

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas Controladas

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2025 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e à Administração da
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as “IFRS Accounting Standards”, emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários - CVM.

Base para opinião

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

Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as “IFRS Accounting Standards”, emitidas pelo IASB, 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 manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de receitas

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito na nota explicativa nº 2.14 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o fim das obras e medição da evolução destas por meio dos custos incorridos, para determinação do custo orçado e assim percentual de evolução da obra (“POC”). Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria devido ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos.

Dessa forma, dentre outros, efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) entendimento e avaliação do desenho e da implementação dos controles internos relacionado ao processo de custo orçado e reconhecimento de receita; (ii) obtenção de representação formal das estimativas do custo orçado aprovadas pelo Departamento de Engenharia e pelo Comitê estabelecido pela Companhia com tal propósito; (iii) atualização independente das projeções de custos orçados a incorrer para os empreendimentos em construção e comparação com o custo orçado atualizado pela Administração; (iv) análise histórica da evolução do custo orçado; (v) obtenção do custo a incorrer de forma analítica e realização de teste, em base amostral para avaliação da acuracidade dos valores; (v) teste, em base amostral, para avaliação da documentação-suporte dos custos incorridos, valor geral de venda, recebimentos e distratos, contidos no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada do exercício; (vi) recálculo da receita com base no percentual de evolução das obras (“POC”); e (vii) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras.

No decorrer da nossa auditoria, identificamos deficiências de controles internos relacionadas ao ambiente de tecnologia e aos processos de reconhecimento de receita, bem como ajustes não corrigido pela Administração por ter sido considerado imaterial, que nos levaram a alterar a natureza e extensão de nossos procedimentos substantivos planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e apropriadas.

Com base nos procedimentos de auditoria anteriormente descritos e nas evidências de auditoria obtidas, concluímos que os critérios de reconhecimento de receita adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (“DVA”), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS Accounting Standards, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as “IFRS Accounting Standards”, emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 12 de março de 2026



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

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	641	99	5.571	5.140
Títulos e valores mobiliários	5	3.831	238.479	175.166	457.647
Contas a receber	6	1.639	-	754.784	705.111
Imóveis a comercializar	7	1.610	74	798.024	777.411
Demais contas a receber		32.765	31.758	43.208	41.938
		40.486	270.410	1.776.753	1.987.247
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a longo prazo					
Títulos e valores mobiliários	5	51.864	54.572	15.776	2.024
Contas a receber	6	-	219	516.491	419.649
Imóveis a comercializar	7	7.427	14.369	179.727	79.279
Adiantamentos para futuros investimentos	20.a	197.827	154.844	12.367	1.310
Partes relacionadas	20.a	92.316	81.943	97	97
Demais contas a receber		25.818	10.255	34.033	15.595
		375.252	316.202	758.491	517.954
Investimentos	8.a	841.782	694.066	189.731	77.658
Direito de uso		1.201	2.293	2.305	3.084
Imobilizado		8.886	6.745	12.166	8.223
Intangível		555	182	1.330	529
		1.227.676	1.019.488	964.023	607.448
TOTAL DO ATIVO		1.268.162	1.289.898	2.740.776	2.594.695

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
CIRCULANTE					
Fornecedores		734	699	32.589	43.081
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	161	161	99.695	87.708
Contas a pagar por aquisição de sociedade	8.a	18.320	-	18.385	
Empréstimos e financiamentos	10	1.289	-	95.459	125.530
Impostos e contribuições a recolher		1.387	1.849	8.377	9.436
Contribuições sociais diferidos		-	-	15.324	13.568
Adiantamentos de clientes	11	288	543	237.745	289.082
Provisão para perdas em sociedades controladas	8.a	23.406	47.383	-	-
Provisões	12	11.947	6.501	83.648	56.629
Partes relacionadas	20.a	26.121	10.448	57.945	18.056
Demais contas a pagar		10.158	5.632	35.424	34.436
		93.811	73.216	684.591	677.526
NÃO CIRCULANTE					
Adiantamentos de clientes	11	-	-	134.855	156.039
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	119.689	103.397
Contas a pagar por aquisição de sociedade	8.a	7.579	-	7.579	-
Provisões	12	4.667	5.118	35.210	27.757
Empréstimos e financiamentos	10	97.817	-	509.018	234.803
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	33.576	27.206
		110.063	5.118	839.927	549.202
Total dos passivos		203.874	78.334	1.524.518	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	24.135	22.715	24.135	22.715
Reservas de lucros	14.d.e.	64.925	62.967	64.925	62.967
Dividendos adicionais propostos	14.f	20.320	27.794	20.320	27.794
		1.064.288	1.211.564	1.064.288	1.211.564
Participação dos não controladores		-	-	151.970	156.403
Total do patrimônio líquido		1.064.288	1.211.564	1.216.258	1.367.967
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.268.162	1.289.898	2.740.776	2.594.695

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
		a	a	a	a
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
OPERAÇÕES					
Receita	15	28.323	21.357	1.117.283	1.028.992
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	16.a	(21.131)	(19.923)	(844.895)	(805.517)
LUCRO BRUTO		7.192	1.434	272.388	223.475
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	16.b	-	-	(71.172)	(65.639)
Gerais e administrativas	16.b	(49.193)	(45.007)	(61.403)	(54.320)
Remuneração da Administração	20.c	(18.986)	(23.083)	(18.986)	(23.083)
Provisões	12.e	(34)	1.018	(30.435)	3.946
Outras despesas operacionais, líquidas	18	(21.878)	(17.093)	3.695	(18.244)
		(90.091)	(84.165)	(178.301)	(157.340)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(82.899)	(82.731)	94.087	66.135
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS					
Equivalência patrimonial	8	166.983	115.855	6.614	11.385
		166.983	115.855	6.614	11.385
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	17	(11.852)	(778)	(11.642)	(7.526)
Receitas financeiras	17	39.828	39.022	95.106	94.455
		27.976	38.244	83.464	86.929
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		112.060	71.368	184.165	164.449
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	-	-	(29.842)	(25.792)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	-	-	(4.267)	(1.824)
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS		112.060	71.368	150.056	136.833
LUCRO DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A					
Acionistas				112.060	71.368
Participação dos não controladores				37.996	65.465
				150.056	136.833
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA					
COMPANHIA DURANTE OS EXERCÍCIOS - R\$					
Lucro básico por ação	14.f	0,548	0,351		
Lucro diluído por ação	14.f	0,532	0,340		

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS	112.060	71.368	150.056	136.833
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS	112.060	71.368	150.056	136.833
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			112.060	71.368
Participação dos não controladores			37.996	65.465
			150.056	136.833

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de reais - R\$)

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO 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
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	112.060	71.368	184.165	164.449
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(166.983)	(115.855)	(6.614)	(11.385)
Depreciações e amortizações	2.711	3.011	4.318	4.133
Provisão para contingências, líquida	34	(1.018)	11.654	(1.533)
Provisão para garantias, líquida	-	-	4.406	17.272
Provisão para distratos, líquida	-	-	27.087	(6.139)
Provisão para participação nos resultados	7.001	3.818	8.036	4.646
Juros provisionados	(20.682)	(27.702)	(5.143)	(22.573)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	(1.420)	4.942	(173.603)	(105.357)
Imóveis a comercializar	5.406	6.669	(103.509)	67.828
Demais contas a receber	7.514	(11.023)	4.377	(15.791)
Fornecedores	35	(995)	(10.492)	(10.384)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	161	28.279	(19.119)
Adiantamentos de clientes	(255)	(138)	(50.479)	130.790
Demais passivos	7.688	16.304	22.915	(20.606)
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	(46.892)	(50.458)	(54.603)	176.231
Juros pagos	(7.252)	-	(53.141)	(30.944)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(29.842)	(25.792)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(54.144)	(50.458)	(137.586)	119.495
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	242.495	(56.836)	304.239	(6.208)
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(4.133)	(4.425)	(8.282)	(4.755)
Aumento (redução) dos investimentos	(133.424)	78.569	(79.496)	(42.887)
Dividendos recebidos	154.614	108.812	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(42.983)	(52.685)	(11.057)	(636)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	216.569	73.435	205.404	(54.486)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	97.817	-	440.401	198.550
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(240.248)	(124.789)
	97.817	-	200.153	73.761
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	5.300	58.400	39.889	(25.225)
Dividendos pagos	(115.000)	(81.416)	(115.000)	(81.416)
Redução de capital	(150.000)	-	(150.000)	-
Lucros distribuídos e redução de capital a acionistas não controladores	-	-	(42.429)	(28.569)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(161.883)	(23.016)	(67.387)	(61.449)
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	542	(39)	431	3.560
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	99	138	5.140	1.580
No final do exercício	641	99	5.571	5.140

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO 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
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	31.312	23.945	1.145.613	1.053.766
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(21.131)	(19.923)	(844.895)	(805.517)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(41.581)	(32.053)	(90.608)	(101.403)
	(62.712)	(51.976)	(935.503)	(906.920)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(31.400)	(28.031)	210.110	146.846
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	(34)	1.018	(30.435)	3.947
Depreciações e amortizações	(2.711)	(3.011)	(4.318)	(4.133)
	(2.745)	(1.993)	(34.753)	(186)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(34.145)	(30.024)	175.357	146.660
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	166.983	115.855	6.614	11.385
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	39.828	39.022	95.106	94.455
	206.811	154.877	101.720	105.840
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	172.666	124.853	277.077	252.500
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Salários	(23.362)	(22.212)	(27.632)	(25.383)
Participação dos empregados nos lucros	(14.553)	(20.841)	(15.890)	(22.158)
Benefícios	(4.005)	(3.574)	(4.829)	(4.248)
FGTS	(1.442)	(1.656)	(1.728)	(1.920)
Impostos, taxas e contribuições	(5.392)	(4.382)	(65.300)	(54.379)
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	(12)	(7)	(62)	(66)
Aluguéis	-	(43)	-	(53)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(11.840)	(771)	(11.580)	(7.460)
Remuneração de Capitais de Próprios				
Dividendos	(73.787)	(40.005)	(73.787)	(40.005)
Lucros retidos dos exercícios	(38.273)	(31.363)	(38.273)	(31.363)
Participação dos não controladores	-	-	(37.996)	(65.465)
	(172.666)	(124.853)	(277.077)	(252.500)

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 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.

1.1 – Efeitos da calamidade causada pelas enchentes no Rio Grande do Sul no ano de 2024

Entre o final de abril e no decorrer de maio de 2024, ocorreu precipitação excessiva de chuva que afetou mais de 60% do território do estado do Rio Grande do Sul, culminando, em 5 de maio de 2024, com o Governo do Estado ter decretado estado de calamidade pública. Ao todo, 478 municípios gaúchos foram atingidos por inundações, tendo causado prejuízos ao setor habitacional, com os seguintes reflexos nas cifras correspondentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024:

- (i) No decorrer do período das enchentes, as operações da Companhia ficaram paralisadas por 15 dias. Os gastos correspondentes ao custo fixo incorrido neste período em que as atividades operacionais ficaram paralisadas totalizaram, aproximadamente, R\$1.040;
- (ii) A postergação nas datas de entregas dos empreendimentos ensejaram em incremento ao ajuste a valor presente na carteira de clientes de, aproximadamente, R\$2.050;
- (iii) As enchentes impactaram diretamente 2 empreendimentos em estágio intermediário de obras e 1 empreendimento em fase final de conclusão.
- (iv) Efetuamos revisão no custo a incorrer dos empreendimentos diretamente impactados e dos demais empreendimentos, levando-se em consideração o cenário pós enchentes e seus reflexos. Estimamos que o total do custo a incorrer dos empreendimentos em construção foi acrescido em R\$14.220. O aumento do custo orçado a incorrer impactou a apuração do PoC, tendo ocorrido em 2024 uma “reversão” de resultado apropriado em períodos anteriores. Devido a esse mesmo critério de apropriação da receita, houve um impacto significativo de paralisação de apropriação de resultados, em virtude da paralisação das obras por 15 dias, reduzindo o andamento previsto de custo incorrido que proporcionaria maior andamento do percentual de conclusão da obra e, conseqüentemente, de apropriação da receita das unidades já comercializadas. Esse último é um impacto transitório, visto que a receita não apropriada irá ser refletida tardiamente, por ocasião do andamento das obras. Ressaltamos que não temos expectativas de perdas no valor recuperável desses ativos que requeiram provisão;
- (v) Efetuamos revisão detalhada do valor recuperável dos gastos incorridos com todos os empreendimentos em prospecção e do landbank, tendo efetuado a baixa ou complemento de provisão necessária para refletir a expectativa atual do cenário pós-enchentes no montante de R\$6.794 e reconhecimento de demais multas contratuais no valor de R\$875;
- (vi) Efetuamos revisão e discussão da carteira de recebíveis e não identificamos impactos significativos em pedidos de rescisão contratual.

A Companhia e suas Controladas não identificaram impactos materiais decorrentes de riscos climáticos que possam afetar de maneira relevante a continuidade operacional.

2. RESUMO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo se mencionado em contrário.

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor (exceto quando exigido critério diferente), e ajustadas para refletir a avaliação de ativos e passivos mensurados a valor justo ou considerando a marcação a mercado, quando tais avaliações são exigidas pelas normas contábeis.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na nota 3.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

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 da CVM 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 das demonstrações financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), para o exercício 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).

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.

A Administração afirma que todas as informações relevantes, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras, 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 11 de março de 2026.

2.2. Consolidação

2.2.1 Demonstrações financeiras consolidadas

Os investimentos em sociedades controladas e os fundos exclusivos em títulos e valores mobiliários são consolidados. Transações entre a Companhia e as controladas e entre estas, bem como os saldos e ganhos não realizados nessas transações, são eliminados. As práticas contábeis das controladas são alteradas e suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados, com as práticas adotadas pela Companhia.

A Companhia mantém participação em coligadas e em sociedades nas quais a Companhia não exerce a atividade preponderante para definição de controle. A Companhia apresenta suas participações em não controladas, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

a) Procedimentos de consolidação

Os principais procedimentos de consolidação foram:

- Eliminação dos saldos das contas de ativo e passivo entre as empresas e companhia consolidadas;
- Eliminação da participação no capital, reservas e lucros acumulados das empresas e companhia consolidadas;
- Eliminação dos saldos de receitas e despesas entre as empresas e companhia consolidadas.

A descrição das entidades controladas e informações correlatas estão divulgadas na nota 8.

2.3. Moeda funcional

As empresas do Grupo atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o real (R\$) como moeda funcional, que também é a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

2.5. Ativos financeiros

2.5.1 Classificação

A Companhia e suas controladas classificam seus ativos financeiros nas seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e custo amortizado. A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais do fluxo de caixa. Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas são registrados no resultado.

2.5.2 Reconhecimento e mensuração

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual a Companhia e suas controladas se comprometem a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e a Companhia e suas controladas tenham transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

No reconhecimento inicial, a Companhia e suas controladas mensuram um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesa no resultado.

2.5.3 *Impairment* de ativos financeiros

A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

Para as contas a receber de clientes, o Grupo aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo IFRS 9/CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis. Para o cálculo da provisão para distratos, a Companhia incorpora a previsão de distratos futuros (esperados para os próximos 12 meses), levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, conforme detalhamos a seguir na nota 3.1.

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

2.5.4 Classificação dos instrumentos financeiros

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos:

Ativo/passivo financeiro	Classificação pelo CPC 48
Títulos e valores mobiliários	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	Valor justo por meio de resultado
Contas a receber de clientes	Custo amortizado
Demais contas a receber	Custo amortizado
Fornecedores	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Custo amortizado
Demais contas a pagar	Custo amortizado

2.6. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nestes casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas, deduzidas das parcelas recebidas de cada contrato. Caso o montante das parcelas recebidas de cada contrato seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como “adiantamento de clientes”, no passivo.

As contas a receber de clientes correspondem, portanto, aos valores a receber das atividades de incorporação imobiliária e loteamento urbano. A Companhia e suas controladas mantêm as contas a receber de clientes com o objetivo de arrecadar fluxos de caixa contratuais e, assim, são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, menos a provisão para *impairment* de ativos financeiros (nota 2.5.3).

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais, no caso de vendas financiadas pelo Grupo aos clientes, passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

2.7. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

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

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos dos custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Os terrenos destinados à venda são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver disponível para venda imediata na sua condição atual e a possibilidade da venda esteja dentro de um ano a partir da data de classificação. Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor de venda, líquido dos custos de alienação (valor recuperável).

2.8. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária.

Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

2.9. Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estão em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo em construção), ou na demonstração do resultado. São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

2.10. Provisões

Reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

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

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

2.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O encargo de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, reconhecidos na demonstração do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços.

A Companhia adota o regime de tributação pelo Lucro Real. As sociedades controladas, que possuem como atividade a incorporação imobiliária, adotam o sistema de tributação pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Programa de Integração Social – PIS sobre as receitas). Determinadas controladas que realizam operação de loteamento urbano, adotam o regime de tributação pelo Lucro Presumido.

2.12. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós sua saída da companhia.

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em uma fórmula que leva em conta um plano de atendimento de metas financeiras e operacionais. A Companhia reconhece provisão ao longo do exercício, a medida que os indicadores das metas a serem atendidas mostrem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

Também é oferecido plano de remuneração com base em ações, o qual está previsto para ser liquidado com ações da própria controladora.

2.13. Capital social

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

2.14. Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida de imposto, dos contratos de venda com evidências objetivas que poderão vir a ser distratados, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações de transações entre empresas do Grupo.

A Companhia e suas controladas reconhecem a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

a) Receita de venda de incorporação imobiliária

Na venda de unidades dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela CVM (nota 2.1), segundo os quais os seguintes procedimentos foram adotados para o reconhecimento da receita de vendas de unidades em construção:

(i) O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente as unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado (nota 2.7).

(ii) É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), atualizada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.

(iii) Os montantes das receitas de vendas reconhecidas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base na variação do INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável a cada um dos contratos.

(iv) O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador.

(v) O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço da venda.

(vi) Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração toma conhecimento das circunstâncias que originam a revisão.

(vii) Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva, constante em seu memorial de incorporação, são classificados como adiantamento de clientes.

Após a obtenção do habite-se, emitido pelos órgãos públicos municipais, e instalação do condomínio, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do IPCA e passam a incidir juros de 12% a.a., apropriados de forma "*pro rata temporis*". Após essa fase, para as vendas com financiamento direto, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

b) Receita de venda de loteamento imobiliário

As vendas de lotes urbanizados também obedecem ao critério do POC, como acima descrito no item 2.14 (a).

c) Receita de serviços

A controladora presta serviços de administração de obra para determinadas controladas, controladas em conjunto e coligadas. A receita remanescente na demonstração do resultado consolidada corresponde a serviços prestados a controladas em conjunto e a coligadas.

d) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Sobre as contas a receber de financiamento direto, após a conclusão da unidade, passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.15. Distribuição de dividendos

A obrigação relacionada a distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia, quando aplicável, é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras no final do exercício social, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado, caso aplicável, na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.16. Reserva de lucros

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

A Reserva de retenção de lucros, corresponde a proposta da Administração refletida em orçamento de capital a ser encaminhado para aprovação pela Assembleia Geral Ordinária, em conjunto com as demonstrações financeiras, nos termos estabelecidos pelo Estatuto Social e pela Lei das Sociedades por Ações.

2.17. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

2.18. Demonstração do valor adicionado (DVA)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e suas controladas e sua distribuição durante determinado período e é apresentada conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs. A DVA foi preparada de acordo como Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

2.19. Apresentação de informações por segmento

A Companhia elabora relatórios em que suas atividades de negócio são apresentadas de vários modos, os quais são utilizados pela Diretoria Executiva e pelo Conselho de Administração para avaliação do desempenho da Companhia e tomada de decisões. A Companhia reporta a informação por segmento operacional levando em consideração a atividade da operação, as quais possuem gestor responsável por reportar diretamente ao principal gestor das operações e com este mantém contato regular para discutir sobre as atividades operacionais, os resultados financeiros, as previsões e os planos para o segmento.

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

- Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 (CPC 48 e CPC 40): Contratos de eletricidade relacionados à natureza.
- Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 (CPC 48 e CPC 40): Classificação e mensuração de instrumentos financeiros.

A sua adoção não teve nenhum impacto material nas demonstrações da Controladora e suas controladas.

2.21. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18 – Presentation and Disclosure in Financial Statements, que substituirá o IAS 1 (CPC 26 (R1)) e será aplicável para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação retrospectiva. A norma introduz categorias obrigatórias para apresentação de receitas e despesas (operacional, investimento, financiamento, impostos sobre a renda e operações descontinuadas), novos subtotais na demonstração do resultado, requisitos de agregação/desagregação e divulgações de medidas de desempenho definidas pela administração. Há ainda alterações correlatas ao IAS 7 (CPC 03 (R2)), incluindo o início do método indireto pelo lucro ou prejuízo operacional e a eliminação da opcionalidade de classificação dos fluxos de juros e dividendos. No Brasil, a adoção ocorrerá via CPC 51.

A Companhia e suas controladas vêm se planejando para a adoção obrigatória a partir de 2027, incluindo (i) revisão das demonstrações financeiras primárias, (ii) mapeamento das novas categorias, (iii) definição de medidas de desempenho definidas pela Administração; e (iv) ajustes de processos e sistemas. Com base na avaliação preliminar, os impactos esperados concentram-se em apresentação e divulgação, incluindo: (i) reclassificações específicas para a categoria de investimento e financiamento; (ii) realocação das variações monetárias conforme a natureza dos itens; (iii) reclassificação de juros recebidos e pagos na demonstração dos fluxos de caixa; e (iv) divulgação de determinados índices financeiros apurados com base em cifras integrantes da demonstração do resultado da Companhia, como o EBITDA, em nota explicativa às demonstrações financeiras. Até a presente data, não se identificam efeitos materiais além da forma de divulgação.

Não há outras novas normas CPC/IFRS ou interpretações OCPC/ICPC/IFRIC ou normas CVM que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

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.

As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para os próximos exercícios sociais, estão relacionadas com os temas a seguir:

3.1. Estimativas contábeis da Companhia

a) Reconhecimento de receita

A Companhia e suas controladas usam o método POC (*percentage of completion*) para apropriar as receitas de seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária, loteamento urbano e na prestação de serviço. O uso desse método requer que se estime os custos a serem incorridos até o término da construção, constituição do condomínio e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária, e os revise a cada data de preparação de seus relatórios de informações financeiras, para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos, definindo assim a proporção de receita contratual a ser reconhecida.

Impairment de contas a receber e provisão para distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou, em alguns casos, efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Quando se observa deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos são objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual uma provisão pode ser necessária para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que:

(i) por ocasião do reconhecimento da receita: a Companhia e suas controladas monitoram a inadimplência de 100% de seus contratos e, para aqueles que apresentam evidências objetivas de *impairment*, reconhece a provisão para distratos, afetando as rubricas (i) no resultado de Receita, Custo das vendas realizadas; (ii) no ativo de Contas a receber de clientes e Estoques; e (iii) no passivo, de provisão para distratos (na rubrica de Provisões), correspondente ao eventual passivo financeiro devido para devolução de parcela dos valores recebidos; e

(ii) 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, afetando a rubrica no resultado de "Despesas operacionais" e no ativo de "Contas a receber de clientes".

b) Provisões

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios à investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária, direito do consumidor, dentre outras. O Grupo reconhece provisões e a avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados internos e externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Adicionalmente, as sociedades controladas estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições: (i) social sobre o faturamento; (ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e (iii) ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na legislação tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que a mesma não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis utilizadas para a elaboração das demonstrações financeiras.

A Administração da Companhia efetua os julgamentos, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

c) Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar

No mínimo ao final de cada exercício, a Companhia e suas controladas revisam o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável.

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e contas correntes	641	99	4.972	3.787
Aplicações financeiras (i)	-	-	599	1.353
	641	99	5.571	5.140

(i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 97% em variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 31 de dezembro de 2025 (101,23% em variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 31 de dezembro de 2024).

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Certificado de depósito bancário - CDB (i)	6	37.043	6	37.043
Fundos de investimento (ii)	-	-	175.160	403.698
Fundo exclusivo (ii)	39.954	239.101	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (iii)	-	16.907	41	18.930
Outros títulos e valores mobiliários	15.735	-	15.735	-
	55.695	293.051	190.942	459.671
Circulante	3.831	238.479	175.166	457.647
Não circulante	51.864	54.572	15.776	2.024

(i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 100,27% da variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 31 de dezembro de 2025 e (em 31 de dezembro de 2024 – remunerados à taxa média de 100,63%).

(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 é composto por investimentos em outros fundos, os quais possuem 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 31 de dezembro de 2025, o fundo acumulou rentabilidade de 100,27% do CDI e, em 31 de dezembro de 2024, 102% do CDI.

(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 Volpi Mortgage 1 FI e IMOB RS Fundo de Investimento, os quais também são 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 no momento em que 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 registradas no resultado na rubrica "Receitas financeiras".

6. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Em repasse bancário	-	-	118.107	191.257
Financiamento próprio	-	-	285.610	237.265
Provisão para distratos (nota 12)	-	-	(30.043)	(20.854)
(a) Empreendimentos concluídos	-	-	373.674	407.668
Receita apropriada	-	-	1.998.080	1.695.181
Parcelas recebidas	-	-	(1.248.439)	(1.178.475)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (nota 11)	-	-	172.522	190.775
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	922.163	707.481
Provisão para distratos (nota 12)	-	-	(19.992)	(11.702)
Ajuste a valor presente	-	-	(46.882)	(32.885)
(b) Empreendimentos em construção	-	-	855.289	662.894
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9 (nota 12)	-	-	(41.423)	(20.558)
Total do contas a receber pela venda de imóveis (concluídos e em construção)	-	-	1.187.540	1.050.004
Outras contas a receber	1.639	219	83.735	74.756
Contas a receber apropriadas	1.639	219	1.271.275	1.124.760
Circulante	1.639	-	754.784	705.111
Não circulante	-	219	516.491	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 7,83% (6,94% em 31 de dezembro 2024).

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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Vencidas	-	-	96.730	67.071
A vencer:				
2025	-	219	-	712.124
2026	1.639	-	814.291	528.089
2027	-	-	518.739	324.385
2028	-	-	283.730	83.373
2029 em diante	-	-	538.969	283.202
	1.639	219	2.252.459	1.998.244
Contas a receber apropriado	1.639	219	1.153.357	945.226
Contas a receber a apropriar	-	-	1.099.102	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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Vencidas:				
Até três meses	-	-	23.378	13.061
De três a seis meses	-	-	10.905	2.316
Acima de seis meses	-	-	40.542	26.071
Imóveis concluídos	-	-	74.825	41.448
Vencidas:				
Até três meses	-	-	12.437	19.141
De três a seis meses	-	-	5.444	2.587
Acima de seis meses	-	-	4.024	3.894
Imóveis em construção	-	-	21.905	25.622
	-	-	96.730	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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamento a fornecedores	1.610	74	6.566	6.963
Terrenos	7.427	14.369	194.026	179.792
Imóveis em construção (i)	-	-	538.334	451.804
Imóveis concluídos (i)	-	-	224.064	214.313
Imóveis para revenda (ii)	-	-	27.469	19.186
	9.037	14.443	990.459	872.058
Provisão para ajuste ao valor de mercado	-	-	(12.708)	(15.368)
	9.037	14.443	977.751	856.690
Circulante	1.610	74	798.024	777.411
Não circulante	7.427	14.369	179.727	79.279

(i) Em 31 de dezembro de 2025, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$77.192 (31 de dezembro de 2024, no total de R\$48.383). 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 25 empreendimentos em construção em 2025 (28 empreendimentos em 2024) e 37 terrenos em estoques para futuros empreendimentos em 2025 (37 terrenos em 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	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo nos estoques no início do exercício	19.905	20.347
Encargos financeiros incorridos no exercício	45.912	32.256
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(48.678)	(32.698)
Saldo nos estoques no fim do exercício	17.139	19.905

8. INVESTIMENTOS

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Em sociedades controladas	663.055	622.258	-	-
Em sociedades não controladas	178.727	71.808	189.731	77.657
	841.782	694.066	189.731	77.657
Provisão para perdas em sociedades controladas	(23.406)	(47.383)	-	-
	(23.406)	(47.383)	-	-
Total dos investimentos	818.376	646.683	189.731	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)	52.116	-	-
Aportes	-	11.387	-
Aquisição/baixa de participação societária (a)	-	95.821	-
Lucros recebidos	(151.164)	(3.450)	-
Equivalência patrimonial	163.822	3.161	-
Reclassificação	(23.977)	-	23.977
Saldo em 31 de dezembro de 2025	663.055	178.727	(23.406)

- (iii) O saldo refere-se à: a) aquisição de 25% das quotas da empresa Even SP 105 Empreendimentos Imobiliários Ltda., desenvolvedora do projeto Casa Madalena, em São Paulo, pelo valor de R\$49.038; considerando a participação adquirida no empreendimento na data-base de R\$22.213, a transação gerou um ágio de R\$26.825, que será amortizado durante o projeto, pelo critério de percentual de obra concluída (POC), multiplicado pelas vendas do período (FIT). O saldo a pagar em 31 de dezembro de 2025 é de R\$25.899, apresentado na rubrica 'contas a pagar por aquisição de sociedade', no passivo circulante e não circulante, e; b) aquisição de participação de 13,58% da SCP LK Balthazar da Veiga Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. no montante pago de R\$49.969, com o objetivo a finalidade de aquisição de determinados terrenos estratégicos na cidade de São Paulo para lançamento futuro de empreendimento de altíssimo padrão, não há saldos a pagar em gerados por esta operação.

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/baixa 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/baixa de participação societária	95.821	1.702	97.523
Aportes	11.387	-	11.387
Lucros recebidos	(3.450)	-	(3.450)
Equivalência patrimonial	3.161	3.453	6.614
Saldo em 31 de dezembro de 2025	178.727	11.004	189.731

b) Principais informações das participações societárias em controladas:

Empresa	Participação %		Valor da participação		Equivalência		Lucro (prejuízo) líquido		Patrimônio líquido	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Melnick Even Apus Empreendimento Imobiliário Ltda.	86%	86%	3.738	4.126	(388)	2.992	(453)	3.495	4.367	4.820
SPE Melnick Marcilio Dias Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	7.139	14.575	6.425	1.265	6.425	1.265	7.139	14.575
Melnick Even Urucum Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	1.122	2.556	690	1.897	690	1.897	1.122	2.556
Melnick Even Andiroba Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	27.303	22.307	2.596	(4.607)	2.596	(4.607)	27.303	22.307
Melnick Even Jaborandi Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	(2.653)	(1.330)	(822)	911	(822)	911	(2.653)	(1.330)
Melnick Even Cambuí Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	1.964	1.837	127	(276)	127	(276)	1.964	1.837
Melnick Even Guaritá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	11.183	10.766	(83)	1.107	(83)	1.107	11.183	10.766
Melnick Even Aurora Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.293	943	390	991	390	991	1.293	943
Prion Participações S.A.	100%	100%	(8.351)	(27.355)	(11.527)	(12.531)	(11.527)	(12.531)	(8.351)	(27.355)
Melnick Even Aquarius Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	13.526	7.243	6.533	1.301	6.533	1.301	13.526	7.243
Melnick Even Lynx Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	4.884	2.303	3.148	3.126	3.148	3.126	4.884	2.303
Melnick Even Scorpius Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	6.660	9.960	1.360	(42)	1.360	(42)	6.660	9.960
Melnick Arcádia Urbanizadora S.A.	50%	50%	52.671	64.828	11.350	26.425	22.700	52.850	105.342	130.087
Melnick Even Cepheus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.952	2.439	(354)	(187)	(354)	(187)	1.952	2.439
Melnick Even Octans Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	11.537	2.309	9.228	6.105	9.228	6.105	11.537	2.309
Melnick Even Pavo Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	6.678	6.548	181	2.961	181	2.961	6.678	6.548
Melnick Aries Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	5.474	7.014	(2.740)	(293)	(2.740)	(293)	5.474	7.014
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	7.302	7.250	1.112	636	1.112	636	7.302	7.250
Canoa Coral Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	5.667	4.431	2.633	(716)	2.633	(716)	5.667	4.431
Melnick Even Diamante Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	5.901	5.460	-	(25)	-	(25)	5.901	5.460
Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4.513	5.497	957	1.814	957	1.814	4.513	5.497
Melnick Even Jaspe Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.161	1.368	193	237	193	237	1.161	1.368
Melnick Even Madrepérola Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	783	876	(94)	(31)	(94)	(31)	783	876
Melnick Even Marmore Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4.436	5.915	(929)	2.933	(929)	2.933	4.436	5.915
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4.127	1.334	4.593	(649)	4.593	(649)	4.127	1.334
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	9.517	8.640	1.395	1.827	1.395	1.827	9.517	8.640
Melnick Even Figueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	3.071	2.984	376	744	376	744	3.071	2.984
Melnick Even Castanheira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	13.971	20.133	(6.163)	(4.790)	(6.163)	(4.790)	13.971	20.133
Melnick Even Acácia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	16.750	15.099	2.341	5.503	2.341	5.503	16.750	15.099
Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	37.787	34.843	2.944	4.089	2.944	4.089	37.787	34.843
Melnick Even Angico Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4.661	4.839	950	1.515	950	1.515	4.661	4.839
Melnick Even Urbanizadora Ltda.	60%	60%	78.001	83.869	4.816	2.853	4.816	2.853	78.001	83.869
Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4.582	5.046	(463)	(355)	(463)	(355)	4.582	5.046
Melnick Even Mangueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	2.298	2.299	(1)	(2.444)	(1)	(2.444)	2.298	2.299
Melnick Even Pinus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	3.503	3.272	232	262	232	262	3.503	3.272
Melnick Even Parreira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.245	1.354	681	395	681	395	1.245	1.354
Melnick Even Ingá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	882	901	(19)	50	(19)	50	882	901
Melnick Even Platano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	15.427	5.879	3.312	(3.856)	3.312	(3.856)	15.427	5.879
Melnick Even Carvalho Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	4.165	4.573	882	1.382	882	1.382	4.165	4.573
Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	35.947	36.600	3.563	(147)	3.563	(147)	35.947	36.600
Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	43.364	54.650	8.347	9.963	8.347	9.963	43.364	54.650
Melnick Even Coqueiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	30.952	39.951	8.069	14.358	8.069	14.358	30.952	39.951
Themis Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	8.443	20.132	17.452	9.607	17.452	9.607	8.443	20.132
Melnick Leo Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	24.450	13.601	8.151	3.799	8.151	3.799	24.450	13.601
Apolo Empreendimento Imobiliário Ltda.	65%	65%	10.247	9.212	7.047	5.712	10.842	8.787	15.765	14.172
Athena Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	5.563	5.613	-	3	-	3	5.563	5.613
Melnick Hercules Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	20.345	14.105	29.647	10.663	29.647	10.663	20.345	14.105
MEGC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	5.346	5.346	(1)	-	(1)	-	5.346	5.346
Melnick Even Gemini Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	28.511	12.934	17.209	9.805	17.209	9.805	28.511	12.934
Melnick Even Jequitibá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	(753)	1.711	(2.465)	1.329	(2.465)	1.329	(753)	1.711
Melnick Even Angelim Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.857	1.439	(1)	(27)	(1)	(27)	1.857	1.439
Melnick Even Cajueiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	726	850	(124)	(123)	(124)	(123)	726	850
Otto Tecnologia e Desenvolvimento de Software Ltda.	100%	100%	(616)	(1.278)	(969)	(1.303)	(969)	(1.303)	(616)	(1.278)
Melnick Even Honoré Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	(1.678)	(1.196)	(482)	793	(482)	793	(1.678)	(1.196)
Melnick Even Sagittarius Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	(987)	(7.799)	6.612	(1.903)	6.612	(1.903)	(987)	(7.799)
Melnick Barcelona Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	631	3.671	6.024	6.365	6.024	6.365	631	3.671
Afrodite Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	5.921	2.469	3.452	1.500	3.452	1.500	5.921	2.469
Melnick Nova York Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	11.688	1.957	3.578	1.815	3.578	1.815	11.688	1.957
Melnick Kopstein Felipe Camarão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	50%	3.453	1.714	769	1.737	1.538	3.474	6.905	3.428
Melnick Lisboa Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	1.087	(547)	(337)	(547)	(337)	(547)	1.087	(547)
Melnick Even Delphinus Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	13.855	(2.770)	4.411	(2.770)	4.411	(2.770)	13.855	(2.770)
Melnick Chamaeleon Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	13.690	330	2.185	(737)	2.185	(737)	13.690	330
Melnick Berlim Empreendimento Imobiliário SPE Ltda..	100%	100%	1.481	-	1.132	-	1.132	-	1.481	-
Ponta da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.	25%	25%	1.075	453	622	(245)	2.488	(980)	4.299	1.811
Melnick Even Granada Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	763	(164)	339	535	339	535	763	(164)
Melnick Even Laranjeira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	(606)	20	(626)	-	(626)	-	(606)	20
Melnick Even Negócios Imobiliários Ltda.	100%	100%	(1.088)	129	(1.218)	136	(1.218)	136	(1.088)	129
Melnick Viena Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	100%	(2.237)	-	(2.284)	-	(2.284)	-	(2.237)	-
Eixo-M Engenharia Ltda.	100%	100%	(3.150)	(3.126)	(1.391)	(1.689)	(1.391)	(1.689)	(3.150)	(3.126)
Outras investidas controladas (i)			5.499	7.937	(751)	(6.827)	(763)	(6.882)	40.878	44.713
Em sociedades controladas			639.649	574.875	163.822	104.321	181.525	135.271	740.522	685.637
Even SP 105 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25%	0%	49.969	-	931	-	13.729	-	99.938	-
LK Balthazar da Veiga Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	13,5%	0%	49.947	-	-	-	-	-	293.809	-
Pátio Altos da Bela Vista Empreendimentos Imobiliários SPE	50%	50%	42.252	42.299	(47)	(15)	(94)	(31)	84.505	84.599
SPE Empreendimento Iguaçu	50%	50%	18.063	10.592	5.353	5.490	10.705	10.980	36.127	21.184
Outras investidas não controladas	-	-	18.496	18.917	(3.076)	6.059	(6.769)	17.106	40.005	40.610
Em sociedades não controladas			178.727	71.808	3.161	11.534	17.571	28.055	554.383	146.392
			818.376	646.683	166.983	115.855	199.096	163.326	1.294.905	832.029
Investimentos			841.782	694.066						
Provisão para perdas em sociedades controladas			(23.406)	(47.383)						
Total			818.376	646.683						

(i) Investidas cujo saldo individual de cada investimento representa menos do que 0,1% (0,1% em 31 de dezembro de 2024) do saldo total.

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	150.288	134.379
Variação do INCC	69.096	56.726
	219.384	191.105
Circulante	99.695	87.708
Não circulante	119.689	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	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	191.105	210.224
Aquisições ocorridas	233.389	146.327
Atualização do principal	7.817	4.342
Pagamento do principal	(212.927)	(169.788)
Saldo final	219.384	191.105

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

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
2025	-	87.708
2026	99.695	25.349
2027	22.251	18.311
2028	23.176	10.792
2029 em diante	74.262	48.945
	219.384	191.105

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Poupança + 2,55% a 4,57% a.a.	-	-	436.889	352.821
TR (Taxa Referencial) + 6,90% a 8,75% a.a.	-	-	5.165	2.038
Crédito imobiliário	-	-	442.054	354.859
Crédito de recebíveis imobiliários - CRI (i)	99.106	-	99.106	-
IPCA + 12% a.a. (desconto de recebíveis) e demais operações de crédito.	-	-	63.317	5.474
	99.106	-	604.477	360.333
Circulante	1.289	-	95.459	125.530
Não circulantes	97.817	-	509.018	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, 18 de maio de 2025, 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 a emissão, cuja apropriação se dar-se-á conforme taxa efetiva da operação, durante o prazo relacionado. Em 31 de dezembro de 2025, as saldo das custas totalizavam R\$ 1.974.

Cláusulas restritivas contratuais (covenants)

- Crédito de recebível imobiliário - CRI

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). A dívida líquida exclui os saldos de empréstimos com créditos imobiliários com o SFH e FGTS.

- Operações de crédito imobiliário

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. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia e suas controladas nos termos contratados.

Em 31 de dezembro de 2025, todos os compromissos assumidos relacionadas as cláusulas restritivas contratuais (covenants) acima descritos vêm sendo cumpridos pela Companhia e suas controladas nos termos contratados.

Garantias e avais

Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados a venda concluídos e em construção (nota 7), no montante de R\$411.788 (R\$326.846 saldo em 31 de dezembro de 2024).

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	-	-	360.333	285.259
<i>Crédito imobiliário</i>	-	-	309.058	198.550
<i>Crédito de recebíveis imobiliários - CRI</i>	97.818	-	97.818	-
Adiantamento de recebíveis	-	-	76.205	-
Juros apropriados	8.540	-	54.452	32.257
Pagamento de principal	-	-	(240.248)	(124.789)
Pagamento de juros	(7.252)	-	(53.141)	(30.944)
Saldo final	99.106	-	604.477	360.333

Composição por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
2025	-	-	-	125.530
2026	1.290	-	95.459	105.372
2027	48.908	-	339.936	117.410
2028	48.908	-	166.863	12.021
2029 em diante	-	-	2.219	-
	99.106	-	604.477	360.333

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Contratos de permuta	-	-	449.043	456.211
Receita apropriada	-	-	(263.361)	(270.256)
Permutas a apropriar (i)	-	-	185.682	185.955
Valores recebidos por adiantamento de clientes (ii) (nota 6)	-	-	172.522	190.775
Valores recebidos de adiantamentos de contratos	288	543	14.396	68.391
	288	543	372.600	445.121
Circulante	288	543	237.745	289.082
Não circulante	-	-	134.855	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 os 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.

12. PROVISÕES

	Controladora		
	Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Total
	(b)	(c)	
Em 31 de dezembro de 2023	4.737	6.281	11.018
Provisão (reversão) constituída, líquida	3.818	(1.018)	2.800
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	(146)	(146)
Pagamento de bônus e PLR	(2.053)	-	(2.053)
Em 31 de dezembro de 2024	6.502	5.117	11.619
Provisão (reversão) constituída, líquida	7.001	34	7.035
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	(484)	(484)
Pagamento de bônus e PLR	(1.556)	-	(1.556)
Em 31 de dezembro de 2025	11.947	4.667	16.614
Circulante			11.947
Não circulante			4.667

	Consolidado			
	Garantias	Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos
	(a)	(b)	(c)	(d)
Em 31 de dezembro de 2023	37.073	6.311	25.160	24.006
Provisão (reversão) constituída, líquida	2.759	4.646	(1.532)	(6.139)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(4.769)	-
Pagamento de bônus e PLR	-	(3.129)	-	-
Em 31 de dezembro de 2024	39.832	7.828	18.859	17.867
Provisão (reversão) constituída, líquida	4.406	8.036	11.654	17.552
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(4.368)	-
Pagamento de bônus e PLR	-	(2.808)	-	-
Em 31 de dezembro de 2025	44.238	13.056	26.145	35.419
Circulante				83.648
Não circulante				35.210

(i) O montante provisionado de participação nos resultados e bônus é de R\$6.484, sendo R\$942 referente aos estatutários e R\$5.542 dos demais colaboradores.

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\$4.169 (R\$4.561 em 31 de dezembro de 2024) e possível o montante de R\$6.802 (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\$15.302 (R\$9.360 em 31 de dezembro de 2024) e possíveis de R\$25.686 (R\$41.349 em 31 de dezembro de 2024).

c.3 – Outros riscos: Riscos de outros desembolsos considerados prováveis, no montante de R\$6.674 (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\$35.419 (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	
	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber (nota 6)	(50.035)	(32.556)
PCLD - IFRS 9 (nota 6)	(41.423)	(20.558)
Imóveis a comercializar (nota 7)	77.192	48.383
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(35.419)	(17.867)
Efeito líquido (i)	(49.685)	(22.598)

(i) O efeito líquido no exercício em dezembro de 2025 apresentou um aumento de 119,86%, em relação ao mesmo período de 2024, tendo como efeito principal a constituição de provisão para distrato PCLD - IFRS 9 de 5 empreendimentos com entregas previstas para os próximos 12 meses, conforme política contábil adotada pela Companhia. 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. Como mencionado na Nota 1.1, o desastre ambiental relacionado com as enchentes na região Sul da país não causaram impacto significativo na provisão para distratos.

e) Efeitos das provisões no resultado

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Provisão de distrato (efeito margem):				
Na receita	-	-	(22.129)	(13.128)
No custo	-	-	13.823	5.663
	-	-	(8.306)	(7.465)
Provisão para distrato (efeito na despesa) (i)	-	-	(18.781)	2.414
Contingência trabalhista e cíveis	(34)	1.018	(11.654)	1.532
	(34)	1.018	(30.435)	3.946
Total dos efeitos das provisões	(34)	1.018	(38.741)	(3.519)

(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 exista evidência objetiva de que os distratos serão efetivados, passando então a afetar diretamente o lucro bruto quando do reconhecimento da receita.

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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Créditos de prejuízos fiscais	81.362	55.305	159.894	113.354
Despesas temporariamente não dedutíveis	60.129	45.696	60.859	45.703
	141.491	101.001	220.753	159.057

A Companhia não faz o registro contábil do imposto de renda e contribuição social diferidos sobre os referidos créditos, 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\$1.137.704 (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	
	31/12/2025	31/12/2024
Em 1º de janeiro	27.206	16.807
Efeito no resultado	6.370	10.399
No final do exercício	33.576	27.206

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

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Nos próximos 12 (doze) meses	9.084	7.988
Em períodos subsequentes	24.492	19.218
	33.576	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 31 de dezembro 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			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Saldo inicial de ações em tesouraria	1.997.198	10.941	3.550.937	19.453
Entrega a beneficiários do Plano de Stock Options 2021	-	-	(1.553.739)	(8.512)
Entrega a beneficiários do Plano de Stock Options 2022	(1.244.909)	(6.820)	-	-
Saldo final de ações em tesouraria	752.289	4.121	1.997.198	10.941

c) Plano de opção de ações

Os planos de opções ativos em 31 de dezembro 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)	4.364.223	5.210.968	4,39	22.870	-
ILP 2026 (ii)	174.904	199.535	4,25	564	282
ILP 2027 (iii)	400.141	496.220	4,25	701	1.403
	4.939.268	5.906.723		24.135	1.685

¹ Fair Value médio

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
Apropriação do ILP (ação) de 2027	496.220	701
Apropriação dos demais planos de opção, líquido de reversão	422.806	6.443
Concessão de ações aos beneficiários	(1.244.909)	(5.724)
No final do exercício	5.906.722	24.135

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 5.210.968 opções outstanding com um *fair value* de R\$4,39 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$22.870 (2024 – R\$14.078), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

(ii) Remuneração de longo prazo com exercício em 2026 corresponde atualmente a 199.535 opções outstanding com um *fair value* de R\$4,25 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$846 (2024 – R\$9.023), que deverão ser transferidas aos beneficiários ao longo do exercício de 2027 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 496.220 opções outstanding com um *fair value* de R\$4,25 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$2.104, que deverão ser transferidas aos beneficiários ao longo do exercício de 2028 e após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2027, conforme definições de cada programa. Durante o quarto trimestre de 2025 os beneficiários aprovaram a substituição do plano para recebimento em ações (anteriormente prevista 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 gerais e administrativas" (nota 16.b).

O total constituído no programa até o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é de R\$30.707 (2024: R\$27.018), sendo R\$24.135 (2024: R\$22.715), optantes por recebimento em ações e R\$6.572 (2024: R\$ 4.303), optantes por recebimento em dinheiro. Dos optantes por recebimentos em ações, R\$20.020 é referente a alta administração e R\$4.115 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. O saldo em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ R\$46.192 (2024: R\$40.589).

e) Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros é de R\$18.732 (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). Adicionalmente, a Administração da Companhia submeterá para aprovação em AGO o montante de R\$20.320 (2024: R\$27.794) para distribuição aos acionistas, bem como a complementação do saldo de retenção de lucros no montante de R\$13.420.

f) Dividendos

O Estatuto da Companhia determina que o 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%.

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	112.060	71.368
Reserva legal – 5%	(5.603)	(3.568)
Base de cálculo para dividendos	106.457	67.800
Dividendo mínimos obrigatórios - 25%	26.614	16.950
Dividendos intercalares pagos (i)	(73.786)	(40.005)

(i) Em 20 de junho e 01 de dezembro de 2025, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares no valor de R\$22.206 e R\$51.580, respectivamente, que foram pagos em 04 de julho e 29 de dezembro de 2025.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril de 2025 foi aprovada a proposta da Administração para distribuição do saldo remanescente do lucro líquido apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, no montante de R\$27.794, o qual foi integralmente pago aos acionistas em 04 de junho de 2025. Em 01 de dezembro de 2025, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intercalares no valor de R\$13.420, à conta de reserva de lucros de exercícios anteriores, que foram pagos em 29 de dezembro de 2025.

a) 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 exercício.

	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	204.578	203.495
Resultado do exercício:		
Das operações	112.060	71.368
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	112.060	71.368
Resultado básico por ação		
Das operações	0,548	0,351
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,548	0,351

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 exercício das opções de compra das ações.

	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	112.060	71.368
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares) (i)	210.485	209.727
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	3,86	3,58
Lucro diluído por ação	0,532	0,340

(i) As quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de *Stock options*, conforme mencionada na nota 14 (c), totalizando 5.906.723.

15. RECEITA

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	1.153.892	1.052.257
Prestação de serviços	31.312	23.945	13.850	14.637
Provisão para distratos	-	-	(22.129)	(13.128)
Deduções da receita bruta	(2.989)	(2.588)	(28.330)	(24.774)
Receita operacional	28.323	21.357	1.117.283	1.028.992

A receita no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 apresentou um aumento de 8,6%, em relação ao exercício de 2024, tendo como reflexo principal o bom desempenho do evento Meday 2025, realizado no mês de abril e ao lançamento de 7 (sete) empreendimentos. Cabe ressaltar que, no exercício anterior, a receita estava diretamente impactada pelos efeitos das enchentes no RS (nota 1.1).

16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Terrenos	-	-	(449.129)	(431.632)
Obra (i)	-	-	(303.475)	(291.653)
Incorporação	-	-	(37.994)	(36.513)
Manutenção em garantia	-	-	(6.002)	(5.768)
Gerenciamento de obras	(21.131)	(19.923)	(13.440)	(12.916)
Despesa financeira incorrida (nota 7)	-	-	(48.678)	(32.698)
Provisão (reversão) para distratos	-	-	13.823	5.663
	(21.131)	(19.923)	(844.895)	(805.517)

(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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 apresentou um aumento de 4,9% em relação ao mesmo exercício de 2024, atribuído, principalmente, ao aumento do volume de operações em 2025, devido à paralisação das obras durante o período das enchentes no RS ocorrido em 2024.

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Benefícios a empregados (nota 16.c)	(22.357)	(21.567)	(28.417)	(26.929)
Remuneração dos administradores (nota 20.c)	(20.150)	(23.083)	(20.150)	(23.083)
Consultorias	(10.519)	(10.341)	(12.876)	(12.286)
Viagens e deslocamentos	(995)	(581)	(1.229)	(649)
Consumos diversos	(10.901)	(7.092)	(13.345)	(8.769)
Bônus	(3.257)	(5.426)	(4.372)	(5.687)
Despesas com vendas	-	-	(61.152)	(57.924)
Despesas com estandes de venda	-	-	(10.020)	(7.715)
	(68.179)	(68.090)	(151.561)	(143.042)
Despesas comerciais	-	-	(71.172)	(65.639)
Despesas gerais e administrativas	(48.029)	(45.007)	(60.239)	(54.320)
Remuneração dos administradores	(20.150)	(23.083)	(20.150)	(23.083)
	(68.179)	(68.090)	(151.561)	(143.042)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 realizamos o lançamento 7 (sete) empreendimentos, ocasionando um impacto principalmente nas despesas de 'Estande de Vendas'.

c) Benefícios a empregados:

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Salários	(14.508)	(14.544)	(19.000)	(18.771)
Encargos	(3.844)	(3.448)	(4.588)	(3.909)
Outros benefícios	(4.005)	(3.575)	(4.829)	(4.249)
	(22.357)	(21.567)	(28.417)	(26.929)

17. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Juros	(12)	(7)	(2.316)	(66)
Desconto	-	-	(977)	(5.159)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(8.172)	(123)	(4.681)	(1.653)
Operação de Swap (nota 20 (a) (v))	(3.668)	(648)	(3.668)	(648)
	(11.852)	(778)	(11.642)	(7.526)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	20.872	27.702	53.791	54.992
Atualização monetária das contas a receber	-	-	27.873	34.064
Outras receitas financeiras	-	637	-	-
Receitas de mútuo	6.938	8.030	1.424	2.746
Operação de Swap (nota 20 (a) (v))	12.018	2.653	12.018	2.653
	39.828	39.022	95.106	94.455
Resultado financeiro	27.976	38.244	83.464	86.929

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. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Despesas manutenção de obras(i)	(21.945)	(13.426)	-	-
Outras receitas e despesas operacionais (ii)	67	(3.667)	3.695	(18.244)
	(21.878)	(17.093)	3.695	(18.244)

(i) A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controladora e, na data da prestação do serviço, os custos são reconhecidos diretamente no resultado da Companhia como “outras despesas operacionais, líquidas”. Nas demonstrações financeiras consolidadas, os gastos efetivamente incorridos são reclassificados de “outras despesas operacionais, líquidas” para o custo das unidades vendidas.

(ii) O saldo consolidado acumulado em 31 de dezembro de 2024, contempla, majoritariamente, o efeito da provisão para valor recuperável nos gastos incorridos em prospecção e *landbank* em determinadas sociedades, no montante de R\$ 12.090, provisionados à época em decorrência das enchentes no RS.

19. 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	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	112.060	71.368	184.165	164.449
Alíquota nominal - 34%	(38.100)	(24.265)	(62.616)	(55.913)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	56.774	39.391	2.249	3.871
Efeito sobre adições	(12)	346	(10.348)	1.342
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo lucro real e a tributação pelo lucro presumido/ regime especial de tributação	-	-	61.748	44.886
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (i)	(18.662)	(15.472)	(25.142)	(21.802)
	-	-	(34.109)	(27.616)
Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente	-	-	(29.842)	(25.792)
Despesa de imposto de renda e contribuição social – diferido	-	-	(4.267)	(1.824)
Total	-	-	(34.109)	(27.616)
Alíquota efetiva			18,52%	16,79%

(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.

20. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

<u>Ativo</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Adiantamento para futuro investimento (i)				
Sociedades controladas	185.460	154.438	-	-
Sociedades controladas em conjunto	12.367	406	12.367	1.310
	197.827	154.844	12.367	1.310
Mútuos com partes relacionadas (ii)				
Sociedades controladas	91.341	49.892	-	-
	91.341	49.892	-	-
Débitos com redução de capital (iii)				
Sociedades controladas	975	32.051	-	-
	975	32.051	-	-
Outras partes relacionadas	-	-	97	97
Não circulante:				
Partes relacionadas	290.143	236.787	12.464	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.

(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.

<u>Passivo</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Aluguéis a pagar	946	2.208	946	2.208
Mútuos com parte relacionadas				
Sociedades controladas	8.240	8.240	-	-
Melnick Even Octans (a)	-	-	30.891	10.000
Outras partes relacionadas (b)	16.935	-	26.108	5.848
Circulante:				
Partes relacionadas	26.121	10.448	57.945	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, a ser liquidado mediante a entrega de empreendimento comercial integrante do empreendimento. Face ao descasamento de caixa entre os pagamentos requeridos para a construção do 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, a parte relacionada efetuou empréstimo de mútuo para a Companhia, o qual 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.

(b) Refere-se majoritariamente a valor recebido para aportes em nova sociedade, com prazo de conclusão legal da operação em março de 2026.

b) Transações com partes relacionadas

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no balanço patrimonial	Valor da transação	Saldo em 31/12/2025	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	29.214	20.580	25.593
10/08/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Octans	Contas a pagar por aquisição de imóveis	62.027	8.246	36.778
Prestações de serviços - Arquitetura							
De Jan a Dez/2025	Indeterminado		SPEs	Custo dos imóveis vendidos	5.023	-	-
Prestação de serviços - Projetos							
De Jan a Dez/2025	Indeterminado		SPEs	Custo dos imóveis vendidos	374	75	-
Aluguel da sede							
De Jan a Dez/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	15.735	9.892
Total					110.399	44.636	72.263

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	
	01/01/2025	01/01/2024
	a	a
	31/12/2025	31/12/2024
Salários	9.158	7.782
Salários	8.963	7.695
Benefícios	195	87
Bônus	10.992	15.301
Incentivos a curto prazo	942	883
Incentivos a longo prazo (i)	8.886	14.418
	18.986	23.083

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, quando aplicável, e a despesa de ILP a ser recebida em dinheiro, ocorrida durante o ano de 2025, totalizou R\$9.243, dos quais R\$8.886 correspondente a administradores e R\$357 a não administradores.

21. 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.

(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 2026	Até 31 de dezembro de 2027	A partir de 1º de janeiro de 2028
Crédito imobiliário	94.169	339.936	71.265
Crédito de recebíveis imobiliários - CRI	1.290	-	97.817

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		
	Risco	I	II	III
Dados consolidados - Operações		Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Aplicações financeiras	Queda do CDI	24.630	20.525	13.684
Parte relacionada ativa	Queda do CDI	13	11	7
Efeitos líquidos da variação do CDI		24.643	20.536	13.691
Contas a receber	Queda do INCC	48.010	40.008	26.672
Efeitos líquidos da variação do INCC		48.010	40.008	26.672
Contas a receber	Queda do IPCA	14.342	11.951	7.968
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		14.342	11.951	7.968

Passivo		Cenário		
	Risco	I	II	III
Dados consolidados - Operações		Aumento 10%	Aumento 25%	Aumento 50%
Empréstimo e financiamentos	Aumento do CDI	7.682	19.206	38.412
Efeitos líquidos da variação do CDI		7.682	19.206	38.412
Parte relacionada passiva	Aumento do INCC	344	861	1.722
Obrigação por compra de imóveis	Aumento do INCC	1.304	3.260	6.519
Efeitos líquidos da variação do INCC		1.648	4.121	8.241

(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. Tal transação será liquidada durante o mês de março de 2026.

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 31 de dezembro de 2025 deste instrumento financeiro apresenta um ganho líquido de R\$10.423 (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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi um ganho de R\$8.417 (31 de dezembro de 2024: R\$2.006).

22. 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.

A estrutura de capital, atualizada para 31 de dezembro de 2025, pode ser assim sumariada:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Total dos empréstimos (nota 10)	604.477	360.333
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante)	(180.737)	(462.787)
Dívida (caixa) líquida	423.740	(102.454)
Total do patrimônio líquido	1.211.564	
Capital total	1.635.304	
Índice de alavancagem financeira	25,91%	

23. 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Vendas a apropriar	1.099.102	1.053.018
Permuta por terrenos a apropriar	142.128	203.157
Contratos de vendas a apropriar	1.241.230	1.256.175
Impostos	(27.813)	(27.125)
Receita de vendas a apropriar	1.213.417	1.229.050
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(837.104)	(848.861)
Resultado a apropriar	376.313	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.

Os custos incorridos e a incorrer das unidades em estoque de empreendimentos em construção podem ser assim demonstrados:

	31/12/2025	31/12/2024
Custo incorrido das unidades em estoque	462.613	401.371
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	500.684	419.703
Contratos de vendas a apropriar	963.297	821.073

O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$1.337.788 (R\$1.727.486 em 31 de dezembro de 2024).

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\$1.018.055 (R\$1.216.481 em 31 de dezembro de 2024), dos quais R\$749.893 (R\$773.970 em 31 de dezembro de 2024), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$214.055 (R\$373.539 em 31 de dezembro de 2024) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos. Em 31 de dezembro de 2025 o montante de R\$110.014 refere-se a transações com partes relacionadas (R\$165.660 em 31 de dezembro de 2024).

24. 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.

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:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	Incorporação	Condomínio de lotes	Total
Receita bruta operacional	1.145.101	31.312	1.176.413
Deduções da receita bruta	(56.140)	(2.990)	(59.130)
Receita líquida operacional	1.088.961	28.322	1.117.283
Custo incorrido das vendas realizadas	(823.764)	(21.131)	(844.895)
Lucro bruto	265.197	7.191	272.388
Despesas comerciais	(71.168)	(4)	(71.172)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	194.029	7.187	201.216
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	Incorporação	Condomínio de lotes	Total
Receita bruta operacional	802.684	298.971	1.101.655
Deduções da receita bruta	(64.952)	(7.711)	(72.663)
Receita líquida operacional	737.732	291.260	1.028.992
Custo incorrido das vendas realizadas	(594.469)	(211.048)	(805.517)
Lucro bruto	143.263	80.212	223.475
Despesas comerciais	(54.630)	(11.009)	(65.639)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	88.633	69.203	157.836

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais, com o lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Lucro bruto das despesas comerciais	201.216	157.851
Despesas administrativas	(80.389)	(77.403)
Resultado financeiro, líquidas	83.464	86.929
Provisões e outras despesas, líquidas	(20.126)	(2.913)
Imposto de renda e contribuição social	(34.109)	(27.616)
Lucro líquido	150.056	136.848

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

		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024
Caixa disponível		3.831	238.479
Segmento: Incorporação (i)		2.297.610	1.880.871
Segmento: Condomínio de lotes		439.335	475.345
Ativo total, conforme balanço patrimonial		2.740.776	2.594.695

		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024
Segmento: Incorporação (i)		1.269.187	979.122
Segmento: Condomínio de lotes		255.331	247.606
Passivo total, conforme balanço patrimonial		1.524.518	1.226.728

(i) O segmento incorporação inclui as operações do segmento Open (MCMV), bem como as operações da segmento Melnick Partners, braço estratégico de expansão territorial, principalmente nas regiões de São Paulo e Santa Catarina. Em 31 de dezembro de 2025, os saldos totais de ativo e receita não ultrapassavam os percentuais requeridos pela norma, não ensejando assim a abertura destes segmentos nesta nota explicativa.

Todas as receitas são geradas no Brasil e não há concentração de receitas de transações com um único cliente que possa atingir a 10% ou mais da receita da Companhia.

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 12 de março de 2026, foi aprovado, nos termos do artigo 24, alínea (p), do Estatuto Social da Companhia, e conforme artigo 4º, §1º, da Resolução CVM nº 77, de 29 de março de 2022 ("RCVM 77/22"), a aquisição de até 3.100.000 (três milhões e cem mil) ações ordinárias de emissão da Companhia, fora de mercados organizados de valores mobiliários, até a data de 31 de março de 2026, para permanência em tesouraria e posterior alienação no âmbito do cumprimento das obrigações decorrentes do Programa de Incentivo de Longo Prazo (ILP) vigente da Companhia, e/ou posterior cancelamento, conforme aplicável, observadas as disposições da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, da regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários e do Estatuto Social da Companhia.



Relatório da Administração 2025

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia" ou "MELK3"), submete à apreciação dos senhores acionistas o Relatório da Administração, as Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, acompanhada do relatório dos auditores independentes e do parecer do Conselho Fiscal.

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 contínua dos processos construtivos, ambientais e gerenciais, buscando atingir maior qualidade do produto aliado à redução de custo.”





Mensagem da Administração

É com satisfação que apresentamos os resultados da Melnick para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (“ano”). Neste ano, entre % Melnick e % Melnick Partners, a Companhia totalizou um VGV em lançamentos de R\$ 1,173 bilhão (R\$ 1,094 bilhão em 2024), representando um crescimento de 7% em relação ao ano anterior.

Encerramos este ano com R\$ 1,464 bilhão de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 226,4 milhões, R\$ 51,0 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 satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas que totalizaram R\$ 927,1 milhões neste ano (% Melnick). Desse total, R\$ 541,4 milhões referem-se à venda de estoques, o que representa um crescimento de 57% em relação ao ano de 2024.

Atualmente, a Companhia possui R\$ 3,1 bilhões de VGV (% Melnick) em landbank, compostos por 28 terrenos ou fases, sendo que 23% do nosso landbank já possui projetos aprovados com VGV potencial de R\$ 695,6 milhões (% Melnick). No ano foram entregues oito empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 802,6 milhões (R\$ 475,7 milhões na % Melnick). A receita líquida no ano totalizou R\$ 1,117 bilhão, representando um aumento de 9% e relação ao ano anterior. Nosso lucro bruto totalizou R\$ 272,4 milhões no ano, com margem bruta ajustada de 28,7% e, o lucro líquido totalizou R\$ 112,1 milhões no ano, com margem líquida¹ antes da participação dos minoritários de 13,4%.

Neste ano a Companhia avaliou sua situação econômico-financeira, seu potencial de geração de caixa e seus planos para os próximos anos e, alinhado ao objetivo de otimizar sua estrutura de capital, a Administração realizou em março de 2025 a Redução do Capital da Companhia no montante de R\$ 150 milhões, por considerá-lo excessivo à execução de suas atividades, à sua capacidade de investimento e à consecução de seu objeto social.

Desta forma, a Redução do Capital proporcionará maior equilíbrio entre a efetiva necessidade de recursos para a execução do plano de negócios da Companhia e a estratégia de criação de valor a todos os acionistas e stakeholders da Companhia, sem prejuízo do seu crescimento e da sua capacidade de investimento, representando uma relevante oportunidade de geração de valor aos acionistas, de forma adequada, a situação econômico-financeira da Companhia e, resguardando sua continuidade, capacidade de geração de caixa, de honrar com todos os seus compromissos financeiros e de executar adequadamente os projetos e investimentos planejados e contratados para os próximos anos, notadamente resguardando o cumprimento das obrigações contratuais pela Companhia.

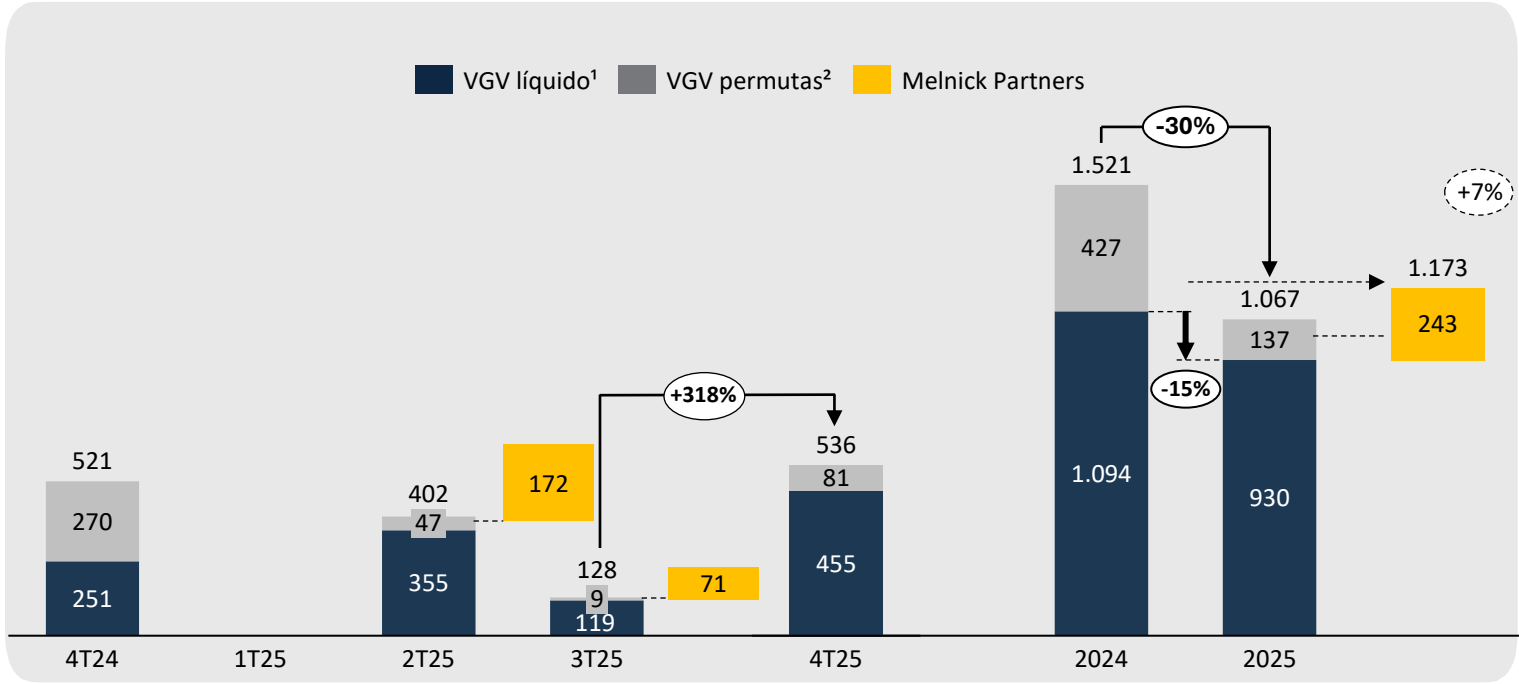
Assim, encerramos o ano de 2025 com a estrutura de capital representada por uma por uma dívida líquida de R\$ 408,0 milhões, o que representa 38,3% do patrimônio líquido. Os recursos em caixa são superiores à dívida bruta, desconsiderando os contratos de SFH, o caixa líquido totaliza R\$ 34,1 milhões, o que equivale a 3,2% do patrimônio líquido. Neste ano, a Companhia distribuiu R\$ 115 milhões em dividendos, além da devolução de capital no montante de R\$ 150 milhões, totalizando uma distribuição em proventos de R\$ 265 milhões, demonstrando a competência e a solidez de nosso caixa, associado a uma estrutura de capital com forte bancabilidade e situação de crédito.

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.

Desempenho Operacional

Lançamentos

No ano de 2025 a Companhia realizou o lançamento de sete empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 930 milhões na % Melnick. Importante destacar que, no ano de 2025 a Companhia passou a atuar no estado de SP via a sua subsidiária integral Melnick Partners, onde houve o lançamento dos empreendimentos Casa Madalena com VGV de R\$ 687 milhões (R\$ 172 milhões % Melnick Partners) e o Quaddra Lorena com VGV de R\$ 674 milhões (R\$ 71 milhões % Melnick Partners) totalizando R\$ 243 milhões % Melnick Partners, os quais serão reconhecidos via equivalência patrimonial e resultado financeiro, respectivamente. Desta forma, o VGV de lançamentos % Melnick e % Melnick Partners representam um crescimento de 7% em relação ao ano anterior.



Empreendimento	Unidade de negócio³	VGV total⁴ (R\$ mil)	VGV % Melnick¹ (R\$ mil)	Área útil⁵ (m²)	Unid.⁵	Valor médio por unidade (R\$ mil)	Segmento
1T25		-	-	-	-		
2T25		402.422	355.275	28.077	209		
Gama 1375	ME INC	174.483	150.854	10.494	64	2.357	Residencial
High Garden Iguatemi	ME INC	227.939	204.421	17.583	145	1.409	Residencial
3T25		128.766	119.378	10.978	293		
Go Home Design	ME INC	86.207	81.034	4.363	143	567	Residencial
Open Major - F1	Open	42.559	38.327	6.615	150	256	Residencial
4T25		535.579	455.100	41.232	997		
Square Garden - F1	ME INC	366.605	297.814	16.740	433	688	Residencial
Open Bosque - F1	Open	116.720	112.051	16.575	384	292	Residencial
Open Major - F2	Open	52.253	45.235	7.916	180	251	Residencial
Total		1.066.766	929.737	80.287	1.499		

¹ VGV líquido de permutas físicas, comissão de vendas e de participações minoritárias. ² VGV das permutas físicas e das participações minoritárias.
³ ME INC – Melnick Incorporações | Open – MCMV. ⁴ VGV bruto. ⁵ Líquidas de permuta física.

Desempenho Operacional

Vendas brutas, líquidas e VSOs

No ano de 2025, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 1,0 bilhão e R\$ 927,0 milhões. Destaca-se ainda que, neste período, o aumento nas vendas de estoque cresceram 57% em comparação ao ano de 2024.

Composição das vendas do período (R\$ milhões, % Melnick)	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	2024	2025
Vendas Brutas	285.017	151.110	350.444	171.427	339.461	988.034	1.012.442
Estoque	132.951	151.110	240.053	113.925	121.633	496.167	626.721
Lançamentos	152.066	-	110.391	57.502	217.828	491.867	385.721
Distratos	(48.868)	(20.765)	(25.898)	(23.997)	(14.701)	(150.970)	(85.361)
Vendas líquidas	236.149	130.345	324.546	147.430	324.760	837.065	927.081

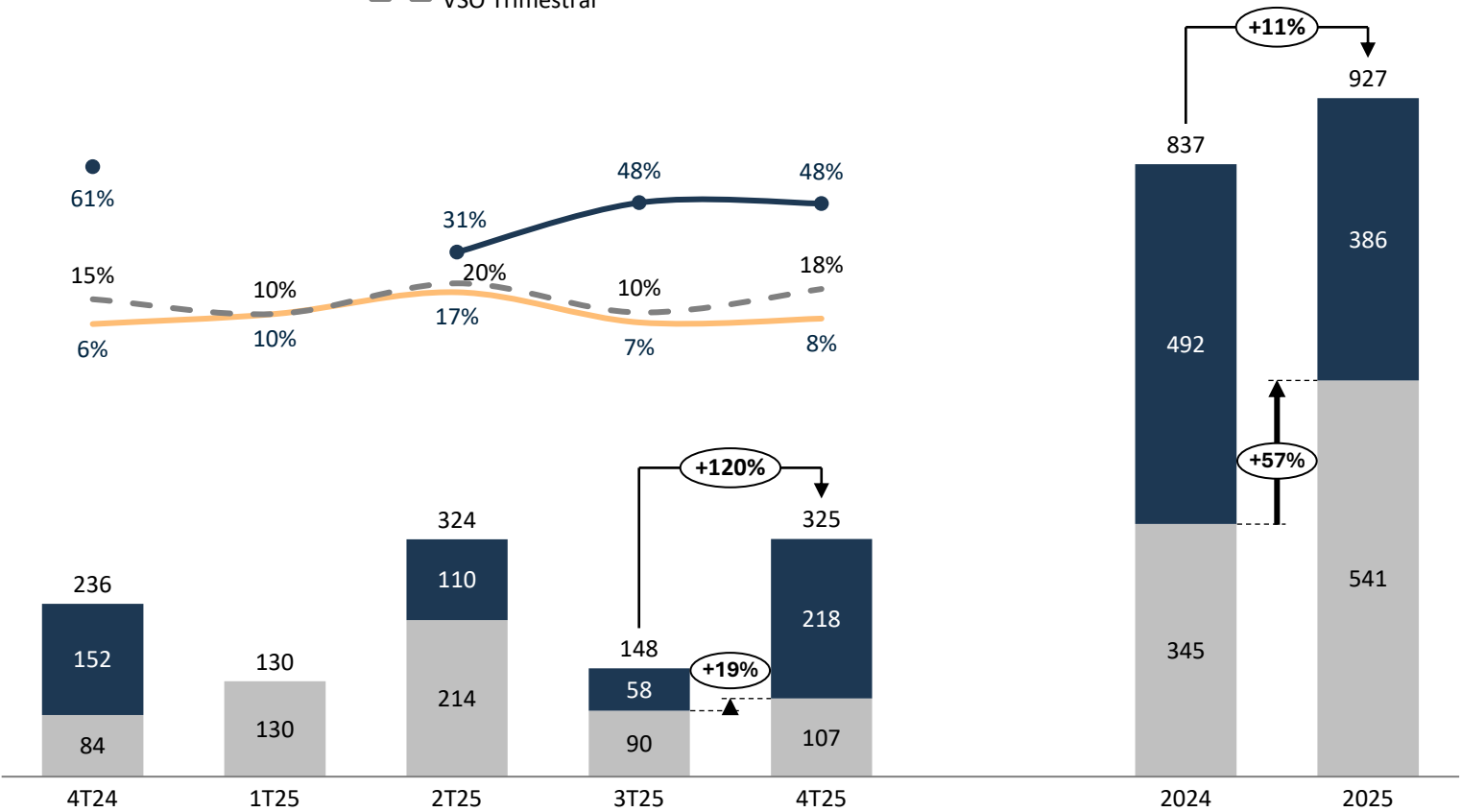
VSO Lançamento

Vendas de Lançamento (% Melnick)

VSO Estoque

Vendas de Estoque (% Melnick)

VSO Trimestral



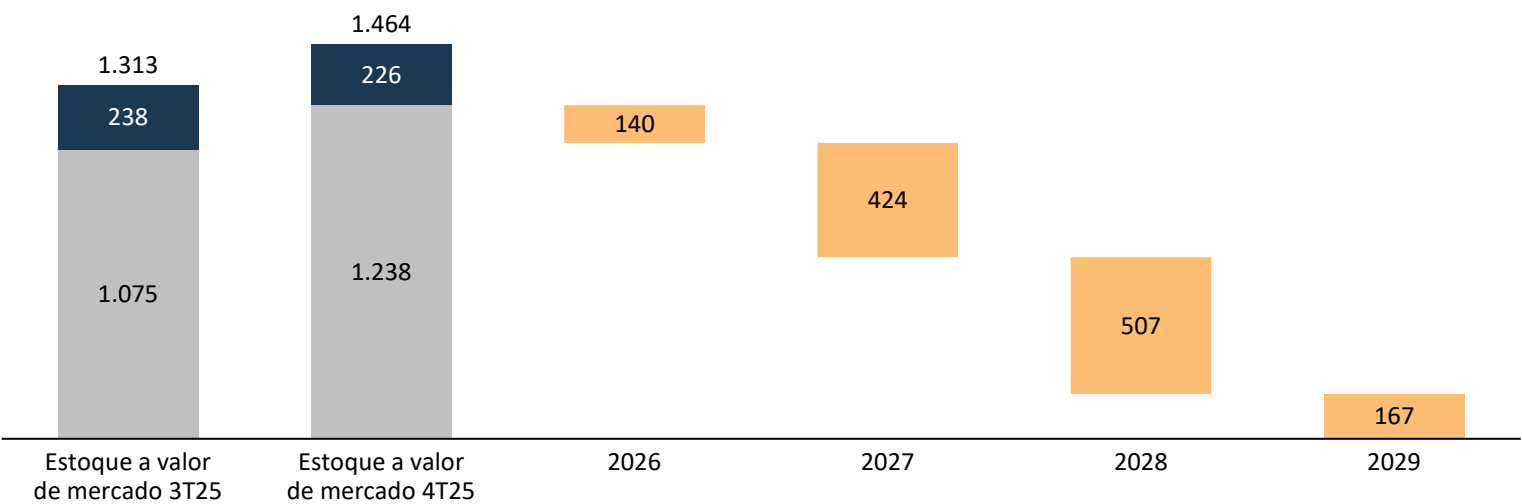
Desempenho Operacional

Estoque

Encerramos o ano de 2025 com R\$ 1.464,7 milhões em estoque (% Melnick). Do total do estoque, 85% se referem a unidades em construção e 15% 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.

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	245.866	226.433	15%	835	36%
2026	228.053	140.232	10%	231	10%
2027	449.485	424.220	29%	218	9%
2028	514.570	507.287	35%	775	33%
2029	166.555	166.555	11%	274	12%
Total	1.604.529	1.464.726	100%	2.333	100%

VGV das unidades concluídas % Melnick VGV das unidades em construção % Melnick



Desempenho Operacional

Landbank

O landbank encerrou o ano de 2025 com R\$ 3,1 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo R\$ 695,6 milhões em projetos já aprovados, correspondentes a 23% do landbank.

Unidade de negócio	Projetos	Unidades	Área total (m² mil)	Área privativa (m² mil)	VGV total (R\$ milhão)	VGV líquido % Melnick (R\$ milhão)
Incorporadora	11	2.191	98	206	2.063	1.833
Urbanizadora	13	3.352	2.532	1.225	1.666	613
Open	4	2.112	63	112	668	641
Total	28	7.655	2.693	1.543	4.397	3.087

Entregas e execução de empreendimentos

No ano de 2025 foram entregues 8 empreendimentos, totalizando R\$ 802,6 milhões de VGV bruto (R\$ 475,7 milhões no % Melnick). Em 31 de dezembro de 2025 a companhia possuía 20 canteiros ativos sendo 13 da incorporadora, 5 da urbanizadora e 2 da marca open, totalizando 4.543 unidades em construção ou 829.805 m² em construção.

Empreendimento	Unidade de negócio¹	VGV total² (R\$ mil)	VGV % Melnick³ (R\$ mil)	Área útil⁴ (m²)	Unid.⁴	Valor médio por unidade (R\$ mil)	Segmento
1T25		396.331	281.999	31.332	397		
Arte Country	ME INC	191.874	117.401	8.535	28	4.898	Residencial
Seen Boa Vista	ME INC	134.105	97.764	8.460	49	1.995	Residencial
Open Canoas - F3	Open	27.952	26.554	7.054	160	166	Residencial
Open Protásio	Open	42.400	40.280	7.283	160	252	Residencial
2T25		186.335	148.758	13.529	299		
Go Cidade Baixa	ME INC	186.335	148.758	13.529	299	498	Residencial
3T25		45.125	13.989	83.411	430		
Arbo Village Park	URB	45.125	13.989	83.411	430	120	Loteamento
4T25		174.773	30.932	86.223	255		
The Garden - F1	URB	86.761	18.654	56.180	127	683	Loteamento
The Garden - F2	URB	88.012	12.278	30.043	128	688	Loteamento
Total		802.564	475.678	214.495	1.381		

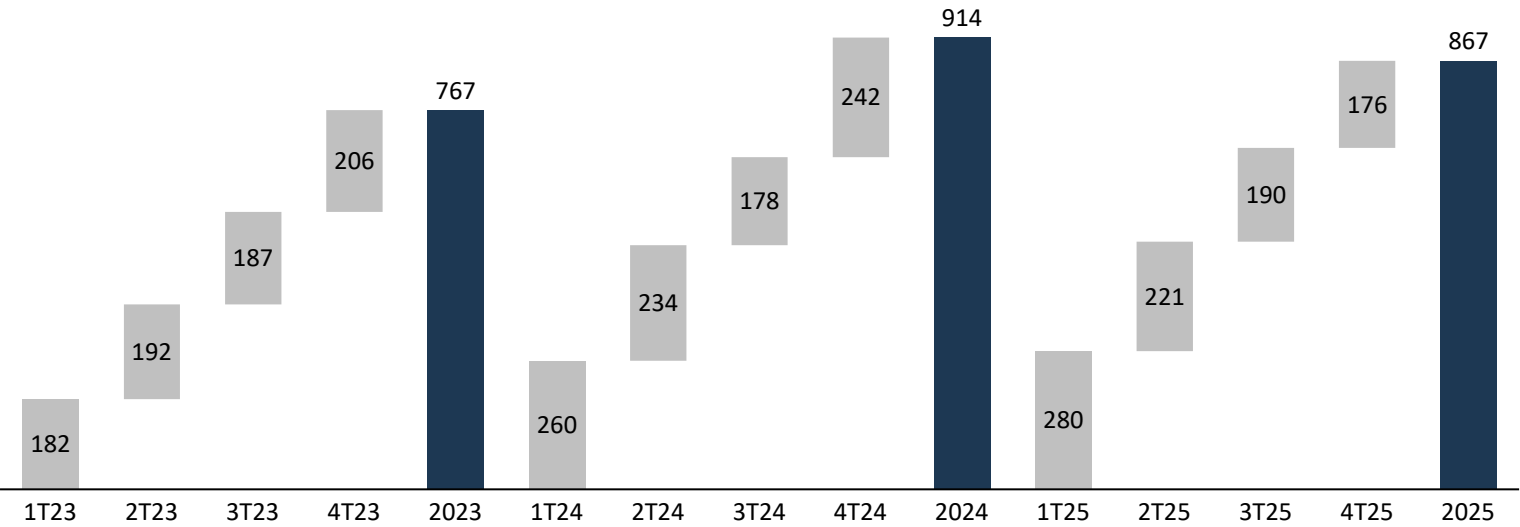
¹ ME INC – Melnick Incorporações | Open – MCMV | URB – Urbanizadora.
² VGV bruto. ³ VGV líquido de permutas físicas, comissão de vendas e de participações minoritárias. ⁴ Líquidas de permuta física.
* Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.

Desempenho Operacional

Repasse e recebimento

No ano de 2025, o total de recebimento de clientes foi de R\$ 867,3 milhões, dos quais R\$ 513,2 milhões ou 59% referentes as unidades em construção e R\$ 354,1 milhões ou 41% referentes as unidades concluídas.

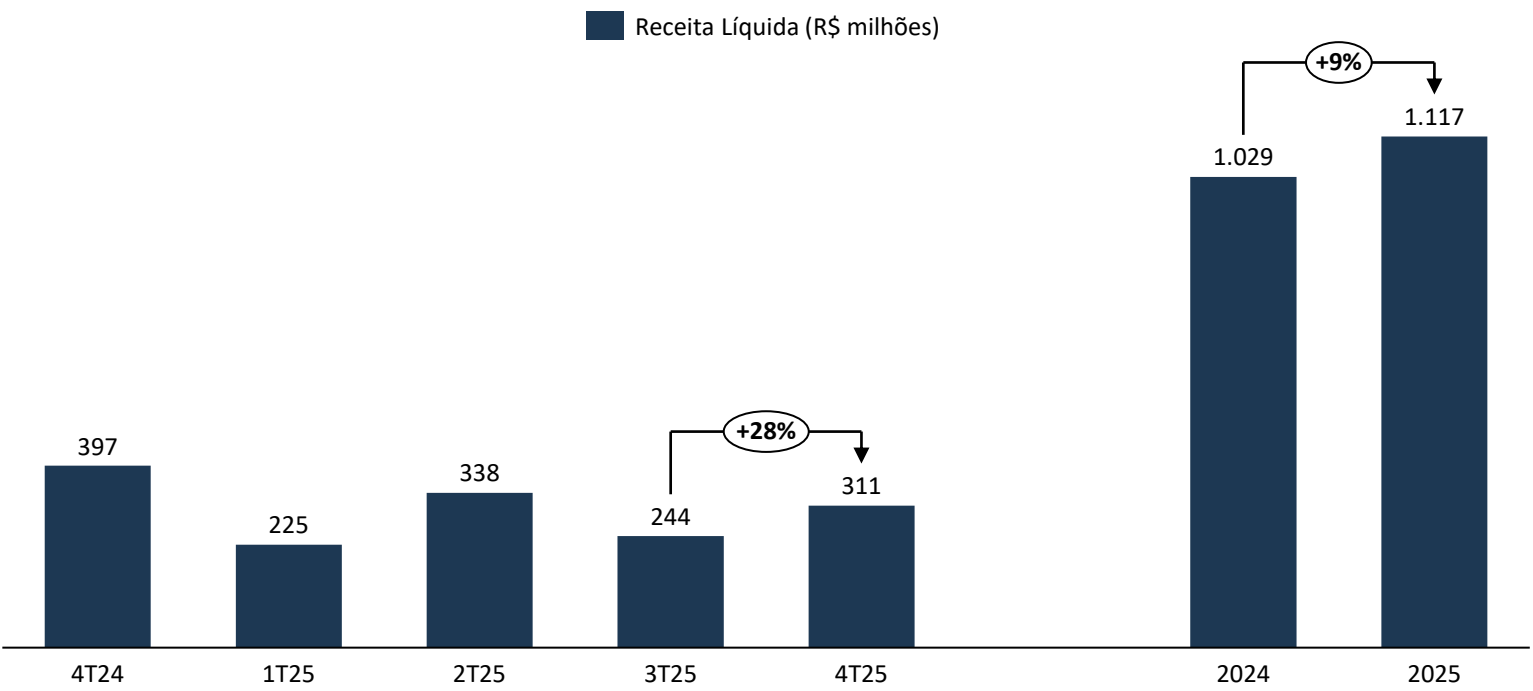
R\$ mil	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
Unidades em obra	163	137	95	134	197	159	131	137	144	124	116	129
Unidades concluídas	19	55	92	72	63	75	47	106	135	97	74	47
Total	182	192	187	206	260	234	178	242	280	221	190	176



Desempenho Econômico Financeiro

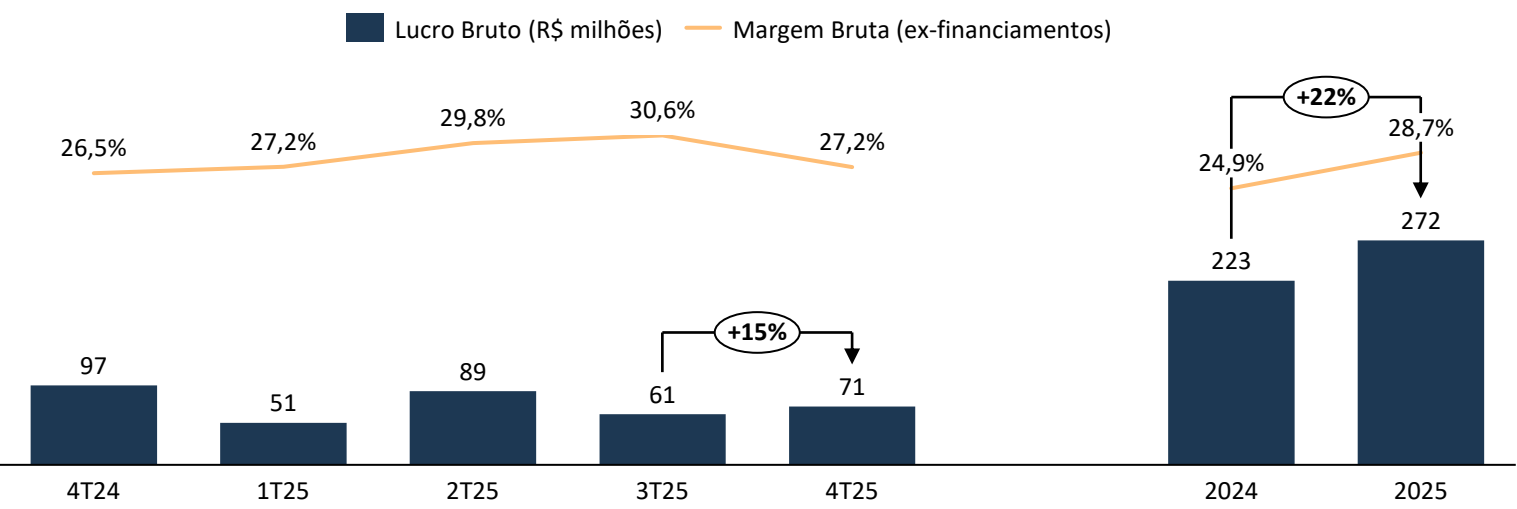
Receita líquida

No ano de 2025 a receita líquida operacional totalizou R\$ 1,1 bilhão, apresentando um crescimento de 9% em relação ao mesmo período de 2024.



Lucro bruto e margem bruta

No ano de 2025 o lucro bruto foi de R\$ 272,4 milhões e a margem bruta ajustada foi de 28,7%, um aumento de 22% e 15%, respectivamente, em relação ao período de 2024.



¹ Margem REF e de estoque quando forem realizadas se beneficiarão das receitas de serviços e indexação da carteira pelo INCC.

Desempenho Econômico Financeiro

Despesas comerciais, gerais e administrativas e outras despesas

No ano de 2025, as despesas operacionais totalizaram R\$ 178,3 milhões. As despesas comerciais totalizaram R\$ 71,2 milhões ou 39,9% das despesas operacionais, as despesas administrativas totalizaram R\$ 80,4 milhões ou 45,1% das despesas operacionais e a rubrica de outras despesas líquidas totalizou R\$ 26,7 milhões ou 15,0% das despesas operacionais.

	2024	2025
Comerciais	65.639	71.172
Gerais e Administrativas	77.403	80.389
Outras despesas, líquidas	14.301	26.740
Despesas Operacionais	157.343	178.301
% da Receita Líquida (LTM)	15,29%	15,96%
% G&A / Receita Líquida	7,52%	7,20%

Resultado financeiro

No ano de 2025 o resultado financeiro positivo foi de R\$ 34,8 milhões (R\$ 54,2 milhões em 2024).

	2024	2025
Despesas Financeiras	(7.526)	(11.642)
Despesas financeiras	(7.526)	(11.642)
Receitas Financeiras	94.455	95.106
Juros com aplicações financeiras	60.391	67.233
Juros com clientes	34.064	27.873
Receitas Financeiras Líquidas	86.929	83.464
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	(32.698)	(48.678)
Resultado Financeiro	54.231	34.786

Desempenho Econômico Financeiro

EBITDA

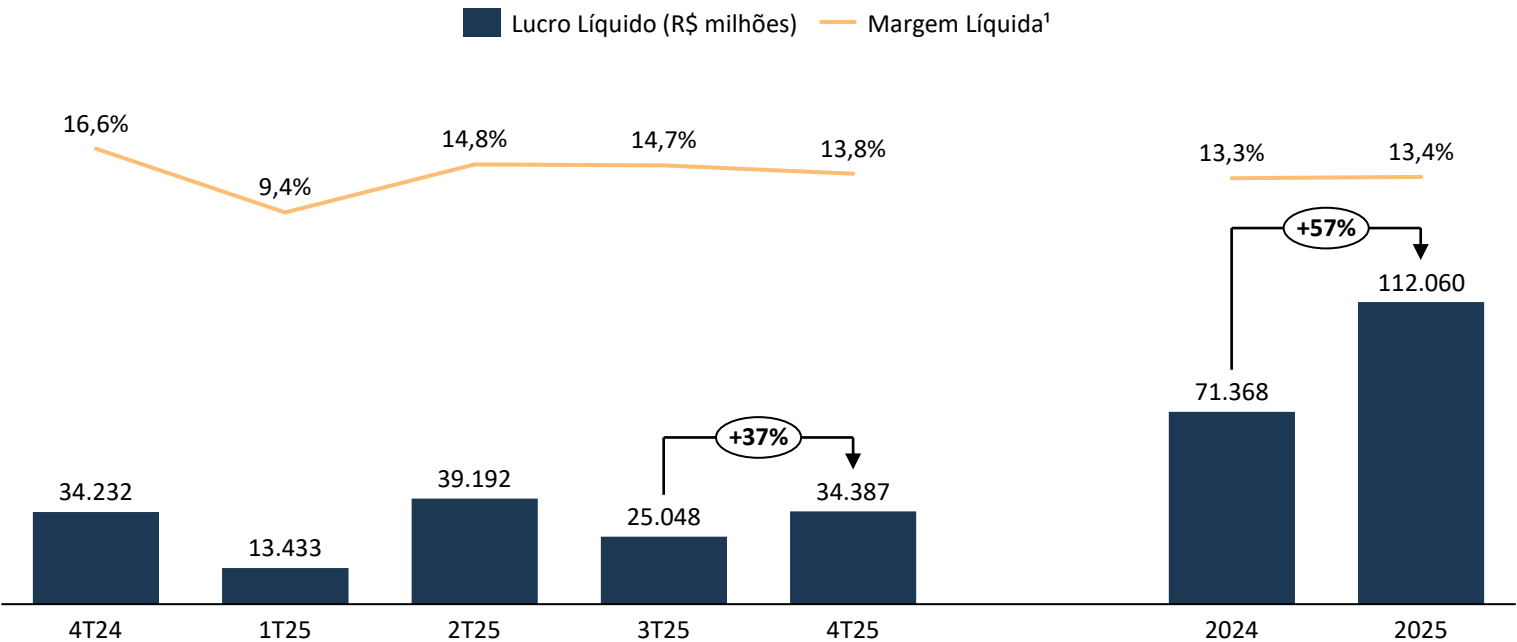
No ano de 2025 o EBITDA alcançou R\$ 153,7 milhões (R\$ 114,3 milhões em 2024), e a margem EBITDA atingiu 13,8% (11,1% em 2024), expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo.

Conciliação EBITDA	2024	2025
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	164.449	184.165
(+) Resultado Financeiro	(86.929)	(83.464)
(+) Depreciação e Amortização	4.133	4.318
EBITDA	81.653	105.019
Margem EBITDA	7,94%	9,40%
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	32.698	48.678
EBITDA Ajustado	114.351	153.697
Margem EBITDA ajustada (%)	11,11%	13,76%

EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

Lucro líquido e margem líquida¹

No ano de 2025 o lucro líquido foi de R\$ 112,1 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 13,4%.



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.

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.

Estrutura de capital

Encerramos o ano de 2025 com o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) em R\$ 196,5 milhões. Ao final de 2025 os empréstimos e financiamentos a produção totalizaram R\$ 442,1 milhões, que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos. A dívida líquida encerrou em R\$ 408,0 milhões, representando 38,3% do patrimônio líquido. O caixa líquido ajustado, desconsiderado os contratos de SFH, totaliza R\$ 34,1 milhões e representa 3,2% do patrimônio líquido.

	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
Produção SFH	(354,9)	(344,2)	(335,4)	(413,0)	(442,1)
Produção CRI	(5,5)	(5,5)	(5,4)	-	-
Desconto de Recebíveis	-	-	-	-	(63,3)
CRI Corporativo ¹	-	-	(98,2)	(102,3)	(99,1)
Dívida Bruta	(360,4)	(349,7)	(439,0)	(515,3)	(604,5)
Caixa	464,8	352,2	399,7	365,9	196,5
Caixa Líquido	104,4	2,5	(39,3)	(149,4)	(408,0)
Patrimônio Líquido	1.211,6	1.083,0	1.069,8	1.097,5	1.064,3
Caixa Líquido / PL	8,6%	0,2%	-3,7%	-13,6%	-38,3%
Caixa Líquido ex.SFH	459,3	346,7	296,0	263,6	34,1
Caixa Líquido ex.SFH / PL	37,9%	32,0%	27,7%	24,0%	3,2%

Geração de caixa (cash burn)

No ano de 2025 a queima de caixa operacional foi de R\$ 247,4 milhões. Segue abaixo a evolução do cash burn dos últimos 5 trimestres:

	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
Caixa Líquido Inicial	175,7	104,5	2,5	(39,4)	(149,4)
Caixa Líquido Final	104,5	2,5	(39,4)	(149,4)	(408,0)
Variação do caixa líquido	(71,2)	(102,0)	(41,8)	(110,0)	(258,6)
Dividendos	40,0	-	-	50,0	65,0
Redução de Capital	-	150,0	-	-	-
Recompra de ações	-	-	-	-	-
Cash burn	(31,2)	48,0	(41,8)	(60,0)	(193,6)

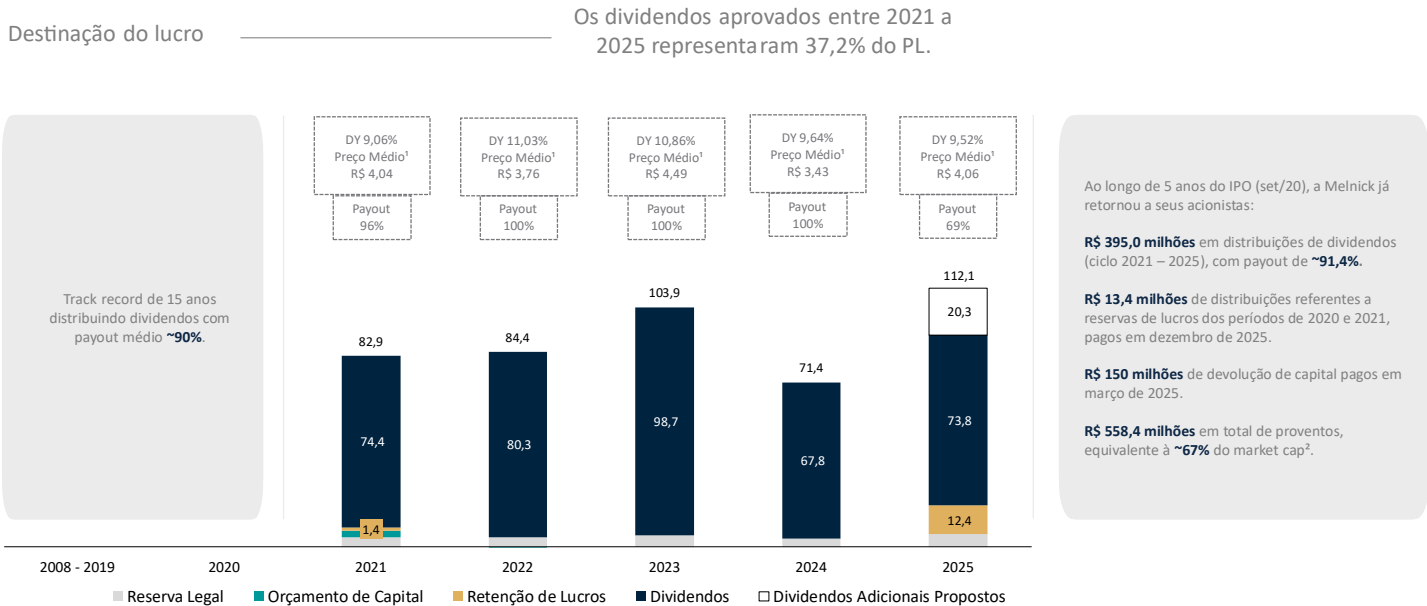
¹ O valor é apresentado líquido das custas relacionadas à emissão, cuja apropriação se dará conforme taxa efetiva da operação, durante o prazo relacionado. Em 31 de dezembro de 2025, as custas totalizavam R\$1,9.

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 27/02/2026 ao valor de R\$ 4,03 totalizando um valor de mercado de R\$ 828,2 milhões ex. ações em tesouraria.



Quantidade e proporção de mulheres por nível hierárquico

Nível Hierárquico	Feminino		Masculino		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Operacional	3%	3%	30%	18%	265	258
Administrativo	33%	31%	18%	2%	407	423
Coordenação	3%	3%	2%	1%	36	31
Gerencial	1%	2%	4%	3%	39	36
Estagiário / Aprendiz	3%	2%	3%	4%	49	49
Total Geral	43%	41%	57%	59%	796	797

Quantidade e proporção de mulheres na administração

Cargo	Feminino		Masculino		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Administração	8%	9%	92%	91%	12	11

Demonstrativo da remuneração segregada por gênero

Tipo de Remuneração	Feminino		Masculino	
	2025	2024	2025	2024
Fixa	40%	40%	60%	60%
Variável	65%	67%	35%	33%

Evolução comparativa dos indicadores

Indicador	2025	2024	Diferença
Mulheres no total de colaboradores	344	323	21
Mulheres em cargos de liderança	34	33	1
Mulheres na administração	1	1	-

As informações acima atendem exclusivamente ao disposto no art. 133, § 6º, da Lei nº 6.404/76, com base nos dados consolidados de pessoal da Companhia. A apresentação dessas informações tem caráter meramente informativo e não implica reconhecimento de distinção salarial para trabalho de igual valor, observadas as disposições do art. 461 da CLT.



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 31 de dezembro 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.

No ano de 2025, os serviços de auditoria independente na Companhia, realizados pela Deloitte Auditores Independentes S/S Ltda, contemplaram o exame das demonstrações financeiras. O montante de honorários realizados com os auditores independentes para o período findo em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 478 mil.

melnick

Parecer do conselho fiscal

O Conselho Fiscal da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., em cumprimento às disposições legais e estatutárias, revisou as Demonstrações Financeiras Anuais (Controladora e Consolidado) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Com base nessa revisão, nas informações contidas no Relatório Sobre a Revisão de Informações Anuais, emitido pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda., datado de 12 de março de 2026, bem como em informações e esclarecimentos recebidos da administração da Companhia, opina que os referidos documentos estão em condições de serem divulgados.

Porto Alegre, 18 de março 2026.

Rogério Costa Rokembach - Presidente do Conselho Fiscal

Gabriela Loreto da Silveira – Conselheira

Paulo Joni Teixeira - Conselheiro

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 Demonstrações Financeiras Anuais (Controladora e Consolidado) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A. e suas Controladas.

Porto Alegre, 18 de março 2026.

Juliano Melnick

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores

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 Demonstrações Financeiras Anuais (Controladora e Consolidado) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A. e suas Controladas.

Porto Alegre, 18 de março 2026.

Juliano Melnick

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 12.181.987/0001-77
NIRE 43300052885

RELATÓRIO ANUAL DO COMITÊ DE AUDITORIA
Exercício Social findo em 31 de dezembro de 2025

1. INTRODUÇÃO:

1.1 Objetivo: O Comitê de Auditoria da Companhia é órgão não estatutário de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração da Companhia, a quem se reporta, atuando com independência em relação à Diretoria. O Comitê tem como objetivo supervisionar a qualidade e integridade das demonstrações financeiras anuais e informações trimestrais, a aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, a adequação dos processos relativos à gestão de riscos e as atividades dos auditores independentes. A área de auditoria interna da Companhia reporta diretamente ao Comitê de Auditoria.

1.2 Composição: Composto por três membros, incluindo um especialista independente com reconhecida experiência em contabilidade societária (que exerce a função de coordenador), um conselheiro independente e o Presidente do Conselho de Administração.

1.3 Competência: o Comitê exerce as atribuições e responsabilidades estabelecidas pelo Conselho de Administração por meio do Regimento Interno do Comitê de Auditoria, competindo-lhe, dentre outras matérias:

- (a) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;
- (b) avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;
- (c) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;
- (d) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, promovendo seu gerenciamento, de acordo com a "Política de Gestão de Riscos da Melnick Desenvolvimento Imobiliário Serviços S.A."; e
- (e) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas.

1.4 Período do Relatório: Este relatório compreende o período de 15 de abril de 2025 (reunião posterior a reunião que apreciou as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024) até a reunião que apreciou as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, ocorrida em 04 de março de 2026.

2. ATIVIDADES DO COMITÊ NO PERÍODO:

Ao longo do período deste relatório, o Comitê se reuniu em 11 oportunidades, sempre com a presença do Coordenador da Auditoria Interna, o qual é responsável por secretariar o Comitê. Para a exposição dos temas constantes nas pautas, participam membros da administração, incluindo membros da Diretoria Executiva da Companhia, quando requerido, e também os Auditores Independentes, quando aplicável aos temas da pauta, com os quais foram realizadas 5 reuniões, sendo uma delas de forma exclusiva com os membros do Comitê de Auditoria, para discussão do planejamento e alinhamento dos trabalhos de auditoria das demonstrações financeiras e as demais para discussão sobre o desenvolvimento dos trabalhos de revisão das Informações Trimestrais arquivadas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM e sobre a auditoria das demonstrações financeiras do exercício social. Adicionalmente o Comitê de Auditoria se reuniu (a) trimestralmente: (i) de forma exclusiva, com a Auditoria Interna, visando o planejamento e definição de escopo das atividades a serem desenvolvidas e a discussão dos resultados dos trabalhos executados e andamento dos planos de ação negociados pela auditoria interna para implementação pela administração da Companhia; (ii) com o responsável

pela área de Gestão de Riscos, objetivando discutir o andamento do processo de Gestão de Riscos da Companhia; e (b) mensalmente, (i) com o responsável pela área de Compliance, objetivando acompanhar as atividades relacionadas com o Canal de Denúncias e suas investigações, Comunicações ao COAF; e (ii) com o responsável pela área jurídica da Companhia, objetivando acompanhar o cumprimento de Leis e Regulamentos, incluindo o acompanhamento e alterações relevantes dos processos administrativos e judiciais em andamento, quando aplicável.

No que se refere aos temas discutidos, destacamos:

- A análise das demonstrações financeiras intermediárias de 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2025, bem como do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, que foram também discutidas com representantes da área de controladoria e com o Diretor Financeiro, responsáveis pela preparação das demonstrações financeiras e com os auditores independentes, previamente à sua divulgação ao mercado;
- Atividades desempenhadas pela Auditoria Interna, com a análise e aprovação do Plano Anual e correspondente orçamento, bem como o acompanhamento das auditorias realizadas no período e discussão das recomendações de aprimoramento, além do acompanhamento da implementação, pela administração da Companhia, dos planos de ação correspondentes;
- Acompanhamento da elaboração do Plano de Continuidade dos Negócios;
- Monitoramento das ações de cyber segurança, gestão e segurança de dados;
- Acompanhamento recorrente do Canal de denúncias, investigações e suas consequências junto a área de Compliance, com detalhamento daquelas que porventura estivessem relacionadas com fraudes;
- Acompanhamento recorrente do processo de identificação e reporte de casos ao COAF junto a área de Compliance;
- Acompanhamento do processo de gestão de riscos e discussão do mapa de riscos e controles correspondentes;
- Discussão do planejamento dos trabalhos anuais considerando as atividades de Compliance, Gestão de Riscos e Controles Internos para o ano de 2025;
- Acompanhamento recorrente junto ao Jurídico referente a processos em andamento e de riscos relacionados com a interpretação de Leis e Regulamentos;
- Acompanhamento junto a área de Governança referente a Aderência ao Código Brasileiro de Governança Corporativa (Pratique ou Explique), Aderência ao Novo Regulamento do Novo Mercado e preenchimento do Formulário de Referência;
- Acompanhamento e discussão de assuntos relacionados a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), bem como planos de ação relacionados a melhorias no processo para adequação à Lei; e
- Acompanhamento e discussão de assuntos relacionados a ESG, bem como planos de ação relacionados com os requerimentos de divulgação do Relatório de Sustentabilidade, a se elaborado de acordo com as normas emitidas pela Comissão Brasileira de Pronunciamentos de Contabilidade – CBPS 01 e 01, como requerido pela Resolução CVM 193/2023.
- Acompanhamento e discussão referente a processos e controles visando o atendimento a Lei de Paridade Salarial entre Homens e Mulheres (Lei 14.611 - 04/07/23) e planos de ações correspondentes.
- Acompanhamento e discussão referente as adequações e planos de ações previstos considerando os impactos da Reforma Tributária.

3. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES:

Referente às Informações Financeiras Trimestrais – ITRs em 31 de março, 30 de junho e em 30 de setembro de 2025 e às demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, acompanhamos o processo preparação e de auditoria pelos auditores independentes e:

- Não houveram questões que pudessem prejudicar a independência dos auditores independentes para a emissão de seus de revisão sobre as ITRs e de asseguarção razoável sobre as demonstrações financeiras do exercício social;
- Não houveram desacordos entre a administração e os auditores independentes sobre a elaboração das demonstrações financeiras que não tivessem sido devidamente esclarecidos;
- Não houveram restrições ao acesso a documentos e informações pelos auditores independentes para a realização dos seus trabalhos; e
- Os auditores independentes emitiram os relatórios de revisão das ITRs e do relatório sobre o exame de auditoria das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025, sem ressalvas.

Com relação às ITRs, não ocorreram ajustes materiais sugeridos pelos auditores independentes que não tivessem sido refletidos nas demonstrações financeiras.

No exercício de suas funções, ao fechamento de cada trimestre, o Comitê de Auditoria apresentou ao Conselho de Administração um resumo dos principais temas discutidos, as recomendações do Comitê sobre esses temas e as medidas que foram tomadas pela administração, dentre as quais a aprovação da divulgação Informações Financeiras Trimestrais – ITRs e o correspondente arquivamento no site da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Com relação às demonstrações financeiras correspondente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, os auditores independentes sugeriram ajustes à administração da Companhia, os quais não foram realizados, que impactariam negativamente o resultado do exercício em R\$ 13.469 mil, dos quais R\$ 8.417 mil atribuível aos acionistas da controladora, que corresponde a 7,5% do lucro líquido apurado.

Os auditores independentes efetuaram a avaliação do impacto desses ajustes não incorporados às demonstrações financeiras e consideraram que não as impactam significativamente, devendo emitir seu relatório sem ressalvas.

O Comitê de Auditoria, levando-se em consideração que a Companhia possui Manual de Contabilidade que trata de forma detalhada e inequívoca os critérios a serem utilizados para a constituição de provisões e outras estimativas contábeis, recomendam que os principais ajustes sugeridos e não realizados, relacionados com provisão para distratos, no montante de R\$ 3.882 mil e com a provisão para garantias, no montante de R\$ 6.236 mil, totalizando R\$ 10.118 mil no resultado consolidado, sejam ajustados nas demonstrações financeiras antes de serem divulgadas e submetidas para deliberação pelos acionistas em Assembleia Geral Ordinária, causando impacto negativo no lucro líquido do exercício dos acionistas da controladora de R\$ 6.748 mil. Ressaltamos que, caso não seja procedido ao ajuste, impacto correspondente deverá ser observado subsequentemente, quando o ajuste vier a ser refletido.

Adicionalmente, a administração da Companhia refletiu nas demonstrações financeiras, proposta de retenção de parcela do lucro apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, no montante de R\$ 12.350 mil foi destinado a reserva de retenção de lucros, não tendo sido preparado e apresentado pela Administração ao Comitê de Auditoria, orçamento de capital que consubstancie o valor, tendo apenas informado que deverá cobrir o Plano de Recompra de ações a ser aprovado pelo Conselho de Administração. O Comitê de Auditoria recomenda ao Conselho de Administração obtenha orçamento de capital com dados financeiros e informações que consubstancie a proposta de retenção de lucros, para que possa ser submetida a apreciação e aprovação em Assembleia Geral Ordinária, em conjunto com as Demonstrações Financeiras.

Com relação às Notas Explicativas, que são parte integrante das demonstrações financeiras, o Comitê de Auditoria recomenda:

- (i) **Nota explicativa 1 - Informações Gerais:** Inclusão de divulgação sobre impactos da Reforma Tributária sobre o consumo. A Reforma tributária foi promulgada em 20 de dezembro de 2023 e a primeira regulamentação da Reforma Tributária se deu através da Lei Complementar nº 214, aprovada dia 16 de janeiro de 2025. Essa alteração deverá causar impactos significativos no contexto dos negócios da Companhia, notadamente nas atividades de loteamento. A recomendação visa incluir, na Nota Explicativa de Informações gerais, as principais alterações previstas que poderão impactar as operações da Companhia e a forma com que a administração está acompanhando o tema e suas consequências futuras nas operações;
- (ii) **Nota explicativa 8 – Imóveis a Comercializar:** Divulgar, de forma segregada, o valor dos imóveis concluídos entre as categorias residencial e comercial e, dentre esses, o valor dos estoques ocupados por locação segregado daqueles desocupados, sempre de forma comparativa com as cifras correspondentes ao exercício anterior, de tal forma que o leitor possa ter um melhor entendimento das operações da Companhia e da posição dos Imóveis a comercializar, que correspondem a uma cifra material nas demonstrações financeiras;
- (iii) **Nota explicativa 11 – Adiantamentos de Clientes:** O saldo consolidado inclui R\$ 53.971 mil (2024 – R\$ 68.391 mil) referente, majoritariamente, à transação de venda de carteira de contas a receber na modalidade 'true sale', ocorrida no mês de maio de 2024, sendo tratado como adiantamento até que ocorra o cumprimento de obrigação de repasse da carteira, a qual se concretizará durante o exercício de 2026. A conta de adiantamento de clientes tem natureza não monetária, isto é sua realização se dará através da apropriação do saldo às receitas da Companhia. O adiantamento recebido possui natureza financeira, isto é, sua realização se dará mediante a baixa de ativos financeiros correspondente a recebíveis performados. Por não possuir natureza semelhante, o Comitê de auditoria recomenda a reclassificação do adiantamento recebido pela venda de carteira de recebíveis, da conta de adiantamento de clientes para rubrica específica no passivo circulante. Ressalta-se, ainda, que a explicação existente sobre a natureza do saldo na Nota Explicativa das demonstrações financeiras do exercício anterior foi suprimida nas demonstrações financeiras atuais; e
- (iv) **Nota Explicativa "24. Informações por Segmento de Negócios":** A Demonstração por Segmento inclui o Segmento Melnick Partner's dentro do Segmento de "Incorporação Imobiliária", não apresentando a abertura do resultado, dos ativos e dos passivos correspondentes a esse segmento. O Segmento "Melnick Partner's" possui gestão e acompanhamento distinto dos segmentos de incorporação imobiliária e de loteamento e a área de Relações com Investidores vem efetuando a divulgação dos avanços relacionados com esse segmento de forma distinta nas comunicações com os investidores. A recomendação considera segregar o segmento da "Melnick Partner's" de forma distinta na Demonstração por Segmento, apresentando o resultado, o valor dos ativos e dos passivos correspondentes de forma segregada dos demais segmentos reportados.

Adicionalmente, o Comitê de Auditoria apresenta as seguintes recomendações sobre os demais temas discutidos no decorrer do período:

- A área de Gestão de Riscos e Compliance - GRC (2ª linha, no conceito do IIA), reporta diretamente ao Diretor Presidente. A partir de 2025, passou a contar com Diretor Executivo para coordenação de suas atividades, o qual não coordenava áreas operacionais da Companhia, atendendo ao requerimento do artigo 24 do Regulamento do Novo Mercado. No decorrer do ano de 2025, levando-se em consideração a experiência do referido Diretor, houve aprimoramento das atividades relacionadas a Gestão de Riscos, buscando sair dos níveis atuais de maturidade, classificados como inicial e fragmentado. Entretanto, a partir de março de 2026, a área de Gestão de GRC passou a ser coordenada pelo Diretor Administrativo e Financeiro da Companhia. O Comitê de Auditoria recomenda que (i) em atendimento ao

requerido pelo Regulamento do Novo Mercado, a área de GRC deixe de ser coordenada por Diretor Operacional; e (ii) enquanto a Gestão de Riscos não atinja a maturidade consolidada, seja nomeado um coordenador com experiência no tema e que não coordene áreas operacionais da Companhia, como vinha ocorrendo no decorrer de 2025. Adicionalmente, ressaltamos que é papel do Conselho de Administração garantir que a devida estrutura e recursos disponíveis sejam suficientes para um adequado funcionamento da área de GRC.

- O artigo 22 do Regulamento do Novo Mercado veda a participação, como membro do Comitê de Auditoria da Companhia, de seus diretores e diretores de suas coligadas e controladas, bem como de seu acionista controlador. O Comitê de Auditoria da Companhia é composto por 3 membros, um dos quais o Presidente do Conselho de Administração, nomeado pela acionista Melpar Invest Ltda., que detém 48,83% das ações da Companhia, de um Conselheiro e um Coordenador independente, estes dois últimos com reconhecida experiência em contabilidade societária. Como mencionado no tópico anterior, a maturidade da área de GRC, mesmo após 5 anos da abertura de capital da Companhia, não está em nível de maturidade consolidado e a frequência de participação nas reuniões do Comitê de Auditoria no decorrer do período pelo Presidente do Conselho não foi significativa. Neste sentido, o Comitê de Auditoria recomenda que seja nomeado novo integrante para o Comitê de Auditoria, que possa ter maior assiduidade às reuniões, preferencialmente com reconhecida experiência em Gestão de Riscos, objetivando agregar recomendações de maior valor agregado para a área de Gestão de Riscos, objetivando atingir nível consolidado de maturidade.
- Muito embora a Companhia tenha efetuado seu registro na CVM em 2020, as primeiras demonstrações financeiras auditadas pelos auditores independentes atuais (DTT) foram aquelas correspondentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022. Dessa forma, os atuais auditores independentes deverá completar 5 anos como auditores das demonstrações financeiras da Companhia, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2026. A administração da Companhia recomenda a renovação da contratação dos trabalhos junto aos atuais auditores para o próximo exercício social e o Comitê de Auditoria não possui qualquer restrição em relação que seja aprovado pelo Conselho de Administração.
- A Nota explicativa 24 às demonstrações financeiras reporta os eventos subsequentes entre a data-base das demonstrações financeiras (31 de dezembro de 2025) e a data de sua publicação, e considera que será aprovado, na reunião do Conselho de Administração a ser realizada em 12 de março de 2026, a aquisição de até 3.100.000 (três milhões e cem mil) ações ordinárias de emissão da Companhia, fora de mercados organizados de valores mobiliários, até a data de 31 de março de 2026, para permanência em tesouraria e posterior alienação no âmbito do cumprimento das obrigações decorrentes do Programa de Incentivo de Longo Prazo (ILP) vigente da Companhia, e/ou posterior cancelamento. O Comitê de Auditoria ressalta ao Conselho de Administração que, caso essa aprovação não ocorra ou outros fatos relevantes venham a ocorrer até a data da divulgação, a referida Nota Explicativa, que é parte integrante das demonstrações financeiras, deve ser atualizada.

As recomendações relacionadas com as demonstrações financeiras foram encaminhadas pelo coordenador do Comitê de Auditoria à administração da Companhia em 5 de fevereiro de 2026. A reunião do Comitê de Auditoria para avaliação da versão final das demonstrações financeiras e discussão dos resultados dos trabalhos com os auditores independentes foi realizada em 4 de março de 2026. Até aquela data, o comitê de Auditoria não havia recebido o Relatório da Administração e o Release de Resultados para apreciação. Os auditores independentes efetuaram leitura dessas informações e nos comunicaram, em 9 de março de 2026, que não haviam aspectos relevantes a serem considerados.

Porto Alegre, 11 de março de 2026

Comitê de Auditoria:

Assinado por:

Clovis A. Pereira Pinto

FB43182451924D2...

Clovis Antonio Pereira Pinto
Coordenador e Especialista

DocuSigned by:

Maria Luiza Oliveira

3B3DD6653CBE46F...

Maria Luiza dos Anjos Oliveira
Conselheira Independente – Suplente

Assinado por:

Milton Melnick

EB5BD02533FE47D...

Milton Melnick
Presidente do Conselho de Administração