

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	15
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	27
--------------------	----

Pareceres e Declarações

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

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	206.269.341
Preferenciais	0
Total	206.269.341
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.997.198
Preferenciais	0
Total	1.997.198
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.176.954	1.289.898
1.01	Ativo Circulante	135.149	270.410
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	16	99
1.01.02	Aplicações Financeiras	97.726	238.479
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	97.726	238.479
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	97.726	238.479
1.01.03	Contas a Receber	37.356	31.758
1.01.03.01	Clientes	1.548	0
1.01.03.01.01	Contas a receber	1.548	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	35.808	31.758
1.01.04	Estoques	51	74
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	51	74
1.02	Ativo Não Circulante	1.041.805	1.019.488
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	372.291	316.202
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	54.455	54.572
1.02.01.02.02	Títulos e valores mobiliários	54.455	54.572
1.02.01.04	Contas a Receber	209.760	179.687
1.02.01.04.01	Contas a receber	0	219
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	14.956	14.369
1.02.01.04.03	Adiantamentos para futuros investimentos	183.873	154.844
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	10.931	10.255
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	108.076	81.943
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	108.076	81.943
1.02.02	Investimentos	660.590	694.066
1.02.02.01	Participações Societárias	660.590	694.066
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	660.590	694.066
1.02.03	Imobilizado	8.753	9.038
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.776	6.745
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.977	2.293
1.02.04	Intangível	171	182
1.02.04.01	Intangíveis	171	182
1.02.04.01.02	Intangíveis	171	182

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.176.954	1.289.898
2.01	Passivo Circulante	89.761	73.216
2.01.02	Fornecedores	1.501	699
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.501	699
2.01.03	Obrigações Fiscais	897	1.849
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	897	1.849
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	897	1.849
2.01.05	Outras Obrigações	24.442	16.784
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	10.177	10.448
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	10.177	10.448
2.01.05.02	Outros	14.265	6.336
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	161	161
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	12.129	5.632
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	1.975	543
2.01.06	Provisões	62.921	53.884
2.01.06.02	Outras Provisões	62.921	53.884
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	62.921	53.884
2.02	Passivo Não Circulante	4.152	5.118
2.02.04	Provisões	4.152	5.118
2.02.04.02	Outras Provisões	4.152	5.118
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	4.152	5.118
2.03	Patrimônio Líquido	1.083.041	1.211.564
2.03.01	Capital Social Realizado	959.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	-10.941	-10.941
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-10.941	-10.941
2.03.04	Reservas de Lucros	121.520	113.476
2.03.04.01	Reserva Legal	62.967	62.967
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	27.794	27.794
2.03.04.11	Plano de opção de ações	30.759	22.715
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	13.433	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.151	2.408
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.107	-4.520
3.03	Resultado Bruto	44	-2.112
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	4.258	24.856
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.897	-13.250
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	971	2.124
3.04.03.01	Provisões	971	2.124
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.061	-3.120
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	29.245	39.102
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	4.302	22.744
3.06	Resultado Financeiro	9.131	7.596
3.06.01	Receitas Financeiras	9.931	7.600
3.06.02	Despesas Financeiras	-800	-4
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	13.433	30.340
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	13.433	30.340
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	13.433	30.340
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,066	0,15
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,064	0,146

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	13.433	30.340
4.03	Resultado Abrangente do Período	13.433	30.340

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-11.797	-12.006
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-21.008	-14.120
6.01.01.01	Depreciação e Amortização	603	807
6.01.01.02	Provisão para Contingências	-971	-2.130
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-29.245	-39.102
6.01.01.05	Lucro Antes do Imposto de IR e CS	13.433	30.340
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	1.492	1.262
6.01.01.07	Juros provisionados	-6.320	-5.297
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	9.211	2.114
6.01.02.01	Contas Receber	-1.329	0
6.01.02.02	Demais Contas a Receber	-4.726	448
6.01.02.03	Fornecedores	802	331
6.01.02.04	Demais Passivos	13.596	1.093
6.01.02.05	Imóveis a Comercializar	-564	242
6.01.02.06	Adiantamento de Cliente	1.432	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	217.147	-1.268
6.02.01	Titulos e Valores Mobiliário	147.190	-11.835
6.02.03	Dividendos Recebidos	46.264	32.031
6.02.04	Aumento de Capital em Controladas	24.000	-18.038
6.02.05	Aquisições de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	-307	-3.426
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-205.433	13.192
6.03.01	Partes Relacionadas	-26.404	15.970
6.03.02	Aumento de Capital	-29.029	-2.778
6.03.06	Redução de Capital	-150.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-83	-82
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	99	138
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	16	56

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	11.774	62.967	0	27.794	1.211.564
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	11.774	62.967	0	27.794	1.211.564
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-150.000	8.044	0	0	0	-141.956
5.04.08	Redução de Capital	-150.000	0	0	0	0	-150.000
5.04.09	Apropriação do plano de opção - stock options	0	8.044	0	0	0	8.044
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	13.433	0	13.433
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	13.433	0	13.433
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.029	19.818	62.967	13.433	27.794	1.083.041

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	-4.641	59.398	0	41.411	1.205.197
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	-4.641	59.398	0	41.411	1.205.197
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.119	0	0	0	1.119
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	1.119	0	0	0	1.119
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.340	0	30.340
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.340	0	30.340
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-3.522	59.398	30.340	41.411	1.236.656

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	5.688	2.739
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.688	2.739
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-13.485	-11.054
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-5.107	-4.520
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.378	-6.534
7.03	Valor Adicionado Bruto	-7.797	-8.315
7.04	Retenções	368	1.317
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-603	-807
7.04.02	Outras	971	2.124
7.04.02.01	Provisões	971	2.124
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.429	-6.998
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	39.176	46.702
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	29.245	39.102
7.06.02	Receitas Financeiras	9.931	7.600
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	31.747	39.704
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	31.747	39.704
7.08.01	Pessoal	16.401	9.049
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.543	5.508
7.08.01.02	Benefícios	893	847
7.08.01.03	F.G.T.S.	379	306
7.08.01.04	Outros	9.586	2.388
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	9.586	2.388
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.099	331
7.08.02.01	Federais	1.099	331
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2	0
7.08.03.01	Juros	2	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	13.433	30.340
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	13.433	30.340
7.08.05	Outros	812	-16
7.08.05.01	Despesas Financeiras	798	4
7.08.05.02	Aluguéis	14	-20

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	2.489.038	2.594.695
1.01	Ativo Circulante	1.924.364	1.987.247
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.589	5.140
1.01.02	Aplicações Financeiras	348.993	457.647
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	348.993	457.647
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	348.993	457.647
1.01.03	Contas a Receber	1.573.782	1.524.460
1.01.03.01	Clientes	1.522.237	1.482.522
1.01.03.01.01	Contas a receber	743.329	705.111
1.01.03.01.02	Imóveis a comercializar	778.908	777.411
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	51.545	41.938
1.02	Ativo Não Circulante	564.674	607.448
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	473.365	517.954
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	1.633	2.024
1.02.01.02.02	Aplicações Financeiras	1.633	2.024
1.02.01.04	Contas a Receber	471.635	515.833
1.02.01.04.01	Contas a receber	362.239	419.649
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	77.874	79.279
1.02.01.04.03	Adiantamento para futuros investimentos	13.579	1.310
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	17.943	15.595
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	97	97
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	97	97
1.02.02	Investimentos	79.395	77.658
1.02.02.01	Participações Societárias	79.395	77.658
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	79.395	77.658
1.02.03	Imobilizado	11.255	11.307
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.329	8.223
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.926	3.084
1.02.04	Intangível	659	529
1.02.04.01	Intangíveis	659	529
1.02.04.01.02	Intangível	659	529

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	2.489.038	2.594.695
2.01	Passivo Circulante	691.239	677.526
2.01.02	Fornecedores	57.076	43.081
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	57.076	43.081
2.01.03	Obrigações Fiscais	22.852	23.004
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	22.852	23.004
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	8.496	9.436
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições diferidos	14.356	13.568
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	77.407	125.530
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	77.407	125.530
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	77.407	125.530
2.01.05	Outras Obrigações	472.638	429.282
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	17.317	18.056
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	17.317	18.056
2.01.05.02	Outros	455.321	411.226
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	91.664	87.708
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	56.672	34.436
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	306.985	289.082
2.01.06	Provisões	61.266	56.629
2.01.06.02	Outras Provisões	61.266	56.629
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	61.266	56.629
2.02	Passivo Não Circulante	570.948	549.202
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	272.333	234.803
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	272.333	234.803
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	272.333	234.803
2.02.02	Outras Obrigações	245.845	259.436
2.02.02.02	Outros	245.845	259.436
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	100.253	103.397
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	145.592	156.039
2.02.03	Tributos Diferidos	25.776	27.206
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	25.776	27.206
2.02.04	Provisões	26.994	27.757
2.02.04.02	Outras Provisões	26.994	27.757
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	26.994	27.757
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.226.851	1.367.967
2.03.01	Capital Social Realizado	959.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	19.818	11.774
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-10.941	-10.941
2.03.02.07	Plano de opção de ações	30.759	22.715
2.03.04	Reservas de Lucros	90.761	90.761
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	62.967	62.967
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	27.794	27.794
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	13.433	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	143.810	156.403

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	225.183	245.143
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-174.260	-191.021
3.03	Resultado Bruto	50.923	54.122
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-43.226	-30.476
3.04.01	Despesas com Vendas	-19.118	-14.634
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-24.660	-15.543
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-2.558	205
3.04.03.01	Provisões	-2.558	205
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.938	457
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.172	-961
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	7.697	23.646
3.06	Resultado Financeiro	20.593	24.214
3.06.01	Receitas Financeiras	22.047	28.276
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.454	-4.062
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	28.290	47.860
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.101	-5.482
3.08.01	Corrente	-7.597	-4.880
3.08.02	Diferido	496	-602
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	21.189	42.378
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	21.189	42.378
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	13.433	30.340
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	7.756	12.038

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	21.189	42.378
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	21.189	42.378
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	13.433	30.340
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	7.756	12.038

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	69.173	78.322
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	32.661	41.730
6.01.01.01	Lucro antes do IR e CS	28.290	47.860
6.01.01.02	Depreciação e amortização	862	1.083
6.01.01.03	Provisão para contingências	1.916	-2.483
6.01.01.04	Provisão para garantia	5.066	-556
6.01.01.05	Provisão para distratos	-659	-1.680
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	1.931	1.700
6.01.01.07	Despesas de juros e variações monetárias	-3.573	-5.155
6.01.01.08	Equivalência patrimonial	-1.172	961
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	54.221	47.716
6.01.02.01	Contas a receber	19.192	-45.541
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-92	71.495
6.01.02.03	Demais contas a receber	-11.955	1.158
6.01.02.04	Fornecedores	13.995	-12.277
6.01.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	812	-21.829
6.01.02.06	Adiantamento de clientes	7.456	66.685
6.01.02.07	Demais passivos	24.813	-11.975
6.01.03	Outros	-17.709	-11.124
6.01.03.01	Juros pagos	-10.112	-6.244
6.01.03.02	IR e CS pagos	-7.597	-4.880
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	108.969	-47.929
6.02.02	Titulos e valores mobiliários	122.743	-43.128
6.02.03	Aquisições de bens do ativo imobilizado intangível	-940	-3.423
6.02.04	Aumento dos investimentos	-565	-1.204
6.02.05	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-12.269	-174
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-181.693	-30.928
6.03.02	Partes relacionadas	-739	-33.462
6.03.03	Redução de capital	-150.000	0
6.03.04	Captação de empréstimos e financiamentos	62.592	39.266
6.03.05	Amortização de empréstimo e financiamentos	-73.197	-36.732
6.03.08	Movimentos de acionistas não controladores	-20.349	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.551	-535
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.140	1.580
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.589	1.045

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	11.774	62.967	0	27.794	1.211.564	156.403	1.367.967
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	11.774	62.967	0	27.794	1.211.564	156.403	1.367.967
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-150.000	8.044	0	0	0	-141.956	-20.349	-162.305
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-20.349	-20.349
5.04.08	Redução de capital	-150.000	0	0	0	0	-150.000	0	-150.000
5.04.09	Apropriação do plano de opção - stock options	0	8.044	0	0	0	8.044	0	8.044
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	13.433	0	13.433	7.756	21.189
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	13.433	0	13.433	7.756	21.189
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.029	19.818	62.967	13.433	27.794	1.083.041	143.810	1.226.851

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	-4.641	59.398	0	41.411	1.205.197	119.507	1.324.704
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.109.029	-4.641	59.398	0	41.411	1.205.197	119.507	1.324.704
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.119	0	0	0	1.119	0	1.119
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	1.119	0	0	0	1.119	0	1.119
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.340	0	30.340	12.038	42.378
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.340	0	30.340	12.038	42.378
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-3.522	59.398	30.340	41.411	1.236.656	131.545	1.368.201

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 31/03/2025	Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	231.493	250.917
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	231.493	250.917
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-196.725	-209.128
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-174.260	-191.021
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-22.465	-18.107
7.03	Valor Adicionado Bruto	34.768	41.789
7.04	Retenções	-3.419	-878
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-862	-1.083
7.04.02	Outras	-2.557	205
7.04.02.01	Provisões	-2.557	205
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	31.349	40.911
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	23.219	27.315
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.172	-961
7.06.02	Receitas Financeiras	22.047	28.276
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	54.568	68.226
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	54.568	68.226
7.08.01	Pessoal	17.859	10.551
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.619	6.403
7.08.01.02	Benefícios	1.079	1.001
7.08.01.03	F.G.T.S.	446	352
7.08.01.04	Outros	9.715	2.795
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	9.715	2.795
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	14.081	11.256
7.08.02.01	Federais	14.081	11.256
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	-9	-11
7.08.03.01	Juros	6	9
7.08.03.02	Aluguéis	-15	-20
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	21.189	42.378
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	13.433	30.340
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	7.756	12.038
7.08.05	Outros	1.448	4.052
7.08.05.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	1.448	4.052

Comentário do Desempenho



Relatório da Administração 1T25

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” ou “MELK3”), submete à apreciação dos senhores o Relatório da Administração e as Informações Trimestrais da Companhia, acompanhada do relatório dos auditores independentes, referentes ao período findo em 31 de março de 2025.



Comentário do Desempenho

Nós somos a Melnick

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

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

Em constante evolução com o mercado imobiliário.

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

NOSSOS NÚMEROS

+200

Torres Construídas

+1.5 milhão

de m² construídos

+10 mil

Unidades Entregues

O Mais Alto Padrão de Qualidade.

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



Comentário do Desempenho

 Mensagem da Administração

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

Neste trimestre não realizamos lançamentos, como parte de nossa estratégia de redução de estoques.

Encerramos o 1T2025 com R\$ 1,2 bilhão de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 301,2 milhões, R\$ 87,9 milhões, ou 29%, estão alugados. Nosso modelo de locação permite ao cliente converter as parcelas de aluguel pagas durante os primeiros 18 meses do contrato em desconto para aquisição do imóvel. Na média, 33% dos nossos clientes convertem suas locações em compra efetiva do imóvel.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas, que totalizaram R\$ 130,3 milhões (% Melnick), sendo integralmente de vendas de estoques, gerando uma redução de 7% no volume nos mesmos.

Atualmente temos R\$ 3,3 bilhões de VGV (% Melnick) em *landbank*, compostos por 32 terrenos ou fases, sendo que 23% do nosso *landbank* já possui projeto aprovado com VGV potencial de R\$ 775 milhões (% Melnick). Neste trimestre foram adquiridos dois terrenos com R\$ 341 milhões de VGV potencial (%Melnick).

No trimestre, entregamos 4 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 396,3 milhões (R\$ 281,9 milhões % Melnick). A Receita líquida do trimestre totalizou R\$ 225,2 milhões.

Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 50,9 milhões no trimestre, com margem bruta ajustada de 27,2%. O Lucro líquido totalizou, aproximadamente, R\$ 13,4 milhões, com margem líquida antes da participação dos minoritários de 9,41%.

Possuímos uma sólida posição de caixa de R\$ 352,2 milhões e um caixa líquido de R\$ 2,5 milhões. O caixa líquido atualmente representa 0,2% do patrimônio líquido da Companhia. Em nossa estrutura de capital, não possuímos dívida corporativa e a captação está 98,5% concentrada em contratos de SFH. Neste trimestre, pagamos R\$ 150 milhões a nossos acionistas a título de redução de capital, demonstrando a competência e solidez de nosso caixa e estrutura de capital.

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

Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional

Lançamentos

No primeiro trimestre de 2025 não foram realizados lançamentos.

Vendas brutas, líquidas e VSOs

No primeiro trimestre de 2025, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 151 milhões e R\$ 130 milhões (% Melnick) e as VSO média e VSO de estoque foram de 10%.

Estoque

Encerramos o primeiro trimestre de 2025 com R\$ 1,2 bilhões em estoques (% Melnick). Do total do estoque, 76% se referem a unidades em construção e 24% a unidades concluídas. Segregamos o estoque pronto em dois grupos: a) estoque pronto de comercialização, que representa 71% do estoque concluído e que depende de iniciativas e de esforço comercial para comercialização e b) estoque em locação. que representa 29% 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, poderá utilizar os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra.

Landbank

O *landbank* encerrou o primeiro trimestre de 2025 em R\$ 4,9 bilhões de VGV total, sendo destes, R\$ 3,3 bilhões VGV potencial (% Melnick); destes, R\$ 775 milhões apresentam projetos já aprovados, correspondendo a 23% do *landbank*. Neste trimestre foram adquiridos terrenos que totalizam R\$ 341 milhões em VGV potencial (% Melnick)

Entregas e execução de empreendimentos

No primeiro trimestre de 2025 foram entregues quatro empreendimentos, totalizando R\$ 396,3 milhões de VGV bruto (R\$ 281,9 milhões no % Melnick) correspondente a 397 unidades. Em 31 de março de 2025 a Companhia possuía 19 canteiros ativos sendo 12 da incorporadora, 6 da urbanizadora e 1 da marca Open.

Repasse e recebimento

No primeiro trimestre de 2025, o total de recebimento de clientes foi de R\$ 279,6 milhões, dos quais R\$ 144,3 milhões (52%) referentes às unidades em construção e R\$ 135,3 milhões (48%) referentes às unidades concluídas.

Comentário do Desempenho

Desempenho Econômico Financeiro

Receita líquida

No primeiro trimestre de 2025 obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 225 milhões, apresentando redução de 8% em relação ao primeiro trimestre de 2024.

Lucro bruto e margem bruta

No primeiro trimestre de 2025 o lucro bruto foi de R\$ 50,9 milhões e a margem bruta foi de 27,2%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. O lucro bruto apresenta uma redução de 6% e a margem bruta um crescimento de 2%, quando comparados ao mesmo período do ano anterior.

Despesas comerciais, gerais e administrativas e outras despesas

No primeiro trimestre de 2025, as despesas operacionais totalizaram R\$ 44,4 milhões. No trimestre, as despesas comerciais totalizaram R\$ 19,1 milhões ou 43% das despesas operacionais, as despesas administrativas totalizaram R\$ 24,6 milhões ou 56% das despesas operacionais e a rubrica de outras despesas líquidas totalizou R\$ 0,6 milhões ou 1% das despesas operacionais.

Resultado financeiro

Encerramos o primeiro trimestre de 2025 com resultado financeiro positivo em R\$ 28,9 milhões.

EBITDA

No primeiro trimestre de 2025, o EBITDA da Companhia alcançou R\$ 18,9 milhões e a margem EBITDA atingiu 8,4%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. O EBITDA do período apresentou uma redução de 42% em relação ao primeiro trimestre de 2024.

Lucro líquido e margem líquida

No primeiro trimestre de 2025 o lucro líquido foi de R\$ 13,2 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 9,4%.



Comentário do Desempenho

Liquidez e Endividamento

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

Índices de liquidez

O índice de liquidez geral e corrente da Companhia, em 31 de março de 2025, era de 1,97x e 2,69x, respectivamente.

Caixa e equivalentes de caixa e valores mobiliários

Ao final do primeiro trimestre de 2025, a posição de Caixa da Companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 352,2 milhões, representando uma redução de 24% em relação ao quarto trimestre de 2024.

Contas a receber

Encerramos o primeiro trimestre de 2025 com saldo de Contas a Receber totalizando R\$ 1,99 bilhão, dos quais R\$ 1,85 bilhão estão a vencer. O Contas a Receber de unidades concluídas encerrou o primeiro trimestre de 2025 totalizando R\$ 408,3 milhões após a provisão para distratos, de R\$ 23,7 milhões.

Endividamento

Com dívida bruta de R\$ 349,7 milhões, dos quais 29% estão classificados a curto prazo 71% a longo prazo. A Companhia registrou ao final do primeiro trimestre de 2025, uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 352,2 milhões, e, um saldo de caixa líquido positivo de R\$ 2,3 milhões.

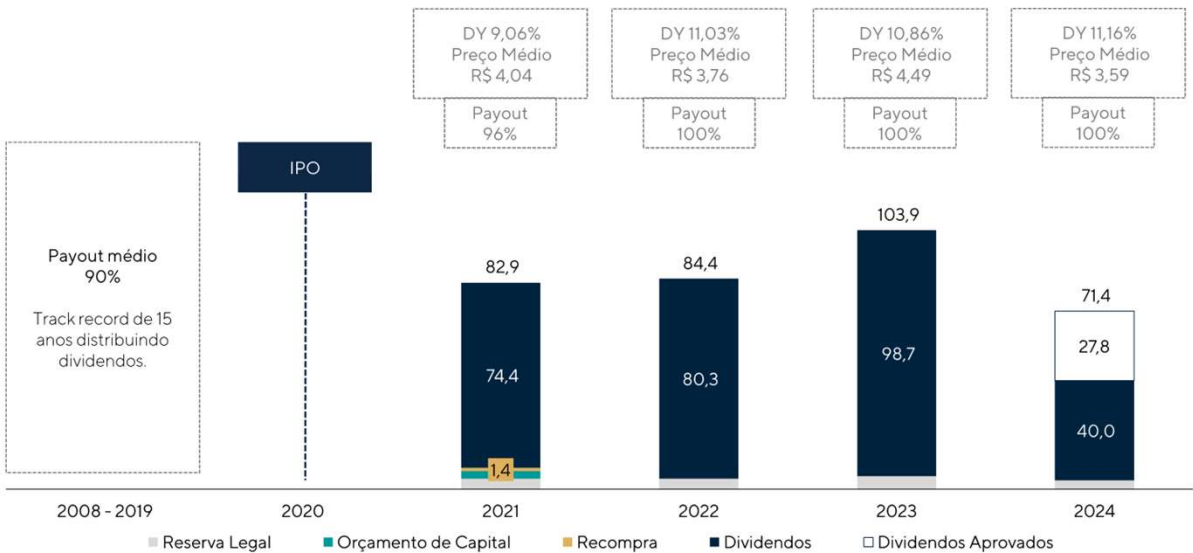
Comentário do Desempenho

Remuneração aos acionistas

A Lei das Sociedades por Ações e o Estatuto Social da empresa exigem a realização de Assembleia Geral Ordinária de acionistas até dia 30 de abril de cada ano, momento em que os acionistas deliberam 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 deliberam 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.





Comentário do Desempenho

Câmara de Arbitragem

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

Relacionamento com Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. (“Deloitte”) foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações Financeiras individuais e consolidadas de 2025 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais. A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de março de 2025.

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

Durante o exercício findo em 31 de março de 2025, os serviços de auditoria independente na Companhia, realizados pela Deloitte Auditores Independentes S/S Ltda, contemplaram o exame das demonstrações financeiras. Não houve pagamentos de honorários aos auditores independentes durante o período de 31 de março de 2025.

Comentário do Desempenho



Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Relatório sobre a Revisão de Informações
Trimestrais Individuais e Consolidadas
Referentes ao Trimestre Findo em
31 de Março de 2025

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - “Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular 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 é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidades relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 460.000 profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

© 2025. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos*Demonstrações do valor adicionado*

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de maio de 2025


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


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

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

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	16	99	1.589	5.140
Títulos e valores mobiliários	5	97.726	238.479	348.993	457.647
Contas a receber	6	1.548	-	743.329	705.111
Imóveis a comercializar	7	51	74	778.908	777.411
Demais contas a receber		35.808	31.758	51.545	41.938
		135.149	270.410	1.924.364	1.987.247
NÃO CIRCULANTE					
<i>Realizável a longo prazo</i>					
Títulos e valores mobiliários	5	54.455	54.572	1.633	2.024
Contas a receber	6	-	219	362.239	419.649
Imóveis a comercializar	7	14.956	14.369	77.874	79.279
Adiantamentos para futuros investimentos	20.a	183.873	154.844	13.579	1.310
Partes relacionadas	20.a	108.076	81.943	97	97
Demais contas a receber		10.931	10.255	17.943	15.595
		372.291	316.202	473.365	517.954
Investimentos	8.a	660.590	694.066	79.394	77.658
Direito de uso		1.977	2.293	2.926	3.084
Imobilizado		6.776	6.745	8.329	8.223
Intangível		171	182	659	529
		1.041.805	1.019.488	564.673	607.448
TOTAL DO ATIVO		1.176.954	1.289.898	2.489.037	2.594.695

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

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

		Controladora		Consolidado	
	Nota	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTE					
Fornecedores		1.501	699	57.076	43.081
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	161	161	91.664	87.708
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	77.407	125.530
Impostos e contribuições a recolher		897	1.849	8.496	9.436
Contribuições sociais diferidos		-	-	14.356	13.568
Adiantamentos de clientes	11	1.975	543	306.985	289.082
Provisão para perdas em sociedades controladas	8.a	54.927	47.383	-	-
Provisões	12	7.994	6.501	61.266	56.629
Partes relacionadas	19.a	10.177	10.448	17.317	18.056
Demais contas a pagar		12.129	5.632	56.671	34.436
		89.761	73.216	691.238	677.526
NÃO CIRCULANTE					
Adiantamentos de clientes	11	-	-	145.592	156.039
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	100.253	103.397
Provisões	12	4.152	5.118	26.994	27.757
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	272.333	234.803
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	25.776	27.206
		4.152	5.118	570.948	549.202
Total dos passivos		93.913	78.334	1.262.186	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	(10.941)	(10.941)	(10.941)	(10.941)
Plano de opção de ações	14.c	30.759	22.715	30.759	22.715
Reservas de lucros	14.d.e.	62.967	62.967	62.967	62.967
Lucros acumulados		13.433	-	13.433	-
Dividendos adicionais propostos	14.f	27.794	27.794	27.794	27.794
		1.083.041	1.211.564	1.083.041	1.211.564
Participação dos não controladores		-	-	143.810	156.403
Total do patrimônio líquido		1.083.041	1.211.564	1.226.851	1.367.967
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.176.954	1.289.898	2.489.037	2.594.695

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

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO PARA OS PERÍODOS
FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E DE 2024**

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

		Controladora		Consolidado	
		01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
Nota		a	a	a	a
		31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
OPERAÇÕES					
Receita	15	5.151	2.408	225.183	245.143
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	16.a	(5.107)	(4.520)	(174.260)	(191.021)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		44	(2.112)	50.923	54.122
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	16.b	-	-	(19.118)	(14.634)
Gerais e administrativas	16.b	(12.217)	(10.260)	(14.980)	(12.553)
Remuneração da Administração	19.c	(9.680)	(2.990)	(9.680)	(2.990)
Provisões	12.e	971	2.124	(2.558)	205
Outras despesas operacionais, líquidas		(4.061)	(3.120)	1.938	457
		(24.987)	(14.246)	(44.398)	(29.515)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(24.943)	(16.358)	6.525	24.607
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS					
Equivalência patrimonial	8	29.245	39.102	1.172	(961)
		29.245	39.102	1.172	(961)
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	17	(800)	(4)	(1.454)	(4.062)
Receitas financeiras	17	9.931	7.600	22.047	28.276
		9.131	7.596	20.593	24.214
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		13.433	30.340	28.290	47.860
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	18	-	-	(7.597)	(4.880)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	18	-	-	496	(602)
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS		13.433	30.340	21.189	42.378
LUCRO DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A					
Acionistas				13.433	30.340
Participação dos não controladores				7.756	12.038
				21.189	42.378
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA					
COMPANHIA DURANTE OS PERÍODOS - R\$					
Lucro básico por ação	14.g	0,066	0,150		
Lucro diluído por ação	14.g	0,064	0,146		

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

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS PERÍODOS FINDOS
EM 31 DE MARÇO DE 2025 E DE 2024**

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS	13.433	30.340	21.189	42.378
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS	13.433	30.340	21.189	42.378
 RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			13.433	30.340
Participação dos não controladores			7.756	12.038
			21.189	42.378

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

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

		Atribuível aos acionistas da controladora							Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido	
		Ações restritas e em tesouraria			Reservas de lucros		Lucros acumulados	Dividendos adicionais propostos			Total
		Capital social	Ações em tesouraria	Opção de ações	Legal	Retenção de lucros					
Nota											
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		1.109.029	(19.453)	14.812	37.020	22.378	-	41.411	1.205.197	119.507	1.324.704
Ações em tesouraria:											
	Apropriação do plano de opção - <i>stock options</i>	14.c	-	-	16.415	-	-	-	16.415	-	16.415
	Concessão de ações – <i>stock options</i>	14.c	-	8.512	(8.512)	-	-	-	-	-	-
Capital social:											
	Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	3.345	3.345
Destinação de lucros:											
	Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	71.368	-	71.368	65.465	136.833
	Apropriação da reserva legal		-	-	-	3.569	(3.569)	-	-	-	-
	Dividendos pagos	14.f	-	-	-	-	-	(41.411)	(41.411)	(31.914)	(73.325)
	Dividendos intercalares	14.f	-	-	-	-	(40.005)	-	(40.005)	-	(40.005)
	Dividendos adicionais propostos		-	-	-	-	(27.794)	27.794	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		1.109.029	(10.941)	22.715	40.589	22.378	-	27.794	1.211.564	156.403	1.367.967
Ações em tesouraria:											
	Apropriação do plano de opção - <i>stock options</i>	14.c	-	-	8.044	-	-	-	8.044	-	8.044
Capital social:											
	Redução de capital	14.a	(150.000)	-	-	-	-	-	(150.000)	-	(150.000)
Destinação de lucros:											
	Lucro líquido do período		-	-	-	-	13.433	-	13.433	7.756	21.189
	Dividendos pagos		-	-	-	-	-	-	-	(20.349)	(20.349)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025		959.029	(10.941)	30.759	40.589	22.378	13.433	27.794	1.083.041	143.810	1.226.851

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

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXOS DE CAIXA PARA OS PERÍODOS
 FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E DE 2024
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	13.433	30.340	28.290	47.860
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(29.245)	(39.102)	(1.172)	961
Depreciações e amortizações	603	807	862	1.083
Provisão para contingências, líquida	(971)	(2.130)	1.916	(2.483)
Provisão para garantias, líquida	-	-	5.066	(556)
Provisão para distratos, líquida	-	-	(659)	(1.680)
Provisão para participação nos resultados	1.492	1.262	1.931	1.700
Juros provisionados	(6.320)	(5.297)	(3.573)	(5.155)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	(1.329)	-	19.192	(45.541)
Imóveis a comercializar	(564)	242	(92)	71.495
Demais contas a receber	(4.726)	448	(11.955)	1.158
Fornecedores	802	331	13.995	(12.277)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	812	(21.829)
Adiantamentos de clientes	1.432	-	7.456	66.685
Demais passivos	13.596	1.093	24.813	(11.975)
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	(11.797)	(12.006)	86.882	89.446
Juros pagos	-	-	(10.112)	(6.244)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(7.597)	(4.880)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(11.797)	(12.006)	69.173	78.322
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	147.190	(11.835)	122.743	(43.128)
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(307)	(3.426)	(940)	(3.423)
Aumento (redução) dos investimentos	24.000	(18.038)	(565)	(1.204)
Dividendos recebidos	46.264	32.031	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(29.029)	(2.778)	(12.269)	(174)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	188.118	(4.046)	108.969	(47.929)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	-	62.592	39.266
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(73.197)	(36.732)
	-	-	(10.605)	2.534
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(26.404)	15.970	(739)	(33.462)
Redução de capital	(150.000)	-	(150.000)	-
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(20.349)	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(176.404)	15.970	(181.693)	(30.928)
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(83)	(82)	(3.551)	(535)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do período	99	138	5.140	1.580
No final do período	16	56	1.589	1.045

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

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS PERÍODOS
FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E DE 2024
(Em milhares de reais - R\$)**

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	5.688	2.739	231.493	250.917
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(5.107)	(4.520)	(174.260)	(191.021)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(8.378)	(6.534)	(22.465)	(18.107)
	(13.485)	(11.054)	(196.725)	(209.128)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(7.797)	(8.315)	34.768	41.789
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	971	2.124	(2.557)	205
Depreciações e amortizações	(603)	(807)	(862)	(1.083)
	368	1.317	(3.419)	(878)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(7.429)	(6.998)	31.349	40.911
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	29.245	39.102	1.172	(961)
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	9.931	7.600	22.047	28.276
	39.176	46.702	23.219	27.315
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	31.747	39.704	54.568	68.226
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Salários	(5.543)	(5.508)	(6.619)	(6.403)
Participação dos empregados nos lucros	(9.586)	(2.388)	(9.715)	(2.795)
Benefícios	(893)	(847)	(1.079)	(1.001)
FGTS	(379)	(306)	(446)	(352)
Impostos, taxas e contribuições	(1.099)	(331)	(14.081)	(11.256)
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	(2)	-	(6)	(9)
Aluguéis	(14)	20	15	20
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(798)	(4)	(1.448)	(4.052)
Remuneração de Capitais de Próprios				
Lucros retidos dos períodos	(13.433)	(30.340)	(13.433)	(30.340)
Participação dos não controladores	-	-	(7.756)	(12.038)
	(31.747)	(39.704)	(54.568)	(68.226)

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

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO 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.

2. RESUMO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

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

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

As informações financeiras trimestrais individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstrações Intermediárias, aplicável à elaboração das informações trimestrais - ITR, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. As informações financeiras consolidadas foram elaboradas, adicionalmente, de acordo com a norma internacional IAS 34 - “*Interim Financial Reporting*” emitida pelo “*International Accounting Standards Board*” IASB, aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras intermediárias, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento disposto no Comunicado Técnico 1/2019, emitido em 18 de fevereiro de 2019 pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON na elaboração das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, sobre o Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 emitido pela CVM 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 da Companhia e de suas controladas.

As referidas orientações vêm sendo aplicadas, de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia em períodos/exercícios subsequentes.

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

Notas Explicativas

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das ITRs, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras intermediárias, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sua divulgação sido aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 13 de maio de 2025.

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

No período findo em 31 de março de 2025, a Companhia não identificou nenhum impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial. Em relação a IFRS 18, a principal alteração será uma mudança na apresentação e classificação de transações na demonstração de resultado, a partir dos exercícios e períodos findos em 1º de janeiro de 2027.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

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

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

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Caixa e contas correntes	16	99	1.074	3.787
Aplicações financeiras (i)	-	-	515	1.353
	16	99	1.589	5.140

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

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Certificado de depósito bancário - CDB (i)	38.155	37.043	38.155	37.043
Fundos de investimento	-	-	293.448	403.698
Fundo exclusivo (ii)	95.003	239.101	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (iii)	19.023	16.907	19.023	18.930
	152.181	293.051	350.626	459.671
Circulante	97.726	238.479	348.993	457.647
Não circulante	54.455	54.572	1.633	2.024

(i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 101,13% da variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 31 de março de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 – remunerados à taxa média de 100,63%).

(ii) Refere-se ao: a) Fundo Melk Blue RF CP FI de renda fixa com crédito privado que possui liquidez diária e baixo risco de crédito. Sua carteira possui exposição em títulos públicos pós-fixados atrelados à Selic (cerca de 75%), e em títulos privados (cerca de 25% da carteira). A parcela de ativos de crédito privado é composta apenas por títulos emitidos por instituições financeiras de baixo risco de crédito (como Letras Financeiras de grandes bancos), havendo diversificação entre os emissores selecionados. O fundo não opera ativamente com risco de mercado e não permite alavancagem. Em 31 de março de 2025, o fundo acumulou rentabilidade de 100,97% do CDI e, em 31 de dezembro de 2024, 102% do CDI; e (b) MLK Capital FIM CP com rentabilidade média 79,21% do CDI, aplicando 100% em títulos do Fundo Planner FI Renda Fixa CP, composto por títulos públicos federais e financiamento de operações a termos de ações.

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

Notas Explicativas

A controladora e determinadas sociedades controladas aplicam parcela de seus recursos no Fundo Melk Blue RF CP FI, Fundo exclusivo na Planner Investimento MLK Capital FIM CP e Fundo Volpi Mortgage 1 FI e IMOB RS Fundo de Investimento, os quais 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 quando são efetuadas, motivo pelo qual essas aplicações não foram classificadas na rubrica de "Caixa e equivalentes de caixa", adicionalmente às considerações feitas para cada tipo de título. Consequentemente, na demonstração dos fluxos de caixa estão apresentados na rubrica "Atividades de investimento" como parte das variações do capital circulante.

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

6. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Em repasse bancário	-	-	180.471	191.257
Financiamento próprio	-	-	251.524	237.265
Provisão para distratos	-	-	(23.714)	(20.854)
(a) Empreendimentos concluídos	-	-	408.281	407.668
Receita apropriada	-	-	1.515.087	1.695.181
Parcelas recebidas	-	-	(1.020.671)	(1.178.475)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (nota 11)	-	-	197.802	190.775
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	692.218	707.481
Provisão para distratos	-	-	(13.914)	(11.702)
Ajuste a valor presente	-	-	(36.599)	(32.885)
(b) Empreendimentos em construção	-	-	641.705	662.894
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9 (nota 12)	-	-	(18.076)	(20.558)
Total do contas a receber pela venda de imóveis (concluídos e em construção)	-	-	1.031.910	1.050.004
Outras contas a receber	1.548	219	73.658	74.756
Contas a receber apropriadas	1.548	219	1.105.568	1.124.760
Circulante	1.548	-	743.329	705.111
Não circulante	-	219	362.239	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 7,72% (6,94% em 31 de dezembro 2024).

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Vencidas	-	-	123.226	67.071
A vencer:				
2025	1.548	219	508.874	-
2026	-	-	578.293	712.124
2027	-	-	355.316	528.089
2028	-	-	94.561	324.385
2029 em diante	-	-	315.406	366.576
	1.548	219	1.975.676	1.998.244
Contas a receber apropriado	1.548	219	926.410	945.226
Contas a receber a apropriar	-	-	1.049.266	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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Vencidas:				
Até três meses	-	-	60.513	13.061
De três a seis meses	-	-	6.759	2.316
Acima de seis meses	-	-	27.198	26.071
Imóveis concluídos	-	-	94.470	41.448
Vencidas:				
Até três meses	-	-	20.616	19.141
De três a seis meses	-	-	3.742	2.587
Acima de seis meses	-	-	4.398	3.894
Imóveis em construção	-	-	28.756	25.622
	-	-	123.226	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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Adiantamento a fornecedores	51	74	7.663	6.963
Terrenos	14.956	14.369	198.018	179.792
Imóveis em construção (i)	-	-	401.710	451.804
Imóveis concluídos (i)	-	-	245.691	214.313
Imóveis para revenda (ii)	-	-	18.603	19.186
	15.007	14.443	871.685	872.058
Provisão para ajuste ao valor de mercado	-	-	(14.903)	(15.368)
	15.007	14.443	856.782	856.690
Circulante	51	74	778.908	777.411
Não circulante	14.956	14.369	77.874	79.279

Notas Explicativas

(i) Em 31 de março de 2025, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$48.592 (R\$48.383 em 31 de dezembro de 2024). Estas unidades somente estarão disponíveis a venda após a efetivação do cancelamento da venda (distrato).

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

A companhia possui 24 empreendimentos em construção em 31 de março de 2025 (28 empreendimentos em 31 de dezembro 2024) e 38 terrenos em estoques para futuros empreendimentos em 31 de março de 2025 (37 terrenos em 31 de dezembro de 2024).

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

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo nos estoques no início do período/exercício	19.905	20.347
Encargos financeiros incorridos no período/exercício	10.125	32.256
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas (Nota 16 (a))	(10.428)	(32.698)
Saldo nos estoques no fim do período/exercício	19.602	19.905

8. INVESTIMENTOS

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Em sociedades controladas	589.910	622.258	-	-
Em sociedades não controladas	70.680	71.808	79.394	77.657
	660.590	694.066	79.394	77.657
Provisão para perdas em sociedades controladas	(54.927)	(47.383)	-	-
	(54.927)	(47.383)	-	-
Total dos investimentos	605.663	646.683	79.394	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)	(22.862)	-	-
Aquisição/baixa de participação societária	-	(1.139)	-
Lucros recebidos	(46.264)	-	-
Equivalência patrimonial	29.234	11	-
Reclassificação	7.544	-	(7.544)
Saldo em 31 de março de 2025	589.910	70.680	(54.927)

Notas Explicativas

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

	Investimento direto	Investimento indireto	Total em sociedades não controladas
Saldo em 31 de dezembro de 2023	18.400	4.985	23.386
Aquisição/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	(1.139)	1.702	563
Equivalência patrimonial	11	1.162	1.173
Saldo em 31 de março de 2025	70.680	8.713	79.394

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	153.548	134.379
Variação do INCC	38.369	56.726
	191.917	191.105
Circulante	91.664	87.708
Não circulante	100.253	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	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	191.105	210.224
Aquisições ocorridas	67.490	146.327
Atualização do principal	(444)	4.342
Pagamento do principal	(66.234)	(169.788)
Saldo final	191.917	191.105

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

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
2025	77.616	87.708
2026	27.477	25.349
2027	20.073	18.311
2028	12.059	10.792
2029 em diante	54.692	48.945
	191.917	191.105

Notas Explicativas

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Poupança + 2,55% a 4,57% a.a.	342.231	352.821
TR (Taxa Referencial) + 6,90% a 8,75% a.a.	2.038	2.038
IPCA + 12% a.a. (desconto de recebíveis)	5.471	5.474
	349.740	360.333
Crédito imobiliário	344.270	354.859
IPCA + 12% a.a. (desconto de recebíveis)	5.471	5.474
Circulante	77.407	125.530
Não circulante	272.333	234.803

Cláusulas restritivas contratuais (covenants)

Os contratos de operações de crédito imobiliário possuem cláusulas restritivas que podem impactar a liberação dos recursos pelas instituições financeiras, verificáveis trimestralmente, tais como: (i) aplicação dos recursos no objeto do contrato; (ii) registro de hipoteca do empreendimento; (iii) cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos 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\$326.767 (R\$326.846 saldo em 31 de dezembro de 2024).

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Saldo inicial	360.333	285.259
Captações	62.592	198.550
Juros	10.125	32.257
Pagamento de principal	(73.197)	(124.789)
Pagamento de juros	(10.113)	(30.944)
Saldo final	349.740	360.333

Composição por ano de vencimento:

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
2025	72.471	125.530
2026	108.118	105.372
2027	150.690	117.410
2028 em diante	18.461	12.021
	349.740	360.333

Notas Explicativas

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Contratos de permuta	-	-	409.443	456.211
Receita apropriada	-	-	(215.743)	(270.256)
Permutas a apropriar (i)	-	-	193.700	185.955
Valores recebidos por adiantamento de clientes (ii) (nota 6)	-	-	197.802	190.775
Valores recebidos de adiantamentos de contratos (iii)	1.975	543	61.075	68.391
	1.975	543	452.577	445.121
Circulante	1.975	543	306.985	289.082
Não circulante	-	-	145.592	156.039

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

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

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

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	1.492	(971)	521
Pagamento (recebimento) de acordos e condenações judiciais	-	6	6
Em 31 de março de 2025	7.994	4.152	12.146
Circulante			7.994
Não circulante			4.152

Notas Explicativas

	Consolidado				Total
	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	92.550
Provisão (reversão) constituída, líquida	17.272	4.646	(1.533)	(6.139)	14.246
Pagamento de provisão para garantias	(14.513)	-	-	-	(14.513)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(4.768)	-	(4.768)
Pagamento de bônus e PLR	-	(3.129)	-	-	(3.129)
Em 31 de dezembro de 2024	39.832	7.828	18.859	17.867	84.386
Provisão (reversão) constituída, líquida	5.066	1.931	1.917	(659)	8.255
Pagamento de provisão para garantias	(4.281)	-	-	-	(4.281)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(100)	-	(100)
Em 31 de março de 2025	40.617	9.759	20.676	17.208	88.260
Circulante					61.266
Não circulante					26.994

(i) O montante provisionado de participação nos resultados e bônus de R\$1.931 refere-se a R\$483 dos estatutários e R\$1.448 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\$4.772 (R\$4.561 em 31 de dezembro de 2024) e possível o montante de R\$6.789 (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\$12.312 (R\$9.360 em 31 de dezembro de 2024) e possíveis de R\$36.748 (R\$41.349 em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas

c.3 – Outros riscos: Riscos de outros desembolsos considerados prováveis, no montante de R\$3.594 (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\$17.207 (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	
	31/03/2025	31/12/2024
Contas a receber (nota 6)	(37.628)	(32.556)
PCLD - IFRS 9 (nota 6)	(18.076)	(20.558)
Imóveis a comercializar (nota 7)	48.594	48.383
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(17.208)	(17.867)
Efeito líquido	(24.318)	(22.598)

e) Efeitos das provisões no resultado

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024
Provisão de distrato:				
Na receita	-	-	(6.878)	(6.275)
No custo	-	-	5.800	3.744
	-	-	(1.078)	(2.531)
Provisão de distrato:				
Na despesa (i)	-	-	(641)	161
	-	-	(641)	(2.370)
Contingência trabalhista e cíveis	971	2.124	(1.917)	2.575
	971	2.124	(2.558)	205

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

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

a) Lucro real

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

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

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Créditos de prejuízos fiscais	54.118	55.305	119.192	113.354
Despesas temporariamente não dedutíveis	54.196	45.696	54.797	45.703
Prejuízo fiscal	108.314	101.001	173.989	159.057

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

b) Lucro presumido e RET

Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET. A base de cálculo considera as rubricas de "Contas a receber" e "Adiantamento a clientes", no montante de R\$904.986 (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 de acordo com o período de competência

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Em 1º de janeiro	27.206	16.807
Efeito no resultado	(1.430)	10.399
No final do período/exercício	25.776	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	
	31/03/2025	31/12/2024
Nos próximos 12 (doze) meses	8.367	7.988
Em períodos subsequentes	17.409	19.218
	25.776	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 considera-lo 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.

Notas Explicativas

O montante em tesouraria em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 é de 1.997.198 ações, correspondente a R\$10.941.

c) Plano de opção de ações

Os planos de opções ativos em 31 de março 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 2024 (i)	692.550	1.077.435	5,50	5.923	-
ILP 2025 (ii)	2.452.115	3.697.051	4,48	12.412	4.138
ILP 2026 (iii)	3.598.785	4.810.908	4,25	12.424	8.018
	6.743.450	9.585.394		30.759	12.156

¹ Fair Value médio

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 2024 corresponde atualmente a 1.077.435 opções *outstanding* com um *fair value* de R\$5,50 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$5.923 (2024 – R\$5.065), que deverão ser transferidas aos beneficiários ao longo do exercício de 2025.

(ii) Remuneração de longo prazo com exercício em 2025 corresponde atualmente a 3.697.051 opções *outstanding* com um *fair value* de R\$4,48 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$16.550 (2024 – R\$14.078), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2025.

(iii) Remuneração de longo prazo com exercício em 2026 corresponde atualmente a 4.810.908 opções *outstanding* com um *fair value* de R\$4,25 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$20.442 (2024 – R\$9.023), que deverão ser transferidas aos beneficiários ao longo do exercício de 2025 e após apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2026, conforme definições de cada programa.

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

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

O total constituído no programa até o período findo em 31 de março de 2025 é de R\$35.602 (2024: R\$27.018), sendo R\$30.759 (2024: R\$22.715), optantes por recebimento em ações e R\$4.843 (2024: R\$ 4.303), optantes por recebimento em dinheiro. Dos optantes por recebimentos em ações, R\$24.859 referente a alta administração e R\$5.900 referente aos colaboradores (2024: R\$19.808 referente a alta administração e R\$2.907 referente aos colaboradores).

Notas Explicativas

d) Reserva legal

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

e) Reserva de retenção de lucros

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

f) Dividendos

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

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril de 2025 foi aprovada a proposta de distribuição do saldo remanescente do lucro líquido apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, no montante de R\$ 27.794, o qual deverá ser pago até 31 de dezembro de 2025, em data específica a ser oportunamente informada pela administração, sem incidência de qualquer atualização monetária. Fazem jus ao recebimento dos Dividendos Complementares os acionistas detentores de ações em 29 de abril de 2025, inclusive.

g) Lucro por ação

I. Básico

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

	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2024 a 31/03/2024
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	204.272	202.718
Resultado do período:		
Das operações	13.433	30.340
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	13.433	30.340
Resultado básico por ação		
Das operações	0,066	0,150
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,066	0,150

II. Diluído

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

Notas Explicativas

	01/01/2025	01/01/2024
	a	a
	31/03/2025	31/03/2024
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	13.433	30.340
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares) (i)	213.858	208.133
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	3,67	4,59
Lucro diluído por ação	0,063	0,146

(i) As quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de *stock options*, conforme mencionada na nota 14 (c), totalizando 6.232.605.

15. RECEITA

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	236.401	255.355
Prestação de serviços	5.688	2.739	1.970	1.837
Provisão para distratos	-	-	(6.878)	(6.275)
Deduções da receita bruta	(537)	(331)	(6.310)	(5.774)
Receita líquida operacional	5.151	2.408	225.183	245.143

16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Terrenos	-	-	(94.053)	(103.579)
Obra	-	-	(63.552)	(69.988)
Incorporação	-	-	(7.956)	(8.762)
Manutenção em garantia	-	-	(1.257)	(1.384)
Gerenciamento de obras	(5.107)	(4.520)	(2.814)	(3.100)
Despesa financeira incorrida (nota 7)	-	-	(10.428)	(7.952)
Provisão (reversão) para distratos	-	-	5.800	3.744
	(5.107)	(4.520)	(174.260)	(191.021)

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

Notas Explicativas

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
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Benefícios a empregados (nota 16.c)	(5.292)	(5.125)	(6.728)	(6.254)
Remuneração dos administradores (nota 19.c)	(9.680)	(2.990)	(9.680)	(2.990)
Consultorias	(2.527)	(2.079)	(3.048)	(2.433)
Viagens e deslocamentos	(177)	(147)	(239)	(162)
Consumos diversos	(2.231)	(1.681)	(2.845)	(2.069)
Bônus	(1.990)	(1.228)	(2.120)	(1.635)
Despesas com vendas	-	-	(16.795)	(13.723)
Despesas com estandes de venda	-	-	(2.323)	(911)
	(21.897)	(13.250)	(43.778)	(30.177)
Despesas comerciais	-	-	(19.118)	(14.634)
Despesas gerais e administrativas	(12.217)	(10.260)	(14.980)	(12.553)
Remuneração dos administradores	(9.680)	(2.990)	(9.680)	(2.990)
	(21.897)	(13.250)	(43.778)	(30.177)

c) Benefícios a empregados:

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Salários	(3.459)	(3.678)	(4.535)	(4.572)
Encargos	(940)	(601)	(1.115)	(682)
Outros benefícios	(893)	(846)	(1.078)	(1.000)
	(5.292)	(5.125)	(6.728)	(6.254)

17. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Juros	(2)	-	(199)	(3.280)
Desconto	-	-	(171)	(193)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(22)	(4)	(308)	(589)
Operação de Swap (nota 20 (a) (v))	(776)	-	(776)	-
	(800)	(4)	(1.454)	(4.062)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	6.319	5.297	13.699	12.082
Atualização monetária das contas a receber	-	-	5.209	15.696
Outras receitas financeiras	-	199	70	299
Juros recebido	-	-	333	199
Receitas de mútuo	1.294	2.104	418	-
Operação de Swap (nota 20 (a) (v))	2.318	-	2.318	-
	9.931	7.600	22.047	28.276
Resultado financeiro	9.131	7.596	20.593	24.214

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.

Notas Explicativas

18. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	13.433	30.340	28.290	47.860
Alíquota - 34%	(4.567)	(10.316)	(9.619)	(16.272)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	9.943	13.295	398	(327)
Efeito sobre adições	330	722	(869)	70
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo lucro real e a tributação pelo lucro presumido/ regime especial de tributação	-	-	10.521	16.298
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (i)	(5.706)	(3.701)	(7.532)	(5.251)
	-	-	(7.101)	(5.482)
Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente	-	-	(7.597)	(4.880)
Despesa de imposto de renda e contribuição social – diferido	-	-	496	(602)
Total	-	-	(7.101)	(5.482)

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

19. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
<u>Ativo</u>				
Adiantamento para futuro investimento (i)				
Sociedades controladas	170.634	154.438	-	-
Sociedades controladas em conjunto	13.239	406	13.579	1.310
	183.873	154.844	13.579	1.310
Mútuos com partes relacionadas (ii)				
Sociedades controladas	64.562	49.892	-	-
	64.562	49.892	-	-
Débitos com redução de capital (iii)				
Sociedades controladas	43.514	32.051	-	-
	43.514	32.051	-	-
Outras partes relacionadas	-	-	97	97
Não circulante:				
Partes relacionadas	291.949	236.787	13.676	1.407

(i) Adiantamentos para futuros investimentos

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

(ii) mútuos com partes relacionadas

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

Notas Explicativas

(iii) Débitos com redução de capital

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

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Aluguéis a pagar	1.934	2.208	1.937	2.208
Mútuos com parte relacionadas				
Sociedades controladas	8.240	8.240	-	-
Melnick Even Octans (a)	-	-	10.000	10.000
Outras partes relacionadas	3	-	5.380	5.848
Circulante:				
Partes relacionadas	10.177	10.448	17.317	18.056

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

Notas Explicativas

b) Transações com partes relacionadas

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no balanço patrimonial	Valor da transação	Saldo em 31/03/2025	Saldo em 31/12/2024
<u>Transações efetivadas em períodos anteriores, com saldos em aberto</u>							
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	23.956	-
10/08/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Octans	Contas a pagar por aquisição de imóveis	62.027	28.820	25.593
Prestações de serviços - Arquitetura							
De Jan a Mar/2025	Indeterminado		SPEs	Custo dos imóveis vendidos	5.023	117	-
Aluguel da sede							
De Jan a Mar/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	10.556	9.892
Total					110.025	63.449	35.485

Notas Explicativas

c) Remuneração da Administração

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

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

	Controladora e Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024
	a	a
	31/03/2025	31/03/2024
Salários	2.085	1.838
Salários	2.062	1.820
Benefícios	23	18
Bônus	7.595	1.152
Incentivos a curto prazo	347	348
Incentivos a longo prazo (i)	7.248	804
	9.680	2.990

i) A despesa de ILP correspondente ao Plano de Opção de Ações conversível em ações, corrigida pelo *dividend yield* proveniente da redução de capital ocorrida no período, totalizou R\$8.584, dos quais R\$6.878 correspondente a administradores e R\$1.706 a não administradores. Além da parcela conversível em ações, R\$370 serão pagos aos administradores em caixa, totalizando R\$ 7.248 de incentivo de longo prazo aos administradores no período.

20. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

a) Fatores de risco financeiro

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

O programa de gestão de risco global da Companhia está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. A Companhia não tem como prática utilizar instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de riscos é realizada pela Tesouraria Central da Companhia, a qual identifica e avalia os riscos e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

b) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco de fluxo de caixa

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

Notas Explicativas

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 2025	Até 31 de dezembro de 2026	A partir de 1º de janeiro de 2027
Crédito imobiliário	67.000	108.118	169.151
Desconto de recebíveis	5.471	-	-

Notas Explicativas

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		
		I	II	III
Dados consolidados - Operações	Risco	Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Aplicações financeiras	Queda do CDI	35.596	29.663	19.776
Parte relacionada ativa	Queda do CDI	10	8	6
Efeitos líquidos da variação do CDI		35.606	29.671	19.782
Contas a receber	Queda do INCC	45.937	38.281	25.521
Efeitos líquidos da variação do INCC		45.937	38.281	25.521
Contas a receber	Queda do IPCA	20.137	16.781	11.187
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		20.137	16.781	11.187

Passivo		Cenário		
		I	II	III
Dados consolidados - Operações	Risco	Aumento 10%	Aumento 25%	Aumento 50%
Empréstimo e financiamentos	Aumento do CDI	3.860	9.651	19.302
Efeitos líquidos da variação do CDI		3.860	9.651	19.302
Parte relacionada passiva	Aumento do INCC	127	317	634
Obrigação por compra de imóveis	Aumento do INCC	1.405	3.512	7.024
Efeitos líquidos da variação do INCC		1.532	3.829	7.658
Empréstimo e financiamentos	Aumento do IGP-M/IPCA	30	75	150
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		30	75	150

(v) Operação de Swap

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

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

Notas Explicativas

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 à 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 março de 2025 deste instrumento financeiro apresenta um ganho líquido de R\$ 3.568 (31 de dezembro de 2024: R\$ 2.006); é apresentado líquido no balanço patrimonial nas rubricas de "Demais contas a pagar" e/ou "Demais contas a receber", tendo como contrapartida na demonstração de resultado a rubrica de "Resultado financeiro"; O impacto no período de três meses findo em 31 de março de 2025 foi um ganho de R\$ 1.542.

21. GESTÃO DE CAPITAL

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

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

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

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

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

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Total dos empréstimos (nota 10)	349.740	360.333
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante)	(350.582)	(462.787)
Caixa líquido positivo	(842)	(102.454)

22. COMPROMISSOS

a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

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

	31/03/2025	31/12/2024
Vendas a apropriar	1.049.266	1.053.018
Permuta por terrenos a apropriar	183.032	203.157
Contratos de vendas a apropriar	1.232.298	1.256.175
Impostos	(27.145)	(27.125)
Receita de vendas a apropriar	1.205.153	1.229.050
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(818.003)	(848.861)
Resultado a apropriar	387.150	380.189

Notas Explicativas

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

b) Compromissos com a aquisição de terrenos

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

Referidos compromissos totalizam R\$1.208.044 (R\$1.216.481 em 31 de dezembro de 2024), dos quais R\$760.267 (R\$773.970 em 31 de dezembro de 2024), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$346.417 (R\$373.539 em 31 de dezembro de 2024) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos. Em 31 de março de 2025 o montante de R\$165.660 refere-se a transações com partes relacionadas (R\$165.660 em 31 de dezembro de 2024).

23. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

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

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

Período findo em 31 de março de 2025	Incorporação	Condomínio de lotes	Total
Receita bruta operacional	203.880	30.383	234.263
Deduções da receita bruta	(7.013)	(2.067)	(9.080)
Receita líquida operacional	196.867	28.316	225.183
Custo incorrido das vendas realizadas	(153.850)	(20.410)	(174.260)
Lucro bruto	43.017	7.906	50.923
Despesas comerciais	(14.798)	(4.320)	(19.118)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	28.219	3.586	31.805
Período findo em 31 de março de 2024	Incorporação	Condomínio de lotes	Total
Receita bruta operacional	235.701	36.317	272.018
Deduções da receita bruta	(25.723)	(1.152)	(26.875)
Receita líquida operacional	209.978	35.165	245.143
Custo incorrido das vendas realizadas	(167.182)	(23.839)	(191.021)
Lucro bruto	42.796	11.326	54.122
Despesas comerciais	(12.784)	(1.850)	(14.634)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	30.012	9.476	39.488

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

Notas Explicativas

	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
Lucro bruto das despesas comerciais	31.806	39.488
Despesas administrativas	(24.660)	(15.543)
Resultado financeiro, líquidas	20.593	24.214
Provisões e outras despesas, líquidas	552	(299)
Imposto de renda e contribuição social	(7.101)	(5.482)
Lucro líquido	21.190	42.378

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

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Caixa disponível	97.726	238.479
Segmento: Incorporação	1.946.348	1.880.871
Segmento: Condomínio de lotes	444.963	475.345
Ativo total, conforme balanço patrimonial	2.489.037	2.594.695

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Segmento: Incorporação	1.005.170	979.122
Segmento: Condomínio de lotes	257.016	247.606
Passivo total, conforme balanço patrimonial	1.262.186	1.226.728

23. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril de 2025, foi aprovada a distribuição de R\$ 67.799.307,46 (sessenta e sete milhões, setecentos e noventa e nove mil, trezentos e sete reais e quarenta e seis centavos), correspondentes a 100% (cem por cento) do lucro líquido ajustado. Os dividendos ora declarados serão pagos até 31 de dezembro de 2025 e farão jus aos dividendos complementares os acionistas titulares de ações de emissão da Companhia no fechamento do pregão do dia 29 de abril de 2025, de forma que as ações da Companhia passarão a ser negociadas ex-dividendos a partir do dia 30 de abril de 2025.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de maio de 2025

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Conselho Fiscal da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., em cumprimento às disposições legais e estatutárias, revisou as Informações Trimestrais (Controladora e Consolidado) referentes ao trimestre encerrado em 31 de março de 2025. Com base nessa revisão, nas informações contidas no Relatório Sobre a Revisão de Informações Trimestrais, emitido pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda., datado de 13 de maio de 2025, bem como em informações e esclarecimentos recebidos da administração da Companhia, opina que os referidos documentos estão em condições de serem divulgados.

Porto Alegre, 13 de maio de 2025.

Rogério Costa Rokembach - Presidente do Conselho Fiscal

Gabriela Loreto da Silveira - Conselheira

Paulo Joni Teixeira - Conselheiro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, revisamos, discutimos e concordamos com as Informações Financeiras Trimestrais relativas ao período findo em 31 de março de 2025 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A. e suas Controladas.

Porto Alegre, 14 de maio de 2025

Juliano Melnick
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório do auditor da DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Auditores Independentes acerca das Informações Financeiras Trimestrais relativas ao período findo em 31 de março de 2025 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A. e suas Controladas.

Porto Alegre, 14 de maio de 2025

Juliano Melnick
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores