	(1.916)	(1.011)
Outras despesas operacionais, líquidas	18	(7.379)	(17.394)	(314)	(11.766)	(102)	1.958	(398)	(11.872)
		(27.500)	(74.725)	(16.368)	(56.103)	(45.764)	(145.072)	(36.640)	(111.865)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(22.393)	(69.431)	(17.711)	(58.575)	15.638	56.655	30.520	15.059
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS									
Equivalência patrimonial	8	36.413	120.883	43.823	68.018	4.072	5.039	6.460	7.924
		36.413	120.883	43.823	68.018	4.072	5.039	6.460	7.924
RESULTADO FINANCEIRO									
Despesas financeiras	17	(4.047)	(7.484)	(15)	(46)	(2.784)	(7.050)	(720)	(5.635)
Receitas financeiras	17	15.075	33.702	9.477	27.739	25.299	76.807	21.683	71.163
		11.028	26.218	9.462	27.693	22.515	69.757	20.963	65.528
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		25.048	77.670	35.574	37.136	42.225	131.451	57.943	88.511
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL									
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	-	-	-	-	(5.924)	(22.277)	(5.011)	(18.021)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	-	-	-	-	(423)	(1.949)	(747)	210
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS		25.048	77.670	35.574	37.136	35.878	107.225	52.185	70.700
LUCRO DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A									
Acionistas						25.048	77.670	35.574	37.136
Participação dos não controladores						10.830	29.555	16.611	33.564
						35.878	107.225	52.185	70.700
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS									
DA COMPANHIA DURANTE OS PERÍODOS - R\$									
Lucro básico por ação	14.f	0,123	0,380	0,175	0,183				
Lucro diluído por ação	14.f	0,118	0,367	0,171	0,179				

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras trimestrais.

Notas Explicativas
MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS PERÍODOS FINDOS
EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS	25.048	77.670	35.574	37.136	35.878	107.225	52.185	70.700
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS	25.048	77.670	35.574	37.136	35.878	107.225	52.185	70.700
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A								
Acionistas					25.048	77.670	35.574	37.136
Participação dos não controladores					10.830	29.555	16.611	33.564
					35.878	107.225	52.185	70.700

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras trimestrais.

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Atribuível aos acionistas da controladora										
Nota	Ações restritas e em tesouraria			Reservas de lucros		Lucros acumulados	Dividendos adicionais propostos	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Ações em tesouraria	Opção de ações	Legal	Retenção de lucros					
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	1.109.029	(19.453)	14.812	37.020	22.378	-	41.411	1.205.197	119.507	1.324.704
Ações em tesouraria:										
Apropriação do plano de opção - stock options	14.c	-	-	16.415	-	-	-	16.415	-	16.415
Concessão de ações – stock options	14.c	-	8.512	(8.512)	-	-	-	-	-	-
Capital social:										
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	3.345	3.345
Destinação de lucros:										
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	71.368	-	71.368	65.465	136.833
Apropriação da reserva legal	-	-	-	3.569	-	(3.569)	-	-	-	-
Dividendos pagos	14.f	-	-	-	-	-	(41.411)	(41.411)	(31.914)	(73.325)
Dividendos intercalares	14.f	-	-	-	-	(40.005)	-	(40.005)	-	(40.005)
Dividendos adicionais propostos	-	-	-	-	-	(27.794)	27.794	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	1.109.029	(10.941)	22.715	40.589	22.378	-	27.794	1.211.564	156.403	1.367.967
Ações em tesouraria:										
Apropriação do plano de opção - stock options	14.c	-	-	8.311	-	-	-	8.311	-	8.311
Concessão de ações – stock options	14.c	-	6.820	(4.244)	-	(2.576)	-	-	-	-
Capital social:										
Redução de capital	14.a	(150.000)	-	-	-	-	-	(150.000)	(5.624)	(155.624)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	77.670	-	77.670	29.555	107.225
Destinação de lucros:										
Dividendos intercalares	14.f	-	-	-	-	(22.206)	-	(22.206)	-	(22.206)
Aprovação em assembleia dos dividendos adicionais	14.f	-	-	-	-	-	(27.794)	(27.794)	-	(27.794)
Lucros distribuídos	-	-	-	-	-	-	-	-	(32.446)	(32.446)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025	959.029	(4.121)	26.782	40.589	19.802	55.464	-	1.097.545	147.888	1.245.433

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras trimestrais.

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXOS DE CAIXA PARA OS PERÍODOS FINDOS

EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	77.670	37.136	131.451	88.511
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(120.883)	(68.018)	(5.039)	(7.924)
Depreciações e amortizações	1.846	2.254	2.836	3.095
Provisão para contingências, líquida	(345)	1.206	9.558	(745)
Provisão para garantias, líquida	-	-	3.107	1.206
Provisão para distratos, líquida	-	-	17.852	(831)
Provisão para participação nos resultados	6.412	1.811	7.448	1.552
Juros provisionados	(12.338)	(19.637)	(4.004)	(17.470)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	(2.156)	5.161	(63.797)	(7.711)
Imóveis a comercializar	(1.734)	6.986	(35.708)	50.211
Contas a pagar por aquisição de sociedade	29.812	-	29.812	-
Demais contas a receber	(29.358)	(7.091)	(30.822)	(12.540)
Fornecedores	1.669	(610)	4.595	(21.428)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	161	(17.268)	(35.585)
Adiantamentos de clientes	(510)	(438)	(32.704)	123.993
Demais passivos	13.622	5.198	35.776	(7.433)
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	(36.293)	(35.882)	53.093	156.901
Juros pagos	-	-	(33.151)	(21.694)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(22.277)	(18.021)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(36.293)	(35.882)	(2.335)	117.186
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	144.102	(111.076)	169.638	(76.768)
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(1.999)	(4.266)	(5.292)	(4.450)
Aumento (redução) dos investimentos	(68.212)	122.634	(52.803)	408
Dividendos recebidos	93.424	92.191	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(4.939)	(27.108)	(5.636)	(603)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	162.376	72.375	105.907	(81.413)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	97.427	-	339.378	139.544
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(189.332)	(82.228)
	97.427	-	150.046	57.316
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(23.587)	5.137	13.151	(29.364)
Dividendos pagos	(50.000)	(41.411)	(50.000)	(41.411)
Redução de capital	(150.000)	-	(150.000)	-
Lucros distribuídos e redução de capital a acionistas não controladores	-	-	(38.070)	(20.184)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(126.160)	(36.274)	(74.873)	(33.643)
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(77)	219	28.699	2.130
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do período	99	138	5.140	1.580
No final do período	22	357	33.839	3.710

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras trimestrais.

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS PERÍODOS FINDOS
EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Em milhares de reais - R\$)**

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	24.307	13.885	827.588	647.404
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(16.697)	(14.821)	(604.995)	(504.598)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(33.004)	(23.027)	(70.772)	(71.358)
	(49.701)	(37.848)	(675.767)	(575.956)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(25.394)	(23.963)	151.821	71.448
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	345	1.206	(25.483)	(1.011)
Depreciações e amortizações	(1.846)	(2.254)	(2.836)	(3.095)
	(1.501)	(1.048)	(28.319)	(4.106)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(26.895)	(25.011)	123.502	67.342
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	120.883	68.018	5.039	7.924
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	33.702	27.739	76.807	71.163
	154.585	95.757	81.846	79.087
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	127.690	70.746	205.348	146.429
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Salários	(17.752)	(17.250)	(21.408)	(19.396)
Participação dos empregados nos lucros	(16.508)	(9.579)	(17.514)	(10.946)
Benefícios	(3.067)	(2.643)	(3.679)	(3.144)
FGTS	(1.051)	(1.360)	(1.271)	(1.570)
Impostos, taxas e contribuições	(4.101)	(2.690)	(47.230)	(34.985)
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	(11)	(4)	(52)	(24)
Aluguéis	(57)	(43)	29	(52)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(7.473)	(42)	(6.998)	(5.612)
Remuneração de Capitais de Próprios				
Dividendos intercalares	(22.206)	-	(22.206)	-
Lucros retidos dos períodos	(55.464)	(37.136)	(55.464)	(37.136)
Participação dos não controladores	-	-	(29.555)	(33.564)
	(127.690)	(70.746)	(205.348)	(146.429)

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras trimestrais.

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE NÓVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., ("Companhia" ou "Controladora" ou "Grupo" quando em conjunto com as empresas controladas) é uma sociedade anônima de capital aberto, sediada em Porto Alegre, sendo suas ações comercializadas na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão – B3 - sob a sigla MELK3.

Tem por atividade preponderante o desenvolvimento da atividade de incorporação imobiliária em empreendimentos residenciais, comerciais e em condomínio de lotes urbanos na região Sul do Brasil, por meio da participação societária em sociedades de propósito específico, bem como investimentos em empreendimentos desenvolvidos por outras incorporadoras, por meio de participação societária não controladora em sociedades nas quais esses empreendimentos são desenvolvidos.

2. RESUMO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas informações trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, publicadas no Jornal do Comércio em 21 de março de 2025 e divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br) e no site de Relações com Investidores da Companhia (www.ri.melnick.com.br).

Nos casos em que as notas explicativas apresentadas nas ITRs não estiverem apresentadas de forma completa, em relação ao apresentado nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa das referidas demonstrações financeiras.

As informações financeiras trimestrais individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), baseados nos pronunciamentos técnicos CPC 21 e IAS 34 - Demonstrações Intermediárias, aplicáveis à elaboração das informações trimestrais - ITR, das entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM. As informações financeiras evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento disposto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, o qual assevera que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC em contratos nos quais se enquadram os principais contratos de venda do Grupo. Nesse sentido, em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria sobre as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, esclarecendo o entendimento da CVM constante no referido ofício circular. A partir das referidas orientações, o reconhecimento de receita vem sendo realizado de forma consistente na elaboração das demonstrações financeiras anuais e intermediárias da Companhia em exercícios subsequentes, conforme descrito em detalhes na nota 2.14 (a) das Demonstrações Financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Essas informações estão sendo apresentadas considerando o OCPC 07 - Notas Explicativas, o qual reforça requisitos básicos de divulgação das normas existentes e sugere uma divulgação com foco em: (i) informações relevantes para os usuários; (ii) aspectos quantitativos e qualitativos e; (iii) de riscos.

Notas Explicativas

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, além da expectativa de geração de caixa futura, considera ser suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, não havendo nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras intermediárias.

A administração afirma que todas as informações relevantes próprias das ITRs, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras intermediárias, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sua divulgação sido aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 10 de novembro de 2025.

2.1. Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no período corrente

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia não identificou nenhum impacto material nas demonstrações financeiras intermediárias do Grupo, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial. Em relação a IFRS 18, a principal alteração será uma mudança na apresentação e classificação de transações na demonstração de resultado, a partir dos exercícios e períodos findos em 1º de janeiro de 2027 e divulgação de informações adicionais em notas explicativas.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não ser iguais aos respectivos resultados reais.

No período findo em 30 de setembro de 2025, não houve alterações nas estimativas e premissas que apresentassem um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis dos ativos e passivos para o exercício social corrente, em relação àquelas detalhadas nas demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Caixa e contas correntes	22	99	1.155	3.787
Aplicações financeiras (i)	-	-	32.684	1.353
	22	99	33.839	5.140

(i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 50% em variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024.

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Certificado de depósito bancário - CDB (i)	104.833	37.043	104.834	37.043
Fundos de investimento (ii)	-	-	226.133	403.698
Fundo exclusivo (ii)	61.285	239.101	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (iii)	-	16.907	1.080	18.930
	166.118	293.051	332.047	459.671
Circulante	109.294	238.479	330.967	457.647
Não circulante	56.824	54.572	1.080	2.024

(i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 100,45% da variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 30 de setembro de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 – remunerados à taxa média de 100,63%).

Notas Explicativas

(ii) Referem-se aos seguintes Fundos exclusivos: a) Fundo Melk Blue RF CP FI de renda fixa com crédito privado que possui liquidez diária e baixo risco de crédito. Sua carteira possui exposição em títulos públicos pós-fixados atrelados à Selic (cerca de 75%), e em títulos privados (cerca de 25% da carteira). A parcela de ativos de crédito privado é composta apenas por títulos emitidos por instituições financeiras de baixo risco de crédito (como Letras Financeiras de grandes bancos), havendo diversificação entre os emissores selecionados. O fundo não opera ativamente com risco de mercado e não permite alavancagem. Em 30 de setembro de 2025, o fundo acumulou rentabilidade de 100,45% do CDI e, em 31 de dezembro de 2024, 102% do CDI; e (b) MLK Capital FIM CP com rentabilidade média 79,21% do CDI, aplicando 100% em títulos do Fundo Planner FI Renda Fixa CP, composto por títulos públicos federais e financiamento de operações a termos de ações.

(iii) Aplicação em títulos do Tesouro Nacional, indexados à SELIC.

A controladora e determinadas sociedades controladas aplicam parcela de seus recursos no Fundo Melk Blue RF CP FI, Fundo exclusivo na Planner Investimento MLK Capital FIM CP e Fundo Volpi Mortgage 1 FI e IMOB RS Fundo de Investimento, os quais são exclusivos e apresentados de forma consolidada.

A gestão de tesouraria do Grupo, que inclui a gestão dos Fundos exclusivos, leva em consideração o fluxo de caixa das atividades da Companhia e de suas sociedades controladas para efetuar a seleção de suas aplicações, não havendo intenção de resgate em períodos inferiores a 90 dias quando são efetuadas, motivo pelo qual essas aplicações não foram classificadas na rubrica de "Caixa e equivalentes de caixa", adicionalmente às considerações feitas para cada tipo de título. Consequentemente, na demonstração dos fluxos de caixa estão apresentados na rubrica "Atividades de investimento" como parte das variações do capital circulante.

As aplicações financeiras em CDBs estão classificadas como ativos financeiros ao custo amortizado e a carteira dos Fundos Exclusivos a valor de mercado, sendo as variações dos valores justos registradas no resultado na rubrica "Receitas financeiras".

6. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Em repasse bancário	-	-	138.659	191.257
Financiamento próprio	-	-	264.861	237.265
Provisão para distratos	-	-	(38.013)	(20.854)
(a) Empreendimentos concluídos	-	-	365.507	407.668
Receita apropriada	-	-	1.813.413	1.695.181
Parcelas recebidas	-	-	(1.180.961)	(1.178.475)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (nota 11)	-	-	178.649	190.775
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	811.101	707.481
Provisão para distratos	-	-	(11.229)	(11.702)
Ajuste a valor presente	-	-	(38.604)	(32.885)
(b) Empreendimentos em construção	-	-	761.268	662.894
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9 (nota 12)	-	-	(40.177)	(20.558)
Total do contas a receber pela venda de imóveis (concluídos e em construção)	-	-	1.086.598	1.050.004
Outras contas a receber	2.375	219	101.959	74.756
Contas a receber apropriadas	2.375	219	1.188.557	1.124.760
Circulante	2.375	-	750.438	705.111
Não circulante	-	219	438.119	419.649

As contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção estão deduzidos do ajuste a valor presente, a taxa de 7,74% (6,94% em 31 de dezembro 2024).

Notas Explicativas

A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Vencidas	-	-	117.397	67.071
A vencer:				
2025	2.375	219	143.724	712.124
2026	-	-	755.407	528.089
2027	-	-	473.296	324.385
2028	-	-	182.822	83.373
2029 em diante	-	-	394.827	283.202
	2.375	219	2.067.473	1.998.244
Contas a receber apropriado	2.375	219	1.035.972	945.226
Contas a receber a apropriar	-	-	1.031.501	1.053.018

As contas a receber apropriadas estão líquidas das parcelas classificadas em adiantamentos de clientes. Adicionalmente, não considera os efeitos da provisão para distratos e de ajuste a valor presente. Os valores referentes a “receita apropriada” e “parcelas recebidas”, anteriormente demonstradas, consideram as operações de terrenos obtidos em permuta por unidades imobiliárias dos empreendimentos.

A análise do saldo contábil vencido de contas a receber de clientes está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Vencidas:				
Até três meses	-	-	31.717	13.061
De três a seis meses	-	-	8.000	2.316
Acima de seis meses	-	-	52.293	26.071
Imóveis concluídos	-	-	92.010	41.448
Vencidas:				
Até três meses	-	-	20.213	19.141
De três a seis meses	-	-	1.823	2.587
Acima de seis meses	-	-	3.351	3.894
Imóveis em construção	-	-	25.387	25.622
	-	-	117.397	67.070

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representado pelos terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Adiantamento a fornecedores	7.309	74	10.792	6.963
Terrenos	8.868	14.369	185.606	179.792
Imóveis em construção (i)	-	-	460.436	451.804
Imóveis concluídos (i)	-	-	234.333	214.313
Imóveis para revenda (ii)	-	-	15.412	19.186
	16.177	14.443	906.579	872.058
Provisão para ajuste ao valor de mercado	-	-	(14.181)	(15.368)
	16.177	14.443	892.398	856.690
Circulante	7.309	74	800.131	777.411
Não circulante	8.868	14.369	92.267	79.279

Notas Explicativas

(i) Em 30 de setembro de 2025, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$79.303 (R\$48.383 em 31 de dezembro de 2024). Estas unidades somente estarão disponíveis a venda após a efetivação do cancelamento da venda (distrato).

(ii) Imóveis recebidos em forma de pagamento de vendas realizadas.

A companhia possui 26 empreendimentos em construção em 30 de setembro de 2025 (28 empreendimentos em 31 de dezembro 2024) e 38 terrenos em estoques para futuros empreendimentos em 30 de setembro de 2025 (37 terrenos em 31 de dezembro de 2024).

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de compra a prazo de terrenos e financiamento bancário, apropriados ao custo durante o período de construção, pode ser demonstrada como segue:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Saldo nos estoques no início do período/exercício	19.905	20.347
Encargos financeiros incorridos no período/exercício	33.179	32.256
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas (Nota 16 (a))	(34.916)	(32.698)
Saldo nos estoques no fim do período/exercício	18.168	19.905

8. INVESTIMENTOS

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Em sociedades controladas	647.913	622.258	-	-
Em sociedades não controladas	126.098	71.808	135.499	77.657
	774.011	694.066	135.499	77.657
Provisão para perdas em sociedades controladas	(31.658)	(47.383)	-	-
	(31.658)	(47.383)	-	-
Total dos investimentos	742.353	646.683	135.499	77.657

a) A movimentação dos investimentos da controladora em sociedades controladas e não controladas pode ser assim apresentada:

	Sociedades controladas	Sociedades não controladas	Provisão para perdas em sociedades controladas
Saldo em 31 de dezembro de 2023	731.437	18.400	(31.629)
Subscrição (redução de capital)	(120.443)	-	-
Aquisição/baixa de participação societária	-	41.874	-
Lucros recebidos	(108.811)	-	-
Equivalência patrimonial	104.321	11.534	-
Reclassificação	15.754	-	(15.754)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	622.258	71.808	(47.383)
Subscrição (redução de capital)	17.112	-	-
Aquisição/baixa de participação societária	-	47.399	-
Aportes	-	3.701	-
Lucros recebidos	(93.424)	-	-
Equivalência patrimonial	117.692	3.190	-
Reclassificação	(15.725)	-	15.725
Saldo em 30 de setembro de 2025	647.913	126.098	(31.658)

Notas Explicativas

A movimentação dos investimentos diretos e indiretos da controladora em sociedades não controladas pode ser assim apresentada:

	Investimento direto	Investimento indireto	Total em sociedades não controladas
Saldo em 31 de dezembro de 2023	18.400	4.985	23.386
Aquisição de participação societária	41.874	1.013	42.887
Equivalência patrimonial	11.534	(149)	11.385
Saldo em 31 de dezembro de 2024	71.808	5.849	77.658
Aquisição de participação societária (i)	47.399	740	48.139
Aportes	3.701	963	4.664
Equivalência patrimonial	3.190	1.849	5.039
Saldo em 30 de setembro de 2025	126.098	9.401	135.499

(i) Em 2025 a companhia adquiriu 25% das quotas da empresa Even SP 105 Empreendimentos Imobiliários Ltda., desenvolvedora do empreendimento Casa Madalena, localizado em São Paulo. Até 30 de setembro de 2025, o valor pago foi de R\$ 20.274 e o saldo a pagar é de R\$ 29.931 a ser liquidado em 46 meses. Considerando que o patrimônio líquido contábil da sociedade adquirido na data-base foi de R\$22.213, a transação gerou um ágio de R\$26.825, integralmente alocado ao custo do referido empreendimento, ao qual será apropriado durante o seu desenvolvimento, pelo critério de percentual de obra concluída (POC), multiplicado pelas vendas do período (FIT).

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

São compromissos assumidos na compra de terrenos, objeto das incorporações imobiliárias, como assim demonstrados:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	123.757	134.379
Variação do INCC	50.080	56.726
	173.837	191.105
Circulante	84.884	87.708
Não circulante	88.953	103.397

O saldo a pagar das operações de permuta financeira é inicialmente estabelecido com base em percentual fixado contratualmente sobre a estimativa do valor das vendas das unidades do empreendimento e ajustado ao efetivo valor a ser liquidado na medida em que ocorrem as vendas das unidades do empreendimento realizado no terreno. O pagamento é realizado por ocasião do recebimento das vendas das referidas unidades, estando sujeitas a variação da estimativa de preço e o valor efetivo das vendas, bem como do INCC entre a data da venda até a conclusão da construção do empreendimento.

A movimentação das contas a pagar por aquisição de imóveis pode ser demonstrada como segue:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	191.105	210.224
Aquisições ocorridas	144.360	146.327
Atualização do principal	2.467	4.342
Pagamento do principal	(164.095)	(169.788)
Saldo final	173.837	191.105

Os montantes têm a seguinte composição, por ano previsto para pagamento:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
2025	42.229	87.708
2026	46.990	25.349
2027	19.835	18.311
2028	11.954	10.792
2029 em diante	52.829	48.945
	173.837	191.105

Notas Explicativas

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Poupança + 2,55% a 4,57% a.a.	-	-	409.410	352.821
TR (Taxa Referencial) + 6,90% a 8,75% a.a.	-	-	3.557	2.038
Crédito imobiliário	-	-	412.967	354.859
Crédito de recebíveis imobiliários - CRI (i)	102.259	-	102.259	-
IPCA + 12% a.a. (desconto de recebíveis)	-	-	14	5.474
	102.259	-	515.240	360.333
Circulante	4.832	-	107.467	125.530
Não circulante	97.427	-	407.773	234.803

(i) Emissão de 100.000 notas comerciais escriturais, sem garantia real ou fidejussória, em série única, vinculadas à operação de securitização de créditos imobiliários ("Operação de securitização") com valor unitário de R\$ 1, na data de emissão, totalizando R\$ 100.000 e com prazo de vencimento de aproximadamente 3 (três) anos. A operação do CRI é atualizada por 101% do CDI a.a. O valor é apresentado líquido das custas relacionadas à emissão, cuja apropriação se dará conforme taxa efetiva da operação, durante o prazo relacionado. Em 30 de setembro de 2025, as custas totalizavam R\$ 2.318.

Cláusulas restritivas contratuais (covenants)

Os contratos de operações de crédito imobiliário possuem cláusulas restritivas que podem impactar a liberação dos recursos pelas instituições financeiras, verificáveis trimestralmente, tais como: (i) aplicação dos recursos no objeto do contrato; (ii) registro de hipoteca do empreendimento; (iii) cumprimento de cronograma das obras e outros. O CRI apresenta as seguintes cláusulas restritivas: (i) a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,50 (cinquenta centésimos); e (ii) a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis, Imóveis a Comercializar e Receitas a Apropriar; (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos a Incurrir; deverá ser sempre igual ou maior que 2,0 (dois inteiros) ou menor que 0 (zero). Em 30 de setembro de 2025, os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia e suas controladas nos termos contratados.

Garantias e avais

As operações de crédito imobiliário são garantidas por imóveis destinados a venda concluídos e em construção (nota 7), no montante de R\$360.673 (31 de dezembro de 2024: R\$326.846).

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial	-	-	360.333	285.259
Captações (líquidas de custas)	97.427	-	339.378	198.550
Juros	4.832	-	38.011	32.257
Pagamento de principal	-	-	(189.332)	(124.789)
Pagamento de juros	-	-	(33.150)	(30.944)
Saldo final	102.259	-	515.240	360.333

Composição por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
2025	4.832	-	4.845	125.530
2026	-	-	102.622	105.372
2027	48.714	-	236.903	117.410
2028 em diante	48.713	-	170.870	12.021
	102.259	-	515.240	360.333

Notas Explicativas

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Contratos de permuta	-	-	409.759	456.211
Receita apropriada	-	-	(231.636)	(270.256)
Permutas a apropriar (i)	-	-	178.123	185.955
Valores recebidos por adiantamento de clientes (ii) (nota 6)	-	-	178.649	190.775
Valores recebidos de adiantamentos de contratos (iii)	33	543	55.645	68.391
	33	543	412.417	445.121
Circulante	33	543	296.939	289.082
Não circulante	-	-	115.478	156.039

(i) Corresponde ao saldo da receita a apropriar das unidades em construção a serem dadas em permuta pelos terrenos onde estão sendo desenvolvidos empreendimentos imobiliários. Os critérios de apropriação são os mesmos aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Em garantia da entrega das unidades, objeto da permuta, foi firmado termo de confissão de dívida, garantido por fiança bancária.

(ii) Quando as parcelas recebidas excedem a receita apropriada, a diferença é classificada como adiantamento de clientes.

(iii) O saldo consolidado refere-se, majoritariamente, à transação de venda de carteira na modalidade 'true sale', ocorrida no mês de maio de 2024. O saldo recebido é tratado como adiantamento até que ocorra o cumprimento de obrigação contratual assumida, a qual se concretizará durante o exercício de 2025.

12. PROVISÕES

Em 31 de dezembro de 2023

Provisão (reversão) constituída, líquida
Pagamento de acordos e condenações judiciais
Pagamento de bônus e PLR

Em 31 de dezembro de 2024

Provisão (reversão) constituída, líquida
Pagamento de acordos e condenações judiciais
Pagamento de bônus e PLR

Em 30 de setembro de 2025

Circulante
Não circulante

Controladora		
Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Total
(b)	(c)	
4.737	6.281	11.018
3.818	(1.018)	2.800
-	(146)	(146)
(2.053)	-	(2.053)
6.502	5.117	11.619
6.412	(345)	6.067
-	(367)	(367)
(1.660)	-	(1.660)
11.254	4.405	15.659
		11.254
		4.405

Em 31 de dezembro de 2023

Provisão (reversão) constituída, líquida
Pagamento de acordos e condenações judiciais
Pagamento de bônus e PLR

Em 31 de dezembro de 2024

Provisão constituída, líquida
Pagamento de acordos e condenações judiciais
Pagamento de bônus e PLR

Em 30 de setembro de 2025

Circulante
Não circulante

Consolidado				
Garantias	Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
(a)	(b)	(c)	(d)	
37.073	6.311	25.160	24.006	92.550
2.759	4.646	(1.533)	(6.139)	(267)
-	-	(4.768)	-	(4.768)
-	(3.129)	-	-	(3.129)
39.832	7.828	18.859	17.867	84.386
3.107	7.448	9.558	17.852	37.965
-	-	(3.512)	-	(3.512)
-	(2.808)	-	-	(2.808)
42.939	12.468	24.905	35.719	116.031
				82.086
				33.945

(i) O montante provisionado de participação nos resultados e bônus é de R\$5.985, sendo que R\$870 se refere aos estatutários e R\$5.116 aos demais colaboradores.

Notas Explicativas

a) Garantias

O Grupo concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações, tomando-se por base a curva de gastos históricos e outras definições da área de engenharia.

A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega, inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva esperada de gastos definida pela área de Engenharia. A efetiva prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado na rubrica de "Outras despesas operacionais, líquidas" da controladora e, nas demonstrações financeiras consolidadas, reclassificado para a rubrica de "Custo dos produtos vendidos e serviços prestados".

b) Participações nos resultados e bônus

O programa de participação nos resultados está fundamentado em metas individuais e do Grupo; o encargo está apresentado na nota 20.c.

c) Riscos trabalhistas, tributários e cíveis

c.1 – Trabalhistas: Processos de polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, as quais a administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores jurídicos, classifica como perda provável o montante de R\$4.103 (R\$4.561 em 31 de dezembro de 2024) e possível o montante de R\$6.903 (R\$6.592 em 31 de dezembro de 2024), nas contestações apresentadas pelas controladas.

c.2 - Processos cíveis: Processos de polo passivo e estão relacionados principalmente a:

(i) a rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias, no qual pleiteiam os respectivos adquirentes a restituição dos valores pagos; e

(ii) a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos e classificadas pela administração como perdas prováveis corresponde ao montante de R\$14.970 (R\$9.360 em 31 de dezembro de 2024) e possíveis de R\$22.956 (R\$41.349 em 31 de dezembro de 2024).

c.3 – Outros riscos: Riscos de outros desembolsos considerados prováveis, no montante de R\$5.832 (R\$4.938 em 31 de dezembro de 2024).

d) Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos, tanto para os contratos de venda cujas obras estão concluídas, mas ainda não entregues, quanto para aquelas em andamento.

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos é de R\$35.719 (31 de dezembro de 2024: R\$17.867).

O efeito da provisão para distratos em cada uma das linhas do balanço patrimonial pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Contas a receber (nota 6)	(49.242)	(32.556)
PCLD - IFRS 9 (nota 6)	(40.177)	(20.558)
Imóveis a comercializar (nota 7)	79.303	48.383
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(35.719)	(17.867)
Efeito líquido (i)	(45.835)	(22.598)

(i) O efeito líquido no período de nove meses findo em setembro de 2025 apresentou um aumento de 102,8%, em relação ao mesmo período de 2024, tendo como efeito principal a constituição de provisão para distrato de 5 empreendimentos com entregas previstas para os próximos 12 meses; sobre o ativo financeiro registrado por ocasião do reconhecimento da receita: uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de impairment por ocasião do reconhecimento da receita, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas.

Notas Explicativas

e) Efeitos das provisões no resultado

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
Provisão de distrato:								
Na receita	-	-	-	-	(22.523)	(20.443)	(10.393)	(21.016)
No custo	-	-	-	-	13.917	13.133	6.073	9.955
	-	-	-	-	(8.606)	(7.310)	(4.320)	(11.061)
Provisão de distrato:								
Na despesa (i)	-	-	-	-	(3.606)	(15.925)	348	(266)
	-	-	-	-	(3.606)	(15.925)	348	(266)
Contingência trabalhista e cíveis	(338)	345	(225)	1.206	(2.878)	(9.558)	(2.264)	(745)
	(338)	345	(225)	1.206	(6.484)	(25.483)	(1.916)	(1.011)

(i) A provisão para distratos constituída no momento do reconhecimento da receita está refletida no lucro bruto, sendo reconhecida nas despesas operacionais apenas a parcela correspondente ao IFRS 9 (PCLD), a qual é revertida por ocasião em que os distratos são efetivados, passando então a afetar diretamente o lucro bruto.

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

a) Lucro real

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre:

- (i) A totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social;
- (ii) O saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável;

As bases de cálculo em relação aos tópicos acima são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Créditos de prejuízos fiscais	63.068	55.305	118.097	113.354
Despesas temporariamente não dedutíveis	63.823	45.696	64.536	45.703
	126.891	101.001	182.633	159.057

A Companhia não faz o registro contábil do imposto de renda e contribuição social diferidos por não possuir expectativa de lucros tributários na controladora e nas demais empresas que estão no consolidado, cujo regime tributário é o lucro real.

b) Lucro presumido e RET

Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET. A base de cálculo considera as rubricas de "Contas a receber" e "Adiantamento a clientes", no montante de R\$1.035.972 (R\$937.126 em 31 de dezembro de 2024), sobre os quais aplica-se alíquota que variam entre 1,92% e 3,08%.

Apropriação do RET sobre a receita apropriada de acordo com o período de competência

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Em 1º de janeiro	27.206	16.807
Efeito no resultado	2.420	10.399
No final do período/exercício	29.626	27.206

Notas Explicativas

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência ocorre em sintonia com a expectativa de realização das contas a receber, como apresentado a seguir:

Expectativa de realização

Nos próximos 12 (doze) meses
Em períodos subsequentes

Consolidado	
30/09/2025	31/12/2024
8.707	7.988
20.919	19.218
29.626	27.206

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social integralizado é de R\$959.029 (R\$1.109.029 em 31 de dezembro de 2024), representados por 206.969.341 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de janeiro de 2025 foi aprovada a redução do capital da Companhia em R\$ 150.000, por ter sido considerado excessivo, nos termos do artigo 173 da Lei das S.A., mediante a restituição de capital aos acionistas da Companhia proporcionalmente às suas participações acionárias, e sem o cancelamento de quaisquer ações representativas do capital social da Companhia, mantendo-se, portanto, inalterado o número de ações e o percentual de participação dos acionistas no capital social da Companhia, cujo pagamento foi realizado em 28 de março de 2025.

b) Ações em tesouraria

O "Programa de Recompra" tem como objetivo a maximização de valor para os acionistas da Companhia, tendo em vista o valor de cotação das ações da Companhia na B3.

No segundo e terceiro trimestre de 2025 foram entregues 1.244.909 ações em tesouraria aos beneficiários do plano de Stock Options ao preço médio de R\$5,48 por ação, totalizando R\$6.822. O montante em tesouraria em 30 de setembro de 2025 é de 752.289 ações, correspondente a R\$4.121 (31 de dezembro de 2024: 1.997.198 ações, correspondente a R\$10.941).

As movimentações das ações em tesouraria estão demonstradas a seguir:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Saldo inicial de ações em tesouraria	1.997.198	3.550.937
Entrega a beneficiários do plano de <i>stock options</i> 2021	-	(1.553.739)
Entrega a beneficiários do plano de <i>stock options</i> 2022 e 2024	(1.244.909)	-
Saldo final de ações em tesouraria	752.289	1.997.198

c) Plano de opção de ações

Os planos de opções ativos em 30 de setembro de 2025 estão demonstrados a seguir:

Plano	Total de ações outorgadas	Total de ações corrigidas por dividendos	Fair value ¹	Apropriado R\$ mil	a apropriar R\$ mil
ILP 2025 (i)	2.395.234	4.476.127	4,45	18.265	1.660
ILP 2026 (ii)	1.824.904	2.737.665	4,25	8.517	3.114
	4.220.138	7.213.792		26.782	4.774

¹ Fair Value médio

Notas Explicativas

O resumo da movimentação da apropriação do Plano de ação pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	Ações	R\$ mil
Em 1º de janeiro	6.232.605	22.715
Reversão do ILP (ação) de 2027	(420.051)	(296)
Apropriação dos demais planos de opção, líquido de reversão	3.082.623	10.087
Concessão de ações aos beneficiários	(1.681.385)	(5.724)
No final do período/exercício	7.213.792	26.782

Para o Programa de Incentivo de Longo Prazo ("Programa"), aprovado em 09 de agosto de 2022 junto ao Conselho da Administração da Companhia, e de acordo com o Plano de Opção, são elegíveis a participar do Programa os diretores estatutários, não estatutários e colaboradores da Companhia. O pagamento do ILP está condicionado ao percentual de lucro líquido máximo a ser distribuído.

Os beneficiários, em termos gerais, apenas farão jus aos lotes de ações após o transcurso do prazo necessário para apuração do lucro líquido do período de exercício, conforme termos do Programa, com o seguinte detalhamento abaixo:

(i) Remuneração de longo prazo com exercício em 2025 corresponde atualmente a 4.476.127 opções outstanding com um *fair value* de R\$4,45 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$20.285 (2024 – R\$14.078), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2025.

(ii) Remuneração de longo prazo com exercício em 2026 corresponde atualmente a 2.737.665 opções outstanding com um *fair value* de R\$4,25 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$11.631 (2024 – R\$9.023), que deverão ser transferidas aos beneficiários ao longo do exercício de 2025 e após apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2026, conforme definições de cada programa.

(iii) Remuneração de longo prazo com exercício em 2027 correspondia a 420.051 opções outstanding com um *fair value* de R\$4,25 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$1.780, que deveriam ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2027, conforme definições de cada programa. Durante o terceiro trimestre de 2025 os beneficiários aprovaram a substituição do plano para recebimento em dinheiro.

Em termos gerais, em caso de desligamento do beneficiário, poderá ser mantido o direito ao exercício das opções, devendo-se observar o quanto estabelecido no respectivo programa de opções e nos contratos celebrados com os beneficiários que estão condicionados a verificação da postura de boa-fé do beneficiário perante a Companhia, seus acionistas, seus negócios e colaboradores, a ser apurado pelo Conselho de Administração da Companhia.

O montante total do ILP está contabilizado, a valor justo, como "Plano de opção de ações", apropriado mensalmente até a data de vencimento do plano e são reconhecidos no resultado na rubrica "Despesas administrativas" (nota 16.b).

O total constituído no programa até o período findo em 30 de setembro de 2025 é de R\$33.265 (2024: R\$27.018), sendo R\$26.782 (2024: R\$22.715), optantes por recebimento em ações e R\$6.483 (2024: R\$ 4.303), optantes por recebimento em dinheiro. Dos optantes por recebimentos em ações, R\$22.693 referente a alta administração e R\$4.089 referente aos demais colaboradores (2024: R\$19.808 referente a alta administração e R\$2.907 referente aos demais colaboradores).

d) Reserva legal

A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, limitada a 20% do capital social.

e) Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros é de R\$19.802 (2024: R\$22.378), dos quais R\$4.121 (2024: R\$10.941) está sendo mantida com o objetivo de cobertura das ações em tesouraria adquiridas, citadas no item (b).

Notas Explicativas

f) Dividendos

O Estatuto da Companhia determina que do lucro líquido do exercício, após as deduções legais, destinar-se-á 5% para a constituição de reserva legal e o restante terá a destinação que lhe for determinada pela Assembleia Geral, assegurado aos acionistas o direito ao recebimento de um dividendo anual obrigatório não inferior a 25%.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril de 2025 foi aprovada a proposta de distribuição do saldo remanescente do lucro líquido apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, no montante de R\$ 27.794, e em Reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de junho de 2025 foi aprovada a proposta de distribuição e o pagamento de dividendos intercalares no montante de R\$ 22.206, com base no resultado apurado em balancete levantado em 31 de maio de 2025, ambos pagos em 04 de julho de 2025.

g) Lucro por ação

I. Básico

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o período.

	<u>01/07/2025</u> a <u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u> a <u>30/09/2025</u>	<u>01/07/2024</u> a <u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024</u> a <u>30/09/2024</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	204.325	204.325	203.272	203.272
Resultado do período:				
Das operações	25.048	77.670	35.574	37.136
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	25.048	77.670	35.574	37.136
Resultado básico por ação				
Das operações	0,123	0,380	0,175	0,183
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,123	0,380	0,175	0,183

II. Diluído

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. A quantidade de ações calculadas, conforme descrito anteriormente, é comparada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o período das opções de compra das ações.

	<u>01/07/2025</u> a <u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u> a <u>30/09/2025</u>	<u>01/07/2024</u> a <u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024</u> a <u>30/09/2024</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	25.048	77.670	35.574	37.136
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares) (i)	211.539	211.539	207.637	207.637
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	3,60	3,53	3,53	4,08
Lucro diluído por ação	0,118	0,367	0,171	0,179

(i) As quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de *stock options*, conforme mencionada na nota 14 (c), totalizando 8.140.832.

Notas Explicativas

15. RECEITA

A reconciliação das vendas e dos serviços prestados para a receita das operações é como segue:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
Receita bruta operacional:								
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	-	-	267.742	837.283	259.673	659.264
Prestação de serviços	11.488	24.307	3.628	13.885	4.905	10.748	2.159	9.156
Provisão para distratos	-	-	-	-	(22.523)	(20.443)	(10.393)	(21.016)
Deduções da receita bruta	(1.099)	(2.316)	(373)	(1.536)	(6.555)	(20.866)	(5.876)	(15.882)
Receita líquida operacional	10.389	21.991	3.255	12.349	243.569	806.722	245.563	631.522

A receita líquida no período de nove meses findo em setembro de 2025 apresentou um aumento de 27,7%, em relação ao mesmo período de 2024, tendo como efeito principal o bom desempenho do evento Meday, realizado no mês de abril e ao lançamento de 4 (quatro) empreendimentos. Cabe ressaltar que neste período no ano anterior, a receita estava diretamente impactada pelos efeitos das enchentes no RS.

16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
Terrenos	-	-	-	-	(101.416)	(323.364)	(97.096)	(272.106)
Obra (i)	-	-	-	-	(68.526)	(218.496)	(65.608)	(183.861)
Incorporação	-	-	-	-	(8.579)	(27.355)	(8.214)	(23.018)
Manutenção em garantia	-	-	-	-	(1.355)	(4.321)	(1.297)	(3.636)
Gerenciamento de obras	(5.282)	(16.697)	(4.598)	(14.821)	(3.035)	(9.676)	(2.906)	(8.143)
Despesa financeira incorrida (nota 7)	-	-	-	-	(13.173)	(34.916)	(9.355)	(23.789)
Provisão (reversão) para distratos	-	-	-	-	13.917	13.133	6.073	9.955
	(5.282)	(16.697)	(4.598)	(14.821)	(182.167)	(604.995)	(178.403)	(504.598)

(i) A rubrica "Obra" compreende o custo com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção.

O custo dos imóveis vendidos no período de nove meses findo em setembro de 2025 apresentou um aumento de 20%, em relação ao mesmo período de 2024, atribuído, principalmente, à paralisação das obras durante o período das enchentes no RS.

b) Despesas comerciais, gerais e administrativas e remuneração dos administradores:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
Benefícios a empregados (nota 16.c)	(6.032)	(17.035)	(6.293)	(16.758)	(7.533)	(21.617)	(7.656)	(20.810)
Remuneração dos administradores (nota 20.c)	(7.349)	(19.685)	(3.152)	(10.177)	(7.349)	(19.685)	(3.152)	(10.177)
Consultorias	(2.056)	(8.743)	(3.716)	(7.990)	(2.572)	(10.341)	(4.194)	(9.261)
Viagens e deslocamentos	(276)	(757)	(202)	(443)	(351)	(967)	(224)	(490)
Consumos diversos	(3.152)	(8.014)	(1.503)	(5.124)	(3.459)	(9.394)	(2.036)	(6.535)
Bônus	(918)	(3.442)	(963)	(5.051)	(1.222)	(4.707)	(536)	(5.362)
Despesas com vendas	-	-	-	-	(14.451)	(47.822)	(13.978)	(42.339)
Despesas com estandes de venda	-	-	-	-	(2.241)	(7.014)	(2.550)	(4.008)
	(19.783)	(57.676)	(15.829)	(45.543)	(39.178)	(121.547)	(34.326)	(98.982)
Despesas comerciais	-	-	-	-	(16.692)	(54.836)	(16.528)	(46.347)
Despesas gerais e administrativas	(12.434)	(37.991)	(12.677)	(35.366)	(15.137)	(47.026)	(14.646)	(42.458)
Remuneração dos administradores	(7.349)	(19.685)	(3.152)	(10.177)	(7.349)	(19.685)	(3.152)	(10.177)
	(19.783)	(57.676)	(15.829)	(45.543)	(39.178)	(121.547)	(34.326)	(98.982)

No período de nove meses findo em setembro de 2025 realizamos o lançamento 4 (quatro) empreendimentos, ocasionando um impacto principalmente nas despesas de 'Estande de Vendas'; além disso, conforme mencionado acima, durante o período das enchentes no RS a operação foi diretamente afetada, apresentando reduções nas demais linhas.

Notas Explicativas

c) Benefícios a empregados:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
Salários	(3.781)	(11.132)	(4.399)	(11.601)	(4.862)	(14.530)	(5.446)	(14.802)
Encargos	(1.036)	(2.837)	(1.091)	(2.513)	(1.232)	(3.410)	(1.223)	(2.862)
Outros benefícios	(1.215)	(3.066)	(803)	(2.644)	(1.439)	(3.677)	(987)	(3.146)
	(6.032)	(17.035)	(6.293)	(16.758)	(7.533)	(21.617)	(7.656)	(20.810)

17. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
Juros	-	(11)	(1)	(4)	(59)	(280)	(4)	(3.267)
Desconto	-	-	-	-	(323)	(857)	(243)	(770)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(3.042)	(4.822)	(14)	(42)	(1.397)	(3.261)	(473)	(1.598)
Operação de Swap (nota 20 (a) (v))	(1.005)	(2.651)	-	-	(1.005)	(2.652)	-	-
	(4.047)	(7.484)	(15)	(46)	(2.784)	(7.050)	(720)	(5.635)
Receitas financeiras								
Rendimentos de aplicações financeiras	5.457	15.433	7.578	19.637	14.798	41.134	14.959	40.317
Atualização monetária das contas a receber	-	-	-	-	2.550	21.187	5.523	27.925
Outras receitas financeiras	803	803	1.073	1.434	803	803	1.201	643
Receitas de mútuo	1.937	4.910	826	6.668	270	1.127	-	2.278
Operação de Swap (nota 20 (a) (v))	6.878	12.556	-	-	6.878	12.556	-	-
	15.075	33.702	9.477	27.739	25.299	76.807	21.683	71.163
Resultado financeiro	11.028	26.218	9.462	27.693	22.515	69.757	20.963	65.528

Os encargos financeiros incorridos, originários de operações de compra a prazo de terrenos e financiamento bancário, são apropriados ao custo durante o período de construção e sua movimentação está demonstrada na Nota 7 – Estoques, bem como a apropriação ao resultado na Nota 16 (a) – Custo dos imóveis vendidos.

18. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e contribuição social pelas alíquotas nominal e efetiva está demonstrada a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	25.048	77.670	35.574	37.136	42.225	131.451	57.943	88.511
Alíquota - 34%	(8.516)	(26.408)	(12.095)	(12.626)	(14.357)	(44.693)	(19.701)	(30.094)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	12.380	41.100	14.900	23.126	1.384	1.713	2.196	2.694
Efeito sobre adições	(115)	117	(77)	410	(2.205)	(8.664)	(651)	(344)
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo lucro real e a tributação pelo lucro presumido/ regime especial de tributação	-	-	-	-	33.223	104.858	15.927	25.530
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (i)	(3.749)	(14.809)	(2.728)	(10.910)	(24.392)	(77.440)	(3.529)	(15.597)
	-	-	-	-	(6.347)	(24.226)	(5.758)	(17.811)
Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente	-	-	-	-	(5.924)	(22.277)	(5.011)	(18.021)
Despesa de imposto de renda e contribuição social – diferido	-	-	-	-	(423)	(1.949)	(747)	210
Total	-	-	-	-	(6.347)	(24.226)	(5.758)	(17.811)

Notas Explicativas

(i) A controladora adota o sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários em virtude de não ser provável, neste momento, a geração de lucros tributáveis futuros.

19. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Adiantamento para futuro investimento (i)				
Sociedades controladas	152.837	154.438	-	-
Sociedades controladas em conjunto	6.946	406	6.946	1.310
	159.783	154.844	6.946	1.310
Mútuos com partes relacionadas (ii)				
Sociedades controladas	93.167	49.892	-	-
	93.167	49.892	-	-
Débitos com redução de capital (iii)				
Sociedades controladas	16.264	32.051	-	-
	16.264	32.051	-	-
Outras partes relacionadas	83	-	179	97
Não circulante:				
Partes relacionadas	269.297	236.787	7.125	1.407

(i) Adiantamentos para futuros investimentos

Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no ativo não circulante (Realizável a longo prazo).

(ii) mútuos com partes relacionadas

Os mútuos imobiliários são destinados principalmente para viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, possuem correção monetária de CDI + 1% a.a., com prazo estabelecido de 12 meses.

(iii) Débitos com redução de capital

Os débitos com redução de capital referem-se as movimentações financeiras ainda não ocorridas e com as devidas formalizações dos atos societários correspondentes.

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Aluguéis a pagar	1.276	2.208	1.276	2.208
Mútuos com parte relacionadas				
Sociedades controladas	8.240	8.240	-	-
Melnick Even Octans (a)	-	-	20.632	10.000
Outras partes relacionadas	4.916	-	9.381	5.848
Circulante:				
Partes relacionadas	14.432	10.448	31.289	18.056

(a) A sociedade controlada Melnick Even Octans Empreendimento Imobiliário Ltda. firmou contrato com parte relacionada, tendo recebido terreno para desenvolvimento de empreendimento residencial e comercial, sendo este último destinado ao pagamento do terreno. Face ao descasamento de caixa entre os pagamentos requeridos para a construção de empreendimento comercial a ser entregue como, forma de pagamento da aquisição do terreno, e a velocidade de recebimento dos clientes do empreendimento residencial detido pela Companhia. O saldo será liquidado em até 240 dias contados do habite-se ou quando já tiver sido efetivado o repasse de no mínimo 90% (noventa por cento) das unidades residenciais do empreendimento a parte relacionada, previsto para ocorrer no quarto trimestre de 2027, acrescido de encargos financeiros correspondente a variação do Índice Nacional de Construção Civil-INCC.

Notas Explicativas com partes relacionadas

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no balanço patrimonial	Valor da transação	Saldo em 30/09/2025	Saldo em 31/12/2024
Transações efetivadas em períodos anteriores, com saldos em aberto							
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV							
21/12/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Coqueiro	Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.867	20.828	-
10/08/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Octans	Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.214	13.329	25.593
Prestações de serviços - Arquitetura							
De Jan a Set/2025	Indeterminado		SPEs	Custo dos imóveis vendidos	5.023	495	-
Aluguel da sede							
De Jan a Set/2025	Indeterminado	IGP-M	Melnick Desenvolvimento	Direito de uso	761	-	-
Investimento – Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI							
07/10/2022	Mensal - até 4 a 9 anos	10% + IPCA e 9% a.a. + INCC	Melnick Desenvolvimento	Títulos e valores mobiliários	13.000	14.343	9.892
Total					81.866	48.995	35.485

Notas Explicativas

c) Remuneração da administração

O pessoal-chave da administração inclui os Conselheiros e Diretores. Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 29 de abril de 2025, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R\$22.600 (R\$25.600 em 2024), incluindo bônus, para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

As despesas apropriadas, incluindo bônus, estão demonstradas a seguir:

	Controladora e Consolidado			
	01/07/2025	01/01/2025	01/07/2024	01/01/2024
	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Salários	2.126	6.924	1.761	5.763
Salários	2.080	6.790	1.739	5.698
Benefícios	46	134	22	65
Bônus	5.223	12.761	1.391	4.414
Incentivos a curto prazo	580	1.477	243	834
Incentivos a longo prazo (i)	4.643	11.284	1.148	3.580
	7.349	19.685	3.152	10.177

i) A despesa de ILP correspondente ao Plano de Opção de Ações conversível em ações, corrigida inclusive pelo *dividend yield* proveniente da redução de capital ocorrida durante o ano de 2025, totalizou R\$10.411, dos quais R\$9.501 correspondente a administradores e R\$910 a não administradores. Além da parcela conversível em ações, R\$1.783 serão pagos aos administradores em caixa, totalizando R\$ 11.284 de incentivo de longo prazo aos administradores no período.

20. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

a) Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros: de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, riscos de taxa de juros de fluxo de caixa e de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), de crédito e de liquidez.

O programa de gestão de risco global da Companhia está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. A Companhia não tem como prática utilizar instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco. A gestão de riscos é realizada pela Tesouraria Central da Companhia, a qual identifica e avalia os riscos e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

b) Risco de mercado

(i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude de a Companhia não possuir ativos ou passivos sujeitos a variação de moeda estrangeira e nem depender significativamente de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) Risco de fluxo de caixa

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários, levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento.

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (i) crédito imobiliário, o qual está substancialmente sujeito à variação da Poupança + 2,55% a 4,57% a.a., cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela administração; (ii) empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação do IPCA e para as quais existe uma proteção natural nas contas a receber de clientes de unidades concluídas, que estão indexadas pelo mesmo índice de atualização, minimizando impactos relacionados com o riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, as quais estão sujeitas à variação do INCC e para as quais existe uma proteção natural nas contas a receber de clientes de unidades em construção, que estão indexadas pelo mesmo índice de atualização.

Notas Explicativas

(iii) Risco de crédito

O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, aplicações financeiras e depósitos em bancos.

(iv) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia e agregada pela Diretoria Financeira, que monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez do Grupo para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis, a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou as cláusulas do empréstimo, quando aplicável, em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e o cumprimento de cláusulas contratuais.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para o fundo exclusivo mantido pelo Grupo, o qual investe parcela significativa em Títulos do Tesouro Nacional remunerados, substancialmente, pela variação da taxa SELIC ou é aplicado em CDBs.

Na tabela a seguir demonstra a análise dos passivos financeiros da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao exercício remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento:

	Consolidado		
	Até 31 de dezembro de 2025	Até 31 de dezembro de 2026	A partir de 1º de janeiro de 2027
Crédito imobiliário	-	102.622	310.345
Crédito de recebíveis imobiliários - CRI	4.831	-	97.428
Desconto de recebíveis	14	-	-

Apresentamos a seguir a análise atualizada dos passivos financeiros da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao exercício remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento:

Ativo		Cenário		
Dados consolidados - Operações	Risco	I	II	III
		Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Aplicações financeiras	Queda do CDI	39.806	33.172	22.115
Parte relacionada ativa	Queda do CDI	22	18	12
Efeitos líquidos da variação do CDI		39.828	33.190	22.127
Contas a receber	Queda do INCC	50.297	41.914	27.943
Efeitos líquidos da variação do INCC		50.297	41.914	27.943
Contas a receber	Queda do IPCA	17.007	14.173	9.449
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		17.007	14.173	9.449

Passivo		Cenário		
Dados consolidados - Operações	Risco	I	II	III
		Aumento 10%	Aumento 25%	Aumento 50%
Empréstimo e financiamentos	Aumento do CDI	6.815	17.039	34.077
Efeitos líquidos da variação do CDI		6.815	17.039	34.077
Parte relacionada passiva	Aumento do INCC	213	531	1.063
Obrigação por compra de imóveis	Aumento do INCC	1.180	2.951	5.902
Efeitos líquidos da variação do INCC		1.393	3.482	6.965
Empréstimo e financiamentos	Aumento do IGP-M/IPCA	-	-	1
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		-	-	1

Notas Explicativas

(v) Operação de Swap

Conforme divulgado em fato relevante no dia 26 de setembro de 2024, o Conselho de Administração aprovou nesta data a celebração de contrato de derivativo na modalidade “*Total Return Swap*” (“TRS”) entre a Companhia e o Banco BTG Pactual S.A. (BTG), com prazo de liquidação até 26 de março de 2026, tendo por objeto o retorno financeiro referenciado em 6.128.800 ações de emissão da Companhia (“Ações”), que representam 3,97% das ações de emissão da Companhia em circulação no mercado. O objetivo da Companhia é, durante a vigência do contrato, se beneficiar com a potencial valorização da cotação de suas ações em bolsa e com os proventos a serem distribuídos no período, através da exposição financeira às Ações, ainda que sem adquiri-las (dividendos e ganhos/perdas de capital), em troca do pagamento das taxas médias dos depósitos interfinanceiros (CDIE), acrescidas de spread de 2,5% a.a., sobre o montante nominal de R\$ 20.286. No prazo máximo de 18 (dezoito) meses a contar da data da assinatura da operação, o TRS deverá ser liquidado, de forma financeira líquida e, portanto, não enseja a efetiva aquisição das ações.

A operação não impactará a composição do controle acionário ou da estrutura administrativa da Companhia, bem como não comprometerá o cumprimento de quaisquer obrigações assumidas pela Companhia e nem a distribuição de dividendos. A operação objeto do TRS respeitará os termos e as condições descritos no Anexo I da ata de reunião do Conselho de Administração realizada nesta data, o qual contém as informações previstas no Anexo G da Resolução CVM nº 80, segundo o qual em caso de aumento da cotação das ações, em montante superior ao encargo financeiro estipulado em favor do BTG, a Companhia fará jus ao recebimento dessa diferença positiva líquida da operação, somada aos proventos líquidos eventualmente declarados durante o período de vigência do TRS. Por outro lado, em caso de desvalorização ou valorização insuficiente da cotação das ações da Companhia, em montante inferior ao encargo financeiro estipulado em favor do BTG, a Companhia terá de desembolsar a diferença líquida da operação.

Há também a previsão em contrato que caso a Companhia (i) disponha de recursos disponíveis e, cumulativamente, (ii) obtenha prévia e expressa autorização de seus órgãos internos competentes, a Companhia poderá solicitar, sendo que a aceitação é exclusivo critério do BTG, que a liquidação dessa operação seja realizada mediante a entrega das ações físicas. A Companhia entende que não há nenhuma obrigação presente na possível liquidação física dessas ações, considerando que não há obrigação da Companhia em solicitar, bem como não há obrigação do BTG em aceitar a solicitação. Atualmente, o BTG possui participação inferior a 5% na Companhia.

O valor justo em 30 de setembro de 2025 deste instrumento financeiro apresenta um ganho líquido de R\$ 11.961 (31 de dezembro de 2024: R\$ 2.006); é apresentado líquido no balanço patrimonial nas rubricas de “Demais contas a pagar” e/ou “Demais contas a receber”, tendo como contrapartida na demonstração de resultado a rubrica de “Resultado financeiro”; O impacto no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 foi um ganho de R\$ 9.905.

21. GESTÃO DE CAPITAL

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas, recomprar ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira, que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total.

A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa.

Notas Explicativas

A estrutura de capital, atualizada para 30 de setembro de 2025, pode ser assim sumariada:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Total dos empréstimos (nota 10)	515.240	360.333
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante)	(364.806)	(462.787)
Caixa líquido (negativo) positivo	150.434	(102.454)

22. COMPROMISSOS

a) Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a Lei de incorporação imobiliária, a Companhia tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes. Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção, decorrentes das unidades vendidas, podem ser assim demonstradas:

	30/09/2025	31/12/2024
Vendas a apropriar	1.031.501	1.053.018
Permuta por terrenos a apropriar	134.705	203.157
Contratos de vendas a apropriar	1.166.206	1.256.175
Impostos	(26.370)	(27.125)
Receita de vendas a apropriar	1.139.836	1.229.050
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(781.666)	(848.861)
Resultado a apropriar	358.170	380.189

O resultado a apropriar está sujeito aos efeitos de ajuste a valor presente, provisão de distratos e garantia por ocasião de sua apropriação.

b) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas.

Referidos compromissos totalizam R\$1.269.865 (R\$1.216.481 em 31 de dezembro de 2024), dos quais R\$808.270 (R\$773.970 em 31 de dezembro de 2024), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$331.083 (R\$373.539 em 31 de dezembro de 2024) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos. Em 30 de setembro de 2025 o montante de R\$165.660 refere-se a transações com partes relacionadas (R\$165.660 em 31 de dezembro de 2024).

23. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

A administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. As informações são analisadas por meio de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos de incorporação residencial e comercial vertical (incorporação) e incorporação horizontal residencial (condomínio de lotes/urbanização). A receita gerada pelos segmentos operacionais reportados é oriunda da venda de imóveis.

Notas Explicativas

O desempenho dos segmentos operacionais da atividade de incorporação imobiliária, com base em uma mensuração do lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais, encontra-se resumida a seguir:

Período findo em 30 de setembro de 2025	Incorporação	Condomínio de lotes	Total
Receita bruta operacional	718.061	130.357	848.418
Deduções da receita bruta	(35.354)	(6.342)	(41.696)
Receita líquida operacional	682.707	124.015	806.722
Custo incorrido das vendas realizadas	(514.430)	(90.565)	(604.995)
Lucro bruto	168.277	33.450	201.727
Despesas comerciais	(47.039)	(7.797)	(54.836)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	121.238	25.653	146.891

Período findo em 30 de setembro de 2024	Incorporação	Condomínio de lotes	Total
Receita bruta operacional	557.978	104.577	662.555
Deduções da receita bruta	(26.183)	(4.850)	(31.033)
Receita líquida operacional	531.795	99.727	631.522
Custo incorrido das vendas realizadas	(434.672)	(69.926)	(504.598)
Lucro bruto	97.123	29.801	126.924
Despesas comerciais	(40.827)	(5.520)	(46.347)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	56.296	24.281	80.577

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais, com o lucro líquido dos períodos findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024:

	Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024
Lucro bruto das despesas comerciais	146.891	80.577
Despesas administrativas	(66.711)	(52.635)
Resultado financeiro, líquidas	69.757	65.528
Provisões e outras despesas, líquidas	(18.486)	(4.959)
Imposto de renda e contribuição social	(24.226)	(17.811)
Lucro líquido	107.225	70.700

Os ativos correspondentes aos segmentos reportados apresentam-se conciliados com o total do ativo e do passivo conforme segue:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Caixa disponível	109.294	238.479
Segmento: Incorporação	2.146.947	1.880.871
Segmento: Condomínio de lotes	435.872	475.345
Ativo total, conforme balanço patrimonial	2.692.113	2.594.695

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Segmento: Incorporação	1.214.950	979.122
Segmento: Condomínio de lotes	231.730	247.606
Passivo total, conforme balanço patrimonial	1.446.680	1.226.728

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Administradores e Acionistas da
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e 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 da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional 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 financeiras 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 sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com 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, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 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 nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de novembro de 2025

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Roberto Torres dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 219663/O-7

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Conselho Fiscal da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., em cumprimento às disposições legais e estatutárias, revisou as Informações Financeiras Trimestrais (Controladora e Consolidado) referentes ao trimestre encerrado em 30 de setembro de 2025. Com base nessa revisão, nas informações contidas no Relatório Sobre a Revisão de Informações Trimestrais, emitido pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda., datado de 10 de agosto de 2025, bem como em informações e esclarecimentos recebidos da administração da Companhia, opina que os referidos documentos estão em condições de serem divulgados.

Porto Alegre, 10 de novembro de 2025.

Rogério Costa Rokembach - Presidente do Conselho Fiscal

Gabriela Loreto da Silveira – Conselheira

Paulo Joni Teixeira - Conselheiro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, revisamos, discutimos e concordamos com as Informações Financeiras Trimestrais Individuais e Consolidadas relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A. e suas Controladas.

Porto Alegre, 10 de novembro de 2025.

Juliano Melnick
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório do auditor da DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Auditores Independentes acerca das Informações Financeiras Trimestrais individuais e consolidadas relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A. e suas Controladas.

Porto Alegre, 10 de novembro de 2025.

Juliano Melnick
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores