

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	16
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	63
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	64
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	65
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	66

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	206.269.341
Preferenciais	0
Total	206.269.341
Em Tesouraria	
Ordinárias	763.586
Preferenciais	0
Total	763.586
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.353.825	1.289.899
1.01	Ativo Circulante	193.003	270.410
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	14	99
1.01.02	Aplicações Financeiras	152.821	238.479
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	152.821	238.479
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	152.821	238.479
1.01.03	Contas a Receber	39.376	31.758
1.01.03.01	Clientes	435	0
1.01.03.01.01	Contas a receber	435	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	38.941	31.758
1.01.04	Estoques	792	74
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	792	74
1.02	Ativo Não Circulante	1.160.822	1.019.489
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	415.749	316.203
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	56.129	54.572
1.02.01.02.02	Títulos e valores mobiliários	56.129	54.572
1.02.01.04	Contas a Receber	236.031	179.688
1.02.01.04.01	Contas a receber	0	219
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	8.521	14.370
1.02.01.04.03	Adiantamentos para futuros investimentos	204.440	154.844
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	23.070	10.255
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	123.589	81.943
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	123.589	81.943
1.02.02	Investimentos	736.526	694.066
1.02.02.01	Participações Societárias	736.526	694.066
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	736.526	694.066
1.02.03	Imobilizado	8.387	9.038
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.782	6.745
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.605	2.293
1.02.04	Intangível	160	182
1.02.04.01	Intangíveis	160	182
1.02.04.01.02	Intangíveis	160	182

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.353.825	1.289.899
2.01	Passivo Circulante	166.219	73.217
2.01.02	Fornecedores	3.951	700
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.951	700
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.418	1.849
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.418	1.849
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	2.418	1.849
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.050	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.050	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	1.050	0
2.01.05	Outras Obrigações	95.437	16.784
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	32.016	10.448
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	17.255	0
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	14.761	10.448
2.01.05.02	Outros	63.421	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	11.411	5.632
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	1.849	543
2.01.05.02.07	Dividendos a distribuir	50.000	0
2.01.06	Provisões	63.363	53.884
2.01.06.02	Outras Provisões	63.363	53.884
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	63.363	53.884
2.02	Passivo Não Circulante	117.787	5.118
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	97.183	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	97.183	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	97.183	0
2.02.02	Outras Obrigações	16.488	0
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	16.488	0
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	16.488	0
2.02.04	Provisões	4.116	5.118
2.02.04.02	Outras Provisões	4.116	5.118
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	4.116	5.118
2.03	Patrimônio Líquido	1.069.819	1.211.564
2.03.01	Capital Social Realizado	959.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	-4.183	-10.941
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-4.183	-10.941
2.03.04	Reservas de Lucros	84.553	113.476
2.03.04.01	Reserva Legal	60.391	62.967
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	27.794
2.03.04.11	Plano de opção de ações	24.162	22.715
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	30.420	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.451	11.602	6.686	9.094
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.308	-11.414	-5.703	-10.223
3.03	Resultado Bruto	143	188	983	-1.129
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	32.990	37.248	-40.397	-15.542
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.996	-37.893	-16.464	-29.714
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-288	683	-693	1.431
3.04.03.01	Provisões	-288	683	-693	1.431
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-5.951	-10.012	-8.333	-11.453
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	55.225	84.470	-14.907	24.194
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	33.133	37.436	-39.414	-16.671
3.06	Resultado Financeiro	6.059	15.190	10.636	18.231
3.06.01	Receitas Financeiras	8.696	18.627	10.663	18.262
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.637	-3.437	-27	-31
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	39.192	52.626	-28.778	1.560
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	39.192	52.626	-28.778	1.560
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	39.192	52.626	-28.778	1.560
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,192	0,258	-0,142	0,008
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	PN	0,185	0,248	-0,142	0,008

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	39.192	52.626	-28.778	1.560
4.03	Resultado Abrangente do Período	39.192	52.626	-28.778	1.560

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	91.690	-16.981
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-39.864	-34.301
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	52.626	1.560
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.210	1.542
6.01.01.03	Provisão para contingências, líquida	-683	-1.567
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	2.787	417
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	-84.470	-24.194
6.01.01.09	Juros provisionados	-11.334	-12.059
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	131.554	17.320
6.01.02.01	Contas a receber	-216	4.916
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	5.130	10.780
6.01.02.03	Demais contas a receber	-19.998	-6.227
6.01.02.04	Fornecedores	3.252	837
6.01.02.06	Adiantamentos de clientes	1.306	-681
6.01.02.07	Demais passivos	10.104	7.695
6.01.02.08	Contas a pagar por aquisição de sociedade	33.743	0
6.01.02.09	Empréstimos e financiamentos	98.233	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-54.442	39.880
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	95.435	-76.172
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-537	-3.802
6.02.06	Aumento dos investimentos	-18.252	74.661
6.02.07	Lucros recebidos	68.508	67.601
6.02.08	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-49.596	-22.408
6.02.09	Redução de capital	-150.000	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-37.333	-22.971
6.03.02	Partes relacionadas	-37.333	18.440
6.03.05	Dividendos pagos	0	-41.411
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-85	-72
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	99	138
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	14	66

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	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	8.205	-2.576	0	0	-144.371
5.04.08	Redução Capital	-150.000	0	0	0	0	-150.000
5.04.09	Apropriação do plano de opção - stock options	0	5.629	0	0	0	5.629
5.04.10	Concessão de ações – stock options	0	2.576	-2.576	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.420	-27.794	2.626
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	52.626	0	52.626
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-22.206	-27.794	-50.000
5.05.02.06	Dividendos intercalares	0	0	0	-22.206	0	-22.206
5.05.02.07	Aprovação dos dividendos adicionais	0	0	0	0	-27.794	-27.794
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.029	19.979	60.391	30.420	0	1.069.819

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(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	3.576	0	0	-41.411	-37.835
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	-41.411	-41.411
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	3.576	0	0	0	3.576
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.560	0	1.560
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.560	0	1.560
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-1.065	59.398	1.560	0	1.168.922

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	12.819	10.257
7.01.02	Outras Receitas	12.819	10.257
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	12.819	10.257
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-32.246	-28.899
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-11.414	-10.223
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-20.832	-18.676
7.03	Valor Adicionado Bruto	-19.427	-18.642
7.04	Retenções	-527	-111
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.210	-1.542
7.04.02	Outras	683	1.431
7.04.02.01	Provisões (reversões)	683	1.431
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-19.954	-18.753
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	103.097	42.456
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	84.470	24.194
7.06.02	Receitas Financeiras	18.627	18.262
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	83.143	23.703
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	83.143	23.703
7.08.01	Pessoal	24.750	20.898
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.843	11.173
7.08.01.02	Benefícios	1.851	1.840
7.08.01.03	F.G.T.S.	689	743
7.08.01.04	Outros	10.367	7.142
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	10.367	7.142
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.330	1.163
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.437	82
7.08.03.01	Juros	14	3
7.08.03.02	Aluguéis	0	51
7.08.03.03	Outras	3.423	28
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	3.423	28
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	52.626	1.560
7.08.04.02	Dividendos	22.206	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	30.420	1.560

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	2.596.784	2.594.695
1.01	Ativo Circulante	1.938.031	1.987.247
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.707	5.140
1.01.02	Aplicações Financeiras	396.976	457.647
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	396.976	457.647
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	396.976	457.647
1.01.03	Contas a Receber	1.539.348	1.524.460
1.01.03.01	Clientes	1.490.399	1.482.522
1.01.03.01.01	Contas a receber	758.190	705.111
1.01.03.01.02	Imóveis a comercializar	732.209	777.411
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	48.949	41.938
1.02	Ativo Não Circulante	658.753	607.448
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	515.348	517.954
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	993	2.024
1.02.01.02.02	Aplicações Financeiras	993	2.024
1.02.01.04	Contas a Receber	514.258	515.833
1.02.01.04.01	Contas a receber	407.714	419.649
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	71.696	79.279
1.02.01.04.03	Adiantamento para futuros investimentos	4.907	1.310
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	29.941	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	131.109	77.658
1.02.02.01	Participações Societárias	131.109	77.658
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	131.109	77.658
1.02.03	Imobilizado	11.537	11.307
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.295	8.223
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	3.242	3.084
1.02.04	Intangível	759	529
1.02.04.01	Intangíveis	759	529
1.02.04.01.02	Intangível	759	529

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	2.596.784	2.594.695
2.01	Passivo Circulante	730.582	677.526
2.01.02	Fornecedores	55.741	43.081
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	55.741	43.081
2.01.03	Obrigações Fiscais	24.213	23.004
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	24.213	23.004
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	9.351	9.436
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições diferidos	14.862	13.568
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	96.415	125.530
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	96.415	125.530
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	96.415	125.530
2.01.05	Outras Obrigações	482.587	429.282
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	39.227	18.056
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	17.320	0
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	21.907	18.056
2.01.05.02	Outros	443.360	411.226
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	71.473	87.708
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	33.655	34.436
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	288.232	289.082
2.01.05.02.08	Dividendos a distribuir	50.000	0
2.01.06	Provisões	71.626	56.629
2.01.06.02	Outras Provisões	71.626	56.629
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	71.626	56.629
2.02	Passivo Não Circulante	648.556	549.202
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	342.614	234.803
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	342.614	234.803
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	342.614	234.803
2.02.02	Outras Obrigações	245.061	259.436
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	16.488	0
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	16.488	0
2.02.02.02	Outros	228.573	259.436
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	93.357	103.397
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	135.216	156.039
2.02.03	Tributos Diferidos	28.776	27.206
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	28.776	27.206
2.02.04	Provisões	32.105	27.757
2.02.04.02	Outras Provisões	32.105	27.757
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	32.105	27.757
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.217.646	1.367.967
2.03.01	Capital Social Realizado	959.029	1.109.029
2.03.02	Reservas de Capital	19.979	11.774
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-4.183	-10.941
2.03.02.07	Plano de opção de ações	24.162	22.715
2.03.04	Reservas de Lucros	60.391	90.761
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	60.391	62.967

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	27.794
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	30.420	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	147.827	156.403

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	337.970	563.153	140.815	385.959
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-248.569	-422.829	-135.174	-326.195
3.03	Resultado Bruto	89.401	140.324	5.641	59.764
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-55.112	-98.337	-43.285	-73.764
3.04.01	Despesas com Vendas	-19.027	-38.145	-15.184	-29.819
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.564	-44.224	-19.294	-34.837
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-16.443	-18.999	700	905
3.04.03.01	Provisões	-16.443	-18.999	700	905
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	127	2.064	-11.932	-11.477
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-205	967	2.425	1.464
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	34.289	41.987	-37.644	-14.000
3.06	Resultado Financeiro	26.650	47.243	20.351	44.565
3.06.01	Receitas Financeiras	29.462	51.509	21.204	49.480
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.812	-4.266	-853	-4.915
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	60.939	89.230	-17.293	30.565
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-10.778	-17.879	-6.571	-12.053
3.08.01	Corrente	-8.756	-16.353	-8.130	-13.010
3.08.02	Diferido	-2.022	-1.526	1.559	957
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	50.161	71.351	-23.864	18.512
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	50.161	71.351	-23.864	18.512
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.969	18.725	4.914	16.952

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	50.161	71.351	-23.864	18.512
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	50.161	71.351	-23.864	18.512
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	39.192	52.626	-28.778	1.560
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.969	18.725	4.914	16.952

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 30/06/2025	01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	60.755	146.533
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	107.066	17.556
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	89.230	30.565
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.827	2.098
6.01.01.03	Provisão para contingência, líquida	7.321	-3.358
6.01.01.04	Provisão para garantias, líquida	1.868	246
6.01.01.05	Provisão para distratos, líquida	11.331	1.442
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	3.712	-281
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	-967	-1.464
6.01.01.10	Juros provisionados	-7.256	-11.692
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-9.982	154.984
6.01.02.01	Contas a receber	-41.144	20.896
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	52.785	62.428
6.01.02.03	Demais contas a receber	-21.357	-7.604
6.01.02.04	Fornecedores	12.660	-19.517
6.01.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-26.275	-30.948
6.01.02.06	Adiantamento de clientes	-21.673	140.696
6.01.02.07	Demais passivos	1.279	-11.032
6.01.02.08	Contas a pagar por aquisição de sociedade	33.743	65
6.01.03	Outros	-36.329	-26.007
6.01.03.01	Juros pagos	-19.976	-12.997
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-16.353	-13.010
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	30.585	-85.678
6.02.01	Títulos e valores mobiliários	88.953	-81.224
6.02.04	Aumento de capital em controladas	-52.485	-92
6.02.05	Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	-2.286	-3.900
6.02.06	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	-3.597	-462
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-94.773	-61.623
6.03.02	Partes relacionadas	3.851	-36.815
6.03.03	Captação de empréstimos e financiamentos	214.451	99.743
6.03.04	Amortização de empréstimos e financiamentos	-135.774	-65.058
6.03.05	Dividendos pagos	0	-41.411
6.03.07	Movimentos de acionistas não controladores	-27.301	-18.082
6.03.08	Redução de capital	-150.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.433	-768
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.140	1.580
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.707	812

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.109.029	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	8.205	-2.576	0	0	-144.371	-27.301	-171.672
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-27.301	-27.301
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	5.629	0	0	0	5.629	0	5.629
5.04.10	Concessão de ações – stock options	0	2.576	-2.576	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.420	-27.794	2.626	18.725	21.351
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	52.626	0	52.626	18.725	71.351
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-22.206	-27.794	-50.000	0	-50.000
5.05.02.06	Dividendos intercalares	0	0	0	-22.206	0	-22.206	0	-22.206
5.05.02.07	Aprovação dos dividendos adicionais	0	0	0	0	-27.794	-27.794	0	-27.794
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.029	19.979	60.391	30.420	0	1.069.819	147.827	1.217.646

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(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	3.576	0	0	-41.411	-37.835	-18.082	-55.917
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	3.468	3.468
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	-41.411	-41.411	-21.550	-62.961
5.04.08	Apropriação do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	3.576	0	0	0	3.576	0	3.576
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.560	0	1.560	16.952	18.512
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.560	0	1.560	16.952	18.512
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.109.029	-1.065	59.398	1.560	0	1.168.922	118.377	1.287.299

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	577.464	395.965
7.01.02	Outras Receitas	577.464	395.965
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	577.464	395.965
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-471.460	-376.462
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-422.829	-326.195
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-48.631	-50.267
7.03	Valor Adicionado Bruto	106.004	19.503
7.04	Retenções	-20.826	-1.193
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.827	-2.098
7.04.02	Outras	-18.999	905
7.04.02.01	Provisões (reversões)	-18.999	905
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	85.178	18.310
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	52.476	50.944
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	967	1.464
7.06.02	Receitas Financeiras	51.509	49.480
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	137.654	69.254
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	137.654	69.254
7.08.01	Pessoal	28.551	23.716
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.471	12.270
7.08.01.02	Benefícios	2.238	2.159
7.08.01.03	F.G.T.S.	824	352
7.08.01.04	Outros	11.018	8.935
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	33.544	22.059
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.208	4.967
7.08.03.01	Juros	27	21
7.08.03.02	Aluguéis	-57	51
7.08.03.03	Outras	4.238	4.895
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	4.238	4.895
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	52.626	1.560
7.08.04.02	Dividendos	22.206	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	30.420	1.560
7.08.05	Outros	18.725	16.952
7.08.05.01	Participação de minoritários no resultado	18.725	16.952

Comentário do Desempenho



Relatório da Administração 2T25

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



Comentário do Desempenho

Nós somos a Melnick

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

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

Em constante evolução com o mercado imobiliário.

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

NOSSOS NÚMEROS

200

Torres construídas

1.5 milhão

de m² construídos

10 mil

Unidades entregues

O Mais Alto Padrão de Qualidade.

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



Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

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

Lançamos no segundo trimestre de 2025, dois empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 402,4 milhões (R\$ 355,3 milhões % Melnick), com uma VSO de 31%. Adicionalmente, a partir deste trimestre, tendo em vista a relevância das transações realizadas pela sua unidade de negócios Melnick Partners, a Companhia passou a informar os lançamentos dos empreendimentos realizados via parceria. Desta forma, neste trimestre houve o lançamento do empreendimento Casa Madalena em SP com VGV de R\$ 687 milhões (R\$ 172 milhões % Melnick Partners), o qual será reconhecido via equivalência patrimonial nas Demonstrações Financeiras da Companhia.

Encerramos o segundo trimestre de 2025 com R\$ 1,3 bilhão de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 270,9 milhões, R\$ 74,6 milhões, ou 28%, estão alugados. Nosso modelo de locação permite ao cliente converter as parcelas de aluguel pagas durante os primeiros 18 meses de contrato em desconto para aquisição do imóvel. Na média, 33% dos nossos clientes convertem suas locações em compra efetiva do imóvel.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas que totalizaram R\$ 324,5 milhões no 2T25 e no semestre R\$ 454,9 milhões (% Melnick). Desse total, R\$ 344,5 milhões referem-se à venda de estoques, o que representa um crescimento de 61% em relação ao mesmo período de 2024.

Atualmente temos R\$ 2,9 bilhões de VGV (% Melnick) em *landbank*, compostos por 28 terrenos ou fases, sendo que 17% do nosso *landbank* já possui projeto aprovado com VGV potencial de R\$ 498,4 milhões (% Melnick).

No trimestre entregamos um empreendimento, totalizando um VGV de R\$ 186,3 milhões (R\$ 148,8 milhões % Melnick), no semestre foram entregues cinco empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 582,7 milhões (R\$ 430,8 milhões no % Melnick).

A Receita líquida do trimestre totalizou R\$ 337,9 milhões e de R\$ 563,1 milhões no semestre. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 89,4 milhões no trimestre com margem bruta ajustada de 29,8% e R\$ 140,3 milhões no semestre. O Lucro líquido totalizou R\$ 39,2 milhões no trimestre com margem líquida¹ antes da participação dos minoritários de 14,8% e R\$ 52,6 milhões no ano.

Encerramos o segundo trimestre de 2025 com uma sólida posição de capital, refletida por uma dívida líquida de R\$ 39,4 milhões, o que representa 3,7% do patrimônio líquido. Essa alavancagem indica que mantivemos uma estrutura conservadora, com recursos em caixa superiores à dívida bruta, desconsiderando os contratos de SFH. Ao ajustarmos os números para excluir os efeitos dos contratos de SFH, o caixa líquido ajustado totaliza R\$ 296,0 milhões, o que equivale a 27,7% do patrimônio líquido. Esse indicador reforça nossa robustez financeira, além de possibilitar o aproveitamento de oportunidades estratégicas. No primeiro semestre de 2025, pagamos R\$ 150 milhões aos 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.

¹ Dado que a receita líquida considera a participação dos minoritários, a margem líquida também é relativa ao lucro líquido antes da participação de não acionistas. 21 de 66

Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional

Lançamentos

No segundo trimestre de 2025 a companhia realizou o lançamento de dois empreendimentos, totalizando R\$ 402 milhões de VGV bruto (R\$ 355 milhões % Melnick). Adicionalmente, a partir deste trimestre, tendo em vista a relevância das transações realizadas pela sua unidade de negócios Melnick Partners, a companhia passou a informar os lançamentos dos empreendimentos realizados via parceria. Desta forma, neste trimestre houve o lançamento do empreendimento Casa Madalena em SP com VGV de R\$ 687 milhões (R\$ 172 milhões % Melnick Partners), o qual será reconhecido via equivalência patrimonial nas Demonstrações Financeiras da Companhia.

Vendas brutas, líquidas e VSOs

No segundo trimestre de 2025, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 350 milhões e R\$ 324 milhões (% Melnick). No semestre as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 501 milhões e R\$ 454 milhões (% Melnick), representando um crescimento de 5% das vendas líquidas em relação ao mesmo período do ano anterior.

Estoque

Encerramos o segundo trimestre de 2025 com R\$ 1.318,2 milhões em estoque (% Melnick). Do total do estoque, 79% se referem a unidades em construção e 21% a unidades concluídas. Segregamos o estoque pronto em dois grupos, estoque pronto de comercialização que representa 72% do estoque concluído, que depende de iniciativas e de esforço comercial para comercialização e em estoque de locação que representa 28% do estoque concluído, onde oferecemos aos nossos clientes um modelo de locação com opção de compra. Neste modelo as unidades em estoque rentabilizam a carteira com receitas de aluguéis, e, caso o locatário opte em exercer a opção, ele pode utilizar os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra.

Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional

Landbank

O landbank encerrou o segundo trimestre de 2025 com R\$ 2,9 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo R\$ 498,4 milhões em projetos já aprovados, correspondentes a 17% do landbank.

Entregas e execução de empreendimentos

No segundo trimestre de 2025, foi entregue o empreendimento Go Cidade Baixa. Em 30 de junho de 2025 a companhia possuía 18 canteiros ativos sendo 11 da incorporadora, 6 da urbanizadora e 1 da marca open, totalizando 4.660 unidades em construção ou 960.380 m² em construção.

Repasse e recebimento

No segundo trimestre de 2025, o total de recebimento de clientes foi de R\$ 221 milhões, dos quais R\$ 124 milhões ou 55% referentes as unidades em construção e R\$ 97 milhões ou 44% referentes as unidades concluídas. No semestre, o total de recebimento de clientes foi de R\$ 501 milhões, dos quais R\$ 268 milhões ou 54% referentes as unidades em construção e R\$ 233 milhões ou 46% referentes as unidades concluídas.

Desempenho Econômico Financeiro

Receita líquida

No segundo trimestre de 2025, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 338 milhões. No semestre a receita líquida operacional totalizou R\$ 563 milhões, apresentando um crescimento de 46% em relação ao mesmo período de 2024.

Lucro bruto e margem bruta

No segundo trimestre o lucro bruto foi de R\$ 89 milhões e a margem bruta foi de 29,8%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. No semestre o lucro bruto foi de R\$ 140 milhões e a margem bruta ajustada foi de 28,8%, um aumento de 135% e 46%, respectivamente, em relação ao mesmo período de 2024.

Comentário do Desempenho

Desempenho Econômico Financeiro

Despesas comerciais, gerais e administrativas e outras despesas

No segundo trimestre de 2025, as despesas operacionais totalizaram R\$ 54,9 milhões. No trimestre as despesas comerciais totalizaram R\$ 19,0 milhões ou 35% das despesas operacionais, as despesas administrativas totalizaram R\$ 19,5 milhões ou 36% das despesas operacionais e a rubrica de outras despesas líquidas totalizou R\$ 16,3 milhões ou 29% das despesas operacionais. No primeiro semestre de 2025, as despesas operacionais totalizaram R\$ 99,3 milhões. As despesas comerciais totalizaram R\$ 38,1 milhões ou 38% das despesas operacionais, as despesas administrativas totalizaram R\$ 44,2 milhões ou 45% das despesas operacionais e a rubrica de outras despesas líquidas totalizou R\$ 16,9 milhões ou 17% das despesas operacionais.

Resultado financeiro

Encerramos o segundo trimestre de 2025 com resultado financeiro positivo em R\$ 15,3 milhões. No semestre o resultado financeiro positivo foi de R\$ 25,5 milhões. O resultado financeiro representou um crescimento de 51,5% em relação ao primeiro trimestre de 2025.

EBITDA

No segundo trimestre de 2025, o EBITDA da companhia alcançou R\$ 35,3 milhões, e a margem EBITDA atingiu 14%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. No semestre o EBITDA alcançou R\$ 119 milhões, e a margem EBITDA atingiu 25%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo.

Lucro líquido e margem líquida¹

No segundo trimestre de 2025 o lucro líquido foi de R\$ 39,2 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 14,8%. No semestre o lucro líquido foi de R\$ 52,6 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 12,7%.

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



Comentário do Desempenho

Liquidez e Endividamento

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

Índices de liquidez

Os índices de liquidez geral e corrente da companhia, em 30 de junho de 2025, era de 1,7x e 2,7x, respectivamente.

Caixa equivalentes de caixa e valores mobiliários

Ao final do segundo trimestre de 2025, a posição de caixa da companhia, incluindo títulos e valores mobiliários, era de R\$ 399,7 milhões, representando um crescimento de 13% em relação ao primeiro trimestre de 2025.

Contas a receber

Encerramos o segundo trimestre de 2025 com saldo de contas a receber totalizando R\$ 2,1 bilhão dos quais, R\$ 1,9 bilhão estão a vencer. O contas a receber de unidades concluídas encerrou o segundo trimestre de 2025 totalizando R\$ 423,8 milhões após a provisão para distratos de R\$ 23,7 milhões.

Endividamento

Com dívida bruta de R\$ 439,0 milhões dos quais 22,0% estão classificados a curto prazo 78,0% a longo prazo. A companhia registrou ao final do segundo trimestre, uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 399,7 milhões, e, um saldo de caixa líquido negativo de R\$ 39,4 milhões, o caixa líquido ajustado, desconsiderando os contratos de SFH, totaliza R\$ 296,0 milhões e representa 27,7% do patrimônio líquido.

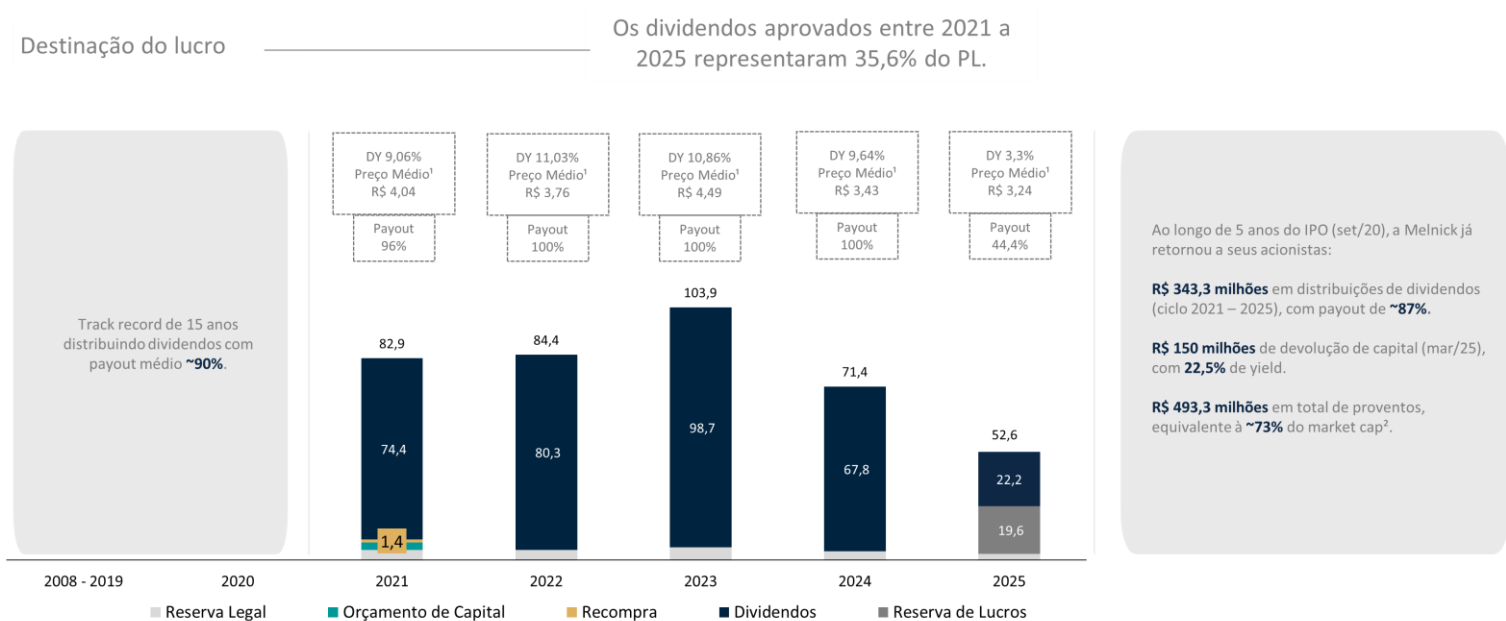
Comentário do Desempenho

Remuneração aos acionistas

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

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

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



¹ Preço médio calculado com a cotação de fechamento da última data com. ² Market cap calculado com a cotação de 31/07/2025 ao valor de R\$ 3,29 totalizando um valor de mercado de R\$ 676,1 milhões.



Comentário do Desempenho

Câmara de Arbitragem

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

Relacionamento com Auditores Independentes

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

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

Durante o período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025, os serviços de auditoria independente na Companhia, realizados pela Deloitte Auditores Independentes S/S Ltda, contemplaram o exame das informações trimestrais. O montante de honorários realizados com os auditores independentes para o período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025 é de R\$ 187 mil.

Comentário do Desempenho



Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

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

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

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

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

Ênfase

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

Outros assuntos*Demonstrações do valor adicionado*

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 8 de agosto de 2025



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



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

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

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	14	99	1.707	5.140
Títulos e valores mobiliários	5	152.821	238.479	396.976	457.647
Contas a receber	6	435	-	758.190	705.111
Imóveis a comercializar	7	792	74	732.209	777.411
Demais contas a receber		38.941	31.758	48.949	41.938
		193.003	270.410	1.938.031	1.987.247
NÃO CIRCULANTE					
<i>Realizável a longo prazo</i>					
Títulos e valores mobiliários	5	56.129	54.572	993	2.024
Contas a receber	6	-	219	407.714	419.649
Imóveis a comercializar	7	8.521	14.369	71.696	79.279
Adiantamentos para futuros investimentos	20.a	204.440	154.844	4.907	1.310
Partes relacionadas	20.a	123.589	81.943	97	97
Demais contas a receber		23.070	10.255	29.941	15.595
		415.749	316.202	515.348	517.954
Investimentos	8.a	736.526	694.066	131.109	77.658
Direito de uso		1.605	2.293	3.242	3.084
Imobilizado		6.782	6.745	8.295	8.223
Intangível		160	182	759	529
		1.160.822	1.019.488	658.753	607.448
TOTAL DO ATIVO		1.353.825	1.289.898	2.596.784	2.594.695

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

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
CIRCULANTE					
Fornecedores		3.951	699	55.741	43.081
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	161	161	71.473	87.708
Contas a pagar por aquisição de sociedade		17.255	-	17.320	-
Empréstimos e financiamentos	10	1.050	-	96.415	125.530
Impostos e contribuições a recolher		2.418	1.849	9.351	9.436
Contribuições sociais diferidos		-	-	14.862	13.568
Adiantamentos de clientes	11	1.849	543	288.232	289.082
Provisão para perdas em sociedades controladas	8.a	55.630	47.383	-	-
Provisões	12	7.733	6.501	71.626	56.629
Partes relacionadas	19.a	14.761	10.448	21.907	18.056
Dividendos a distribuir	14.f	50.000	-	50.000	-
Demais contas a pagar		11.411	5.632	33.655	34.436
		166.219	73.216	730.582	677.526
NÃO CIRCULANTE					
Adiantamentos de clientes	11	-	-	135.216	156.039
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	93.357	103.397
Contas a pagar por aquisição de sociedade		16.488	-	16.488	-
Provisões	12	4.116	5.118	32.105	27.757
Empréstimos e financiamentos	10	97.183	-	342.614	234.803
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	28.776	27.206
		117.787	5.118	648.556	549.202
Total dos passivos		284.006	78.334	1.379.138	1.226.728
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	14.a	959.029	1.109.029	959.029	1.109.029
Ações restritas e em tesouraria	14.b	(4.183)	(10.941)	(4.183)	(10.941)
Plano de opção de ações	14.c	24.162	22.715	24.162	22.715
Reservas de lucros	14.d.e.	60.391	62.967	60.391	62.967
Lucros acumulados		30.420	-	30.420	-
Dividendos adicionais propostos	14.f	-	27.794	-	27.794
		1.069.819	1.211.564	1.069.819	1.211.564
Participação dos não controladores		-	-	147.827	156.403
Total do patrimônio líquido		1.069.819	1.211.564	1.217.646	1.367.967
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.353.825	1.289.898	2.596.784	2.594.695

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

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

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

Nota	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024
OPERAÇÕES								
Receita	15	6.451	11.602	6.686	9.094	337.970	563.153	140.815
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	16.a	(6.308)	(11.414)	(5.703)	(10.223)	(248.569)	(422.829)	(135.174)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		143	188	983	(1.129)	89.401	140.324	5.641
DESPESAS OPERACIONAIS								
Comerciais	16.b	-	-	-	-	(19.027)	(38.145)	(15.184)
Gerais e administrativas	16.b	(13.340)	(25.557)	(12.429)	(22.689)	(16.908)	(31.888)	(15.259)
Remuneração da Administração	20.c	(2.656)	(12.336)	(4.035)	(7.025)	(2.656)	(12.336)	(4.035)
Provisões	12.e	(288)	683	(693)	1.431	(16.443)	(18.999)	700
Outras despesas operacionais, líquidas	18	(5.951)	(10.012)	(8.333)	(11.453)	127	2.064	(11.932)
		(22.235)	(47.222)	(25.490)	(39.736)	(54.907)	(99.304)	(75.228)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(22.092)	(47.034)	(24.507)	(40.865)	34.494	41.020	(40.069)
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS								
Equivalência patrimonial	8	55.225	84.470	(14.907)	24.194	(205)	967	2.425
		55.225	84.470	(14.907)	24.194	(205)	967	2.425
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	17	(2.637)	(3.437)	(27)	(31)	(2.812)	(4.266)	(853)
Receitas financeiras	17	8.696	18.627	10.663	18.262	29.462	51.509	21.204
		6.059	15.190	10.636	18.231	26.650	47.243	20.351
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		39.192	52.626	(28.778)	1.560	60.939	89.230	(17.293)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL								
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	-	-	-	-	(8.756)	(16.353)	(8.130)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	-	-	-	-	(2.022)	(1.526)	1.559
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DOS PERÍODOS		39.192	52.626	(28.778)	1.560	50.161	71.351	(23.864)
LUCRO (PREJUÍZO) DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A								
Acionistas						39.192	52.626	(28.778)
Participação dos não controladores						10.969	18.725	4.914
						50.161	71.351	(23.864)
LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS PERÍODOS - R\$								
Lucro (prejuízo) básico por ação	14.f	0,192	0,258	(0,142)	0,008			
Lucro (prejuízo) diluído por ação	14.f	0,185	0,248	(0,142)	0,008			

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

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2024	01/01/2024
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DOS PERÍODOS	39.192	52.626	(28.778)	1.560	50.161	71.351	(23.864)	18.512
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS	39.192	52.626	(28.778)	1.560	50.161	71.351	(23.864)	18.512
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A								
Acionistas					39.192	52.626	(28.778)	1.560
Participação dos não controladores					10.969	18.725	4.914	16.952
					50.161	71.351	(23.864)	18.512

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

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

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

Atribuível aos acionistas da controladora										
Nota	Ações restritas e em tesouraria			Reservas de lucros		Lucros acumulados	Dividendos adicionais propostos	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Ações em tesouraria	Opção de ações	Legal	Retenção de lucros					
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	1.109.029	(19.453)	14.812	37.020	22.378	-	41.411	1.205.197	119.507	1.324.704
Ações em tesouraria:										
Apropriação do plano de opção - <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	-	-	5.629	-	-	-	5.629	-	5.629
Concessão de ações – <i>stock options</i>	14.c	-	6.758	(4.182)	-	(2.576)	-	-	-	-
Capital social:										
Redução de capital	14.a	(150.000)	-	-	-	-	-	(150.000)	-	(150.000)
Destinação de lucros:										
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	52.626	-	52.626	18.725	71.351
Dividendos intercalares	14.f	-	-	-	-	(22.206)	-	(22.206)	-	(22.206)
Aprovação dos dividendos adicionais	14.f	-	-	-	-	-	(27.794)	(27.794)	-	(27.794)
Lucros distribuídos	-	-	-	-	-	-	-	-	(27.301)	(27.301)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025	959.029	(4.183)	24.162	40.589	19.802	30.420	-	1.069.819	147.827	1.217.646

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

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXOS DE CAIXA PARA OS PERÍODOS FINDOS
EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/01/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	52.626	1.560	89.230	30.565
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(84.470)	(24.194)	(967)	(1.464)
Depreciações e amortizações	1.210	1.542	1.827	2.098
Provisão para contingências, líquida	(683)	(1.567)	7.321	(3.358)
Provisão para garantias, líquida	-	-	1.868	246
Provisão para distratos, líquida	-	-	11.331	1.442
Provisão para participação nos resultados	2.787	417	3.712	(281)
Juros provisionados	(11.334)	(12.059)	(7.256)	(11.692)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	(216)	4.916	(41.144)	20.896
Imóveis a comercializar	5.130	10.780	52.785	62.428
Contas a pagar por aquisição de sociedade	33.743	-	33.743	65
Demais contas a receber	(19.998)	(6.227)	(21.357)	(7.603)
Fornecedores	3.252	837	12.660	(19.518)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(26.275)	(30.948)
Adiantamentos de clientes	1.306	(681)	(21.673)	140.696
Demais passivos	10.104	7.694	1.279	(11.033)
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	(6.543)	(16.982)	97.084	172.539
Juros pagos	-	-	(19.976)	(12.997)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(16.353)	(13.010)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(6.543)	(16.982)	60.754	146.532
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	95.435	(76.172)	88.953	(81.224)
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(537)	(3.802)	(2.286)	(3.900)
Aumento (redução) dos investimentos	(18.252)	74.661	(52.485)	(92)
Dividendos recebidos	68.508	67.601	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(49.596)	(22.408)	(3.597)	(462)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	95.558	39.881	30.585	(85.678)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	98.233	-	214.451	99.743
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(135.774)	(65.058)
	98.233	-	78.677	34.685
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(37.333)	18.440	3.851	(36.815)
Dividendos pagos	-	(41.411)	-	(41.411)
Redução de capital	(150.000)	-	(150.000)	-
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(27.301)	(18.082)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(89.100)	(22.971)	(94.773)	(61.623)
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(85)	(72)	(3.433)	(768)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do período	99	138	5.140	1.580
No final do período	14	66	1.707	812

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

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024**

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	12.819	10.257	577.464	395.965
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(11.414)	(10.223)	(422.829)	(326.195)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(20.832)	(18.676)	(48.631)	(50.267)
	(32.246)	(28.899)	(471.460)	(376.462)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(19.427)	(18.642)	106.004	19.503
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	683	1.431	(18.999)	905
Depreciações e amortizações	(1.210)	(1.542)	(1.827)	(2.098)
	(527)	(111)	(20.826)	(1.193)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(19.954)	(18.753)	85.178	18.310
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	84.470	24.194	967	1.464
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	18.627	18.262	51.509	49.480
	103.097	42.456	52.476	50.944
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	83.143	23.703	137.654	69.254
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Salários	(11.843)	(11.173)	(14.471)	(12.270)
Participação dos empregados nos lucros	(10.367)	(7.142)	(11.018)	(8.935)
Benefícios	(1.851)	(1.840)	(2.238)	(2.159)
FGTS	(689)	(743)	(824)	(352)
Impostos, taxas e contribuições	(2.330)	(1.164)	(33.544)	(22.059)
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	(14)	(3)	(27)	(20)
Aluguéis	-	(51)	57	(51)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(3.423)	(28)	(4.238)	(4.895)
Remuneração de Capitais de Próprios				
Dividendos intercalares	(22.206)	-	(22.206)	-
Lucros retidos dos períodos	(30.420)	(1.560)	(30.420)	(1.560)
Participação dos não controladores	-	-	(18.725)	(16.952)
	(83.143)	(23.703)	(137.654)	(69.254)

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

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

2. RESUMO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das ITRs, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras intermediárias, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sua divulgação sido aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 06 de agosto de 2025.

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

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

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Caixa e contas correntes	14	99	635	3.787
Aplicações financeiras (i)	-	-	1.072	1.353
	14	99	1.707	5.140

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

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Certificado de depósito bancário - CDB (i)	140.484	37.043	140.484	37.043
Fundos de investimento (ii)	-	-	256.492	403.698
Fundo exclusivo (ii)	68.466	239.101	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (iii)	-	16.907	993	18.930
	208.950	293.051	397.969	459.671
Circulante	152.821	238.479	396.976	457.647
Não circulante	56.129	54.572	993	2.024

(i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 100,97% da variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI em 30 de junho de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 – remunerados à taxa média de 100,63%).

Notas Explicativas

(ii) Referem-se aos seguintes Fundos exclusivos: a) Fundo Melk Blue RF CP FI de renda fixa com crédito privado que possui liquidez diária e baixo risco de crédito. Sua carteira possui exposição em títulos públicos pós-fixados atrelados à Selic (cerca de 75%), e em títulos privados (cerca de 25% da carteira). A parcela de ativos de crédito privado é composta apenas por títulos emitidos por instituições financeiras de baixo risco de crédito (como Letras Financeiras de grandes bancos), havendo diversificação entre os emissores selecionados. O fundo não opera ativamente com risco de mercado e não permite alavancagem. Em 30 de junho de 2025, o fundo acumulou rentabilidade de 100,55% do CDI e, em 31 de dezembro de 2024, 102% do CDI; e (b) MLK Capital FIM CP com rentabilidade média 79,21% do CDI, aplicando 100% em títulos do Fundo Planner FI Renda Fixa CP, composto por títulos públicos federais e financiamento de operações a termos de ações.

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

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

A gestão de tesouraria do Grupo, que inclui a gestão dos Fundos exclusivos, leva em consideração o fluxo de caixa das atividades da Companhia e de suas sociedades controladas para efetuar a seleção de suas aplicações, não havendo intenção de resgate em períodos inferiores a 90 dias no momento em que são efetuadas, motivo pelo qual essas aplicações não foram classificadas na rubrica de "Caixa e equivalentes de caixa", adicionalmente às considerações feitas para cada tipo de título. Consequentemente, na demonstração dos fluxos de caixa estão apresentados na rubrica "Atividades de investimento" como parte das variações do capital circulante.

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

6. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Em repasse bancário	-	-	197.238	191.257
Financiamento próprio	-	-	250.294	237.265
Provisão para distratos	-	-	(23.744)	(20.854)
(a) Empreendimentos concluídos	-	-	423.788	407.668
Receita apropriada	-	-	1.624.203	1.695.181
Parcelas recebidas	-	-	(1.076.332)	(1.178.475)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (nota 11)	-	-	191.192	190.775
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	739.063	707.481
Provisão para distratos	-	-	(5.811)	(11.702)
Ajuste a valor presente	-	-	(38.175)	(32.885)
(b) Empreendimentos em construção	-	-	695.077	662.894
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9 (nota 12)	-	-	(32.332)	(20.558)
Total do contas a receber pela venda de imóveis (concluídos e em construção)	-	-	1.086.533	1.050.004
Outras contas a receber	435	219	79.371	74.756
Contas a receber apropriadas	435	219	1.165.904	1.124.760
Circulante	435	-	758.190	705.111
Não circulante	-	219	407.714	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 7,53% (6,94% em 31 de dezembro 2024).

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Vencidas	-	-	109.811	67.071
A vencer:				
2025	435	219	309.413	712.124
2026	-	-	711.797	528.089
2027	-	-	445.398	324.385
2028	-	-	142.624	83.373
2029 em diante	-	-	364.245	283.203
	435	219	2.083.288	1.998.244
Contas a receber apropriado	435	219	995.404	945.226
Contas a receber a apropriar	-	-	1.087.884	1.053.018

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Vencidas:				
Até três meses	-	-	27.480	13.061
De três a seis meses	-	-	32.881	2.316
Acima de seis meses	-	-	27.934	26.071
Imóveis concluídos	-	-	88.295	41.448
Vencidas:				
Até três meses	-	-	14.113	19.141
De três a seis meses	-	-	4.897	2.587
Acima de seis meses	-	-	2.506	3.894
Imóveis em construção	-	-	21.516	25.622
	-	-	109.811	67.070

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Adiantamento a fornecedores	792	74	10.305	6.963
Terrenos	8.521	14.369	144.936	179.792
Imóveis em construção (i)	-	-	422.398	451.804
Imóveis concluídos (i)	-	-	222.903	214.313
Imóveis para revenda (ii)	-	-	18.266	19.186
	9.313	14.443	818.808	872.058
Provisão para ajuste ao valor de mercado	-	-	(14.903)	(15.368)
	9.313	14.443	803.905	856.690
Circulante	792	74	732.209	777.411
Não circulante	8.521	14.369	71.696	79.279

Notas Explicativas

(i) Em 30 de junho de 2025, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$58.103 (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 25 empreendimentos em construção em 30 de junho de 2025 (28 empreendimentos em 31 de dezembro 2024) e 39 terrenos em estoques para futuros empreendimentos em 30 de junho de 2025 (37 terrenos em 31 de dezembro de 2024).

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

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Saldo nos estoques no início do período/exercício	19.905	20.347
Encargos financeiros incorridos no período/exercício	19.995	32.256
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas (Nota 16 (a))	(21.744)	(32.698)
Saldo nos estoques no fim do período/exercício	18.156	19.905

8. INVESTIMENTOS

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Em sociedades controladas	614.039	622.258	-	-
Em sociedades não controladas	122.487	71.808	131.109	77.657
	736.526	694.066	131.109	77.657
Provisão para perdas em sociedades controladas	(55.630)	(47.383)	-	-
	(55.630)	(47.383)	-	-
Total dos investimentos	680.896	646.683	131.109	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)	(32.531)	-	-
Aquisição/baixa de participação societária	-	47.082	-
Aportes	-	3.700	-
Lucros recebidos	(68.508)	-	-
Equivalência patrimonial	84.573	(103)	-
Reclassificação	8.247	-	(8.247)
Saldo em 30 de junho de 2025	614.039	122.487	(55.630)

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	47.082	1.056	48.138
Aportes	3.701	646	4.347
Equivalência patrimonial	(103)	1.070	967
Saldo em 30 de junho de 2025	122.488	8.621	131.109

Em 2025 a companhia adquiriu 25% das quotas da empresa Even SP 105 Empreendimentos Imobiliários Ltda., desenvolvedora do projeto Casa Madalena, em São Paulo, pelo valor de R\$49.038; considerando o PL adquirido na data-base de R\$22.213, a transação gerou um ágio de R\$26.825, que será amortizado durante o projeto, pelo critério de percentual de obra concluída (POC), multiplicado pelas vendas do período (FIT).

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Varição do INCC - permuta financeira	115.354	134.379
Varição do INCC	49.476	56.726
	164.830	191.105
Circulante	71.473	87.708
Não circulante	93.357	103.397

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

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

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Saldo inicial	191.105	210.224
Aquisições ocorridas	84.590	146.327
Atualização do principal	(589)	4.342
Pagamento do principal	(110.276)	(169.788)
Saldo final	164.830	191.105

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

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
2025	49.307	87.708
2026	30.787	25.349
2027	20.579	18.311
2028	11.712	10.792
2029 em diante	52.445	48.945
	164.830	191.105

Notas Explicativas

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Poupança + 2,55% a 4,57% a.a.	-	-	331.345	352.821
TR (Taxa Referencial) + 6,90% a 8,75% a.a.	-	-	4.025	2.038
Crédito imobiliário	-	-	335.370	354.859
Crédito de recebíveis imobiliários - CRI (i)	98.233	-	98.233	-
IPCA + 12% a.a. (desconto de recebíveis)	-	-	5.426	5.474
	98.233	-	439.029	360.333
Circulante	1.050	-	96.415	125.530
Não circulante	97.183	-	342.614	234.803

(i) Emissão de 100.000 (cem mil) notas comerciais escriturais, sem garantia real ou fidejussória, em série única, vinculadas à operação de securitização de créditos imobiliários ("Operação de Securitização") com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão, totalizando R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e com prazo de vencimento de aproximadamente 3 (três) anos. A operação do CRI é atualizada por 101% do CDI a.a. O valor é apresentado líquido das custas relacionadas à emissão, cuja apropriação se dará conforme taxa efetiva da operação, durante o prazo relacionado. Em 30 de junho de 2025, as custas totalizavam R\$2.817.

Cláusulas restritivas contratuais (covenants)

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

Garantias e avais

As operações de crédito imobiliário são garantidas por imóveis destinados a venda concluídos e em construção (nota 7), no montante de R\$260.474 (R\$326.846 saldo em 31 de dezembro de 2024).

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Saldo inicial	-	-	360.333	285.259
Captações (líquidas de custas)	98.233	-	214.451	198.550
Juros	-	-	19.995	32.257
Pagamento de principal	-	-	(135.774)	(124.789)
Pagamento de juros	-	-	(19.976)	(30.944)
Saldo final	98.233	-	439.029	360.333

Composição por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
2025	1.050	-	17.870	125.530
2026	-	-	158.810	105.372
2027	48.591	-	207.252	117.410
2028 em diante	48.592	-	55.097	12.021
	98.233	-	439.029	360.333

Notas Explicativas

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Contratos de permuta	-	-	387.072	456.211
Receita apropriada	-	-	(210.394)	(270.256)
Permutas a apropriar (i)	-	-	176.678	185.955
Valores recebidos por adiantamento de clientes (ii) (nota 6)	-	-	191.192	190.775
Valores recebidos de adiantamentos de contratos (iii)	1.849	543	55.578	68.391
	1.849	543	423.448	445.121
Circulante	1.849	543	288.232	289.082
Não circulante	-	-	135.216	156.039

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

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

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

12. PROVISÕES

	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	2.787	(683)	2.104
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	(318)	(318)
Pagamento de bônus e PLR	(1.556)	-	(1.556)
Em 30 de junho de 2025	7.733	4.116	11.849
Circulante			7.733
Não circulante			4.116

	Consolidado			
	Garantias	Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos
	(a)	(b)	(c)	(d)
Em 31 de dezembro de 2023	37.073	6.311	25.160	24.006
Provisão (reversão) constituída, líquida	2.759	4.646	(1.533)	(6.139)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(4.768)	-
Pagamento de bônus e PLR	-	(3.129)	-	-
Em 31 de dezembro de 2024	39.832	7.828	18.859	17.867
Provisão constituída, líquida	1.868	3.712	7.321	11.331
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(2.079)	-
Pagamento de bônus e PLR	-	(2.808)	-	-
Em 30 de junho de 2025	41.700	8.732	24.101	29.198
Circulante				71.626
Não circulante				32.105

Notas Explicativas

(i) O montante provisionado de participação nos resultados e bônus é de R\$4.188, sendo que R\$550 refere-se aos estatutários e R\$3.638 aos 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\$4.820 (R\$4.561 em 31 de dezembro de 2024) e possível o montante de R\$6.802 (R\$6.592 em 31 de dezembro de 2024), nas contestações apresentadas pelas controladas.

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

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

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

A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos e classificadas pela Administração como perdas prováveis corresponde ao montante de R\$13.671 (R\$9.360 em 31 de dezembro de 2024) e possíveis de R\$23.295 (R\$41.349 em 31 de dezembro de 2024).

c.3 – Outros riscos: Riscos de outros desembolsos considerados prováveis, no montante de R\$5.610 (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\$29.198 (31 de dezembro de 2024: R\$17.867).

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

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Contas a receber (nota 6)	(29.555)	(32.556)
PCLD - IFRS 9 (nota 6)	(32.332)	(20.558)
Imóveis a comercializar (nota 7)	58.103	48.383
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(29.198)	(17.867)
Efeito líquido	(32.982)	(22.598)

Notas Explicativas

e) Efeitos das provisões no resultado

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024
Provisão de distrato:								
Na receita	-	-	-	-	8.956	2.079	(4.348)	(10.623)
No custo	-	-	-	-	(6.585)	(785)	138	3.882
	-	-	-	-	2.371	1.294	(4.210)	(6.741)
Provisão de distrato:								
Na despesa (i)	-	-	-	-	(11.037)	(11.678)	(11.678)	(11.678)
	-	-	-	-	(11.037)	(11.678)	(11.678)	(11.678)
Contingência trabalhista e cíveis	(288)	683	(693)	1.431	(5.406)	(7.321)	5.364	8.260
	(288)	683	(693)	1.431	(16.443)	(18.999)	700	905

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

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

a) Lucro real

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Créditos de prejuízos fiscais	63.795	55.305	129.197	113.354
Despesas temporariamente não dedutíveis	57.374	45.696	57.878	45.703
	121.169	101.001	187.075	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\$995.092 (R\$937.126 em 31 de dezembro de 2024), sobre os quais aplica-se alíquota que variam entre 1,92% e 3,08%.

Notas Explicativas

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

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Em 1º de janeiro	27.206	16.807
Efeito no resultado	1.570	10.399
No final do período/exercício	28.776	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	
	30/06/2025	31/12/2024
Nos próximos 12 (doze) meses	9.023	7.988
Em períodos subsequentes	19.753	19.218
	28.776	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.

No segundo trimestre de 2025 foram entregues 1.233.612 ações em tesouraria aos beneficiários do plano de Stock Options ao preço médio de R\$5,48 por ação, totalizando R\$6.760. O montante em tesouraria em 30 de junho de 2025 é de 763.586 ações, correspondente a R\$4.183 (31 de dezembro de 2024: 1.997.198 ações, correspondente a R\$10.941).

As movimentações das ações em tesouraria estão demonstradas a seguir:

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Saldo inicial de ações em tesouraria	1.997.198	3.550.937
Entrega a beneficiários do Plano de Stock Options 2021	-	(1.553.739)
Entrega a beneficiários do Plano de Stock Options 2022 e 2024	(1.233.612)	-
Saldo final de ações em tesouraria	763.586	1.997.198

Notas Explicativas

c) Plano de opção de ações

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

Plano	Total de ações outorgadas	Total de ações corrigidas por dividendos	Fair value ¹	Apropriado R\$ mil	a apropriar R\$ mil
ILP 2025 (i)	2.452.115	4.647.701	4,48	17.338	3.467
ILP 2026 (ii)	1.948.785	3.073.080	4,25	6.528	6.528
ILP 2027 (iii)	269.889	420.051	4,25	296	1.484
	4.670.789	8.140.832		24.162	11.479

¹ Fair Value médio

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

	Consolidado	
	Ações	R\$ mil
Em 1º de janeiro	6.232.605	22.715
Apropriação do ILP de 2027	420.051	296
Apropriação dos demais planos de opção, líquido de reversão	3.158.264	6.813
Concessão de ações aos beneficiários	(1.670.088)	(5.662)
No final do período/exercício	8.140.832	24.162

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

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

(i) Remuneração de longo prazo com exercício em 2025 corresponde atualmente a 4.647.701 opções outstanding com um *fair value* de R\$4,48 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$20.805 (2024 – R\$14.078), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2025.

(ii) Remuneração de longo prazo com exercício em 2026 corresponde atualmente a 3.073.080 opções outstanding com um *fair value* de R\$4,25 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$13.056 (2024 – R\$9.023), que deverão ser transferidas aos beneficiários ao longo do exercício de 2025 e após apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2026, conforme definições de cada programa.

(iii) Remuneração de longo prazo com exercício em 2027 corresponde atualmente a 420.051 opções outstanding com um *fair value* de R\$4,25 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$1.780, que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2027, conforme definições de cada programa.

A remuneração de longo prazo com exercício em 2024, correspondente a 921.473 opções outstanding em 31 de dezembro de 2024, com um *fair value* de R\$5,50 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R\$ 5.065 foram transferidas aos beneficiários em 2025, após a apuração dos resultados do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

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.

Notas Explicativas

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

O total constituído no programa até o período findo em 30 de junho de 2025 é de R\$28.707 (2024: R\$27.018), sendo R\$24.162 (2024: R\$22.715), optantes por recebimento em ações e R\$4.544 (2024: R\$ 4.303), optantes por recebimento em dinheiro. Dos optantes por recebimentos em ações, R\$19.833 referente a alta administração e R\$4.329 referente aos colaboradores (2024: R\$19.808 referente a alta administração e R\$2.907 referente aos colaboradores).

d) Reserva legal

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

e) Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros é de R\$19.802 (2024: R\$22.378), dos quais R\$4.183 (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, e em Reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de junho de 2025 foi aprovada a proposta de distribuição e o pagamento de dividendos intercalares no montante de R\$ 22.206, com base no resultado apurado em balancete levantado em 31 de maio de 2025, ambos pagos em 04 de julho de 2025.

g) Lucro (prejuízo) por ação

I. Básico

O lucro (prejuízo) 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.

	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	203.911	203.911	202.923	202.923
Resultado do período:				
Das operações	39.192	52.626	(28.778)	1.560
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	39.192	52.626	(28.778)	1.560
Resultado básico por ação				
Das operações	0,192	0,258	(0,142)	0,008
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,192	0,258	(0,142)	0,008

II. Diluído

O lucro (prejuízo) 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

	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	39.192	52.626	(28.778)	1.560
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares) (i)	212.052	212.052	207.289	207.289
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	3,32	3,49	-	4,59
Lucro (prejuízo) diluído por ação	0,185	0,248	(0,142)	0,008

(i) As quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de *stock options*, conforme mencionada na nota 14 (c), totalizando 8.140.832. Em virtude do prejuízo em 01/04/2024 a 30/06/2024, não houve diluição neste período.

15. RECEITA

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024
Receita bruta operacional:								
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	-	-	333.140	569.541	144.234	399.590
Prestação de serviços	7.131	12.819	7.518	10.257	3.874	5.844	5.162	6.998
Provisão para distratos	-	-	-	-	8.956	2.079	(4.348)	(10.623)
Deduções da receita bruta	(680)	(1.217)	(832)	(1.163)	(8.000)	(14.311)	(4.233)	(10.006)
Receita líquida operacional	6.451	11.602	6.686	9.094	337.970	563.153	140.815	385.959

A receita líquida durante o primeiro semestre 2025 apresentou um aumento de 45,9%, em relação ao mesmo período de 2024, tendo como efeito principal o bom desempenho do evento Meday, realizado no mês de abril e ao lançamento de 2 (dois) empreendimentos. Cabe ressaltar que neste período no ano anterior, a receita estava diretamente impactada pelos efeitos das enchentes no RS.

16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024
Terrenos	-	-	-	-	(127.895)	(221.948)	(71.430)	(175.009)
Obra (i)	-	-	-	-	(86.417)	(149.969)	(48.265)	(118.253)
Incorporação	-	-	-	-	(10.819)	(18.775)	(6.043)	(14.805)
Manutenção em garantia	-	-	-	-	(1.709)	(2.966)	(955)	(2.339)
Gerenciamento de obras	(6.308)	(11.414)	(5.703)	(10.223)	(3.828)	(6.642)	(2.137)	(5.237)
Despesa financeira incorrida (nota 7)	-	-	-	-	(11.316)	(21.744)	(6.482)	(14.434)
Provisão (reversão) para distratos	-	-	-	-	(6.585)	(785)	138	3.882
	(6.308)	(11.414)	(5.703)	(10.223)	(248.569)	(422.829)	(135.174)	(326.195)

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

O custo dos imóveis vendidos durante o primeiro semestre 2025 apresentou um aumento de 30%, em relação ao mesmo período de 2024, atribuído, principalmente, à paralisação das obras durante o período das enchentes no RS.

Notas Explicativas

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024
Benefícios a empregados (nota 16.c)	(5.711)	(11.003)	(5.339)	(10.465)	(7.355)	(14.083)	(6.899)	(13.154)
Remuneração dos administradores (nota 20.c)	(2.656)	(12.336)	(4.035)	(7.025)	(2.656)	(12.336)	(4.035)	(7.025)
Consultorias	(4.161)	(6.687)	(2.196)	(4.274)	(4.719)	(7.769)	(2.634)	(5.067)
Viagens e deslocamentos	(304)	(481)	(95)	(241)	(377)	(616)	(105)	(268)
Consumos diversos	(2.631)	(4.862)	(1.940)	(3.621)	(3.091)	(5.935)	(2.430)	(4.498)
Bônus	(533)	(2.524)	(2.859)	(4.088)	(1.366)	(3.485)	(3.190)	(4.825)
Despesas com vendas	-	-	-	-	(16.577)	(33.372)	(14.639)	(28.362)
Despesas com estandes de venda	-	-	-	-	(2.450)	(4.773)	(545)	(1.457)
	(15.996)	(37.893)	(16.464)	(29.714)	(38.591)	(82.369)	(34.478)	(64.656)
Despesas comerciais	-	-	-	-	(19.027)	(38.145)	(15.184)	(29.820)
Despesas gerais e administrativas	(13.340)	(25.557)	(12.429)	(22.689)	(16.908)	(31.888)	(15.258)	(27.811)
Remuneração dos administradores	(2.656)	(12.336)	(4.035)	(7.025)	(2.656)	(12.336)	(4.035)	(7.025)
	(15.996)	(37.893)	(16.464)	(29.714)	(38.591)	(82.369)	(34.478)	(64.656)

Neste primeiro semestre realizamos o lançamento 2 empreendimentos, ocasionando um impacto principalmente nas despesas de 'Estande de Vendas'; além disso, conforme mencionado acima, durante o período das enchentes no RS a operação foi diretamente afetada, apresentando reduções nas demais linhas.

c) Benefícios a empregados:

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024
Salários	(3.892)	(7.351)	(3.525)	(7.202)	(5.134)	(9.668)	(4.784)	(9.356)
Encargos	(861)	(1.801)	(821)	(1.421)	(1.063)	(2.178)	(957)	(1.638)
Outros benefícios	(958)	(1.851)	(994)	(1.841)	(1.158)	(2.237)	(1.159)	(2.160)
	(5.711)	(11.003)	(5.340)	(10.465)	(7.355)	(14.083)	(6.900)	(13.154)

17. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024
Juros	(11)	(751)	(3)	(3)	(23)	(221)	(10)	(20)
Desconto	-	-	-	-	(363)	(534)	(308)	(3.771)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(1.756)	(1.040)	(24)	(28)	(1.556)	(1.864)	(535)	(1.124)
Operação de Swap (nota 20 (a) (v))	(870)	(1.646)	-	-	(870)	(1.647)	-	-
	(2.637)	(3.437)	(27)	(31)	(2.812)	(4.266)	(853)	(4.915)
Receitas financeiras								
Rendimentos de aplicações financeiras	3.657	9.976	6.762	12.059	12.235	26.337	12.037	24.419
Atualização monetária das contas a receber	-	-	-	-	13.426	18.637	6.706	22.402
Outras receitas financeiras	-	-	162	361	2	-	183	383
Receitas de mútuo	1.679	2.973	3.738	5.842	439	857	2.278	2.278
Operação de Swap (nota 20 (a) (v))	3.360	5.678	-	-	3.360	5.678	-	-
	8.696	18.627	10.662	18.262	29.462	51.509	21.204	49.482
Resultado financeiro	6.059	15.190	10.636	18.231	26.650	47.243	20.351	44.565

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

18. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

Notas Explicativas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	39.192	52.626	(28.778)	1.560	60.939	89.230	(17.293)	30.565
Alíquota - 34%	(13.325)	(17.893)	9.785	(530)	(20.719)	(30.338)	5.880	(10.392)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	18.777	28.720	(5.068)	8.226	(70)	329	825	498
Efeito sobre adições	(98)	232	(236)	487	(5.591)	(6.460)	238	308
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo lucro real e a tributação pelo lucro presumido/ regime especial de tributação	-	-	-	-	53.702	71.637	(28.602)	6.776
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (i)	(5.354)	(11.059)	(4.481)	(8.183)	(38.100)	(53.047)	15.089	(9.243)
	-	-	-	-	(10.778)	(17.879)	(6.571)	(12.053)
Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente	-	-	-	-	(8.756)	(16.353)	(8.130)	(13.010)
Despesa de imposto de renda e contribuição social – diferido	-	-	-	-	(2.022)	(1.526)	1.559	957
Total	-	-	-	-	(10.778)	(17.879)	(6.571)	(12.053)

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

19. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Adiantamento para futuro investimento (i)				
Sociedades controladas	199.873	154.438	-	-
Sociedades controladas em conjunto	4.567	406	4.907	1.310
	204.440	154.844	4.907	1.310
Mútuos com partes relacionadas (ii)				
Sociedades controladas	88.195	49.892	-	-
	88.195	49.892	-	-
Débitos com redução de capital (iii)				
Sociedades controladas	35.394	32.051	-	-
	35.394	32.051	-	-
Outras partes relacionadas	-	-	97	97
Não circulante:				
Partes relacionadas	328.029	236.787	5.004	1.407

(i) Adiantamentos para futuros investimentos

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

(ii) mútuos com partes relacionadas

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

(iii) Débitos com redução de capital

Notas Explicativas

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

Passivo

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Aluguéis a pagar	1.605	2.208	1.605	2.208
Mútuos com parte relacionadas				
Sociedades controladas	8.240	8.240	-	-
Melnick Even Octans (a)	-	-	10.351	10.000
Outras partes relacionadas	4.916	-	9.951	5.848
Circulante:				
Partes relacionadas	<u>14.761</u>	<u>10.448</u>	<u>21.907</u>	<u>18.056</u>

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

Notas Explicativas com partes relacionadas

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no balanço patrimonial	Valor da transação	Saldo em 30/06/2025	Saldo em 31/12/2024
Transações efetivadas em períodos anteriores, com saldos em aberto							
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV							
21/12/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Coqueiro	Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.867	21.683	-
10/08/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Octans	Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.214	19.147	25.593
Prestações de serviços - Arquitetura							
De Jan a Mar/2025	Indeterminado		SPEs	Custo dos imóveis vendidos	5.023	54	-
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	13.752	9.892
Total					81.866	54.636	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			
	01/04/2025	01/01/2025	01/04/2024	01/01/2024
	a	a	a	a
	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2024
Salários	2.712	4.796	2.164	4.002
Salários	2.650	4.711	2.139	3.959
Benefícios	62	85	25	43
Bônus	(56)	7.540	1.871	3.023
Incentivos a curto prazo	550	898	243	591
Incentivos a longo prazo (i)	(606)	6.642	1.628	2.432
	2.656	12.336	4.035	7.025

i) A despesa de ILP correspondente ao Plano de Opção de Ações conversível em ações, corrigida inclusive pelo *dividend yield* proveniente da redução de capital ocorrida durante o ano de 2025, totalizou R\$7.243, dos quais R\$6.642 correspondente a administradores e R\$601 a não administradores. Além da parcela conversível em ações, R\$740 serão pagos aos administradores em caixa, totalizando R\$ 6.642 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	12.444	158.810	262.349
Crédito de recebíveis imobiliários - CRI	1.050	-	97.183
Desconto de recebíveis	5.426	-	-

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	Risco	Cenário		
		I Queda 10%	II Queda 25%	III Queda 50%
Dados consolidados - Operações				
Aplicações financeiras	Queda do CDI	43.554	36.295	24.197
Parte relacionada ativa	Queda do CDI	11	9	6
Efeitos líquidos da variação do CDI		43.565	36.304	24.203
Contas a receber	Queda do INCC	48.223	40.186	26.791
Efeitos líquidos da variação do INCC		48.223	40.186	26.791
Contas a receber	Queda do IPCA	20.406	17.005	11.337
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		20.406	17.005	11.337

Notas Explicativas

Passivo	Risco	Cenário		
		I	II	III
Dados consolidados - Operações		Aumento 10%	Aumento 25%	Aumento 50%
Empréstimo e financiamentos	Aumento do CDI	5.224	13.059	26.119
Efeitos líquidos da variação do CDI		5.224	13.059	26.119
Parte relacionada passiva	Aumento do INCC	158	396	791
Obrigação por compra de imóveis	Aumento do INCC	1.190	2.975	5.951
Efeitos líquidos da variação do INCC		1.348	3.371	6.742
Empréstimo e financiamentos	Aumento do IGP-M/IPCA	29	73	145
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		29	73	145

(v) Operação de Swap

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

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

Há também a previsão em contrato que caso a Companhia (i) disponha de recursos disponíveis e, cumulativamente, (ii) obtenha prévia e expressa autorização de seus órgãos internos competentes, a Companhia poderá solicitar, sendo que a aceitação 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 30 de junho de 2025 deste instrumento financeiro apresenta um ganho líquido de R\$ 6.071 (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 seis meses findo em 30 de junho de 2025 foi um ganho de R\$ 4.032.

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.

Notas Explicativas

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 30 de junho de 2025, pode ser assim sumariada:

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Total dos empréstimos (nota 10)	439.029	360.333
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante)	(398.683)	(462.787)
Caixa líquido positivo	40.346	(102.454)

22. COMPROMISSOS

a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

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

	30/06/2025	31/12/2024
Vendas a apropriar	1.087.884	1.053.018
Permuta por terrenos a apropriar	154.005	203.157
Contratos de vendas a apropriar	1.241.889	1.256.175
Impostos	(27.936)	(27.125)
Receita de vendas a apropriar	1.213.953	1.229.050
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(833.201)	(848.861)
Resultado a apropriar	380.752	380.189

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

b) Compromissos com a aquisição de terrenos

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

Referidos compromissos totalizam R\$1.233.939 (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 30 de junho de 2025 o montante de R\$165.660 refere-se a transações com partes relacionadas (R\$165.660 em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas

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 30 de junho de 2025	Incorporação	Condomínio de lotes	Total
Receita bruta operacional	509.787	80.414	590.201
Deduções da receita bruta	(23.467)	(3.581)	(27.048)
Receita líquida operacional	486.320	76.833	563.153
Custo incorrido das vendas realizadas	(368.110)	(54.719)	(422.829)
Lucro bruto	118.210	22.114	140.324
Despesas comerciais	(31.874)	(6.271)	(38.145)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	86.336	15.843	102.179
Período findo em 30 de junho de 2024	Incorporação	Condomínio de lotes	Total
Receita bruta operacional	357.745	64.123	421.868
Deduções da receita bruta	(33.389)	(2.521)	(35.910)
Receita líquida operacional	324.356	61.602	385.958
Custo incorrido das vendas realizadas	(280.287)	(45.907)	(326.194)
Lucro bruto	44.069	15.695	59.764
Despesas comerciais	(26.774)	(3.045)	(29.819)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	17.295	12.650	29.945

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

	Consolidado	
	30/06/2025	30/06/2024
Lucro bruto das despesas comerciais	102.179	29.945
Despesas administrativas	(44.224)	(34.837)
Resultado financeiro, líquidas	47.243	44.565
Provisões e outras despesas, líquidas	(15.968)	(9.108)
Imposto de renda e contribuição social	(17.879)	(12.053)
Lucro líquido	71.351	18.511

Notas Explicativas

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

		Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024
Caixa disponível		152.821	238.479
Segmento: Incorporação		2.003.556	1.880.871
Segmento: Condomínio de lotes		440.407	475.345
Ativo total, conforme balanço patrimonial		2.596.784	2.594.695
		Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024
Segmento: Incorporação		1.136.107	979.122
Segmento: Condomínio de lotes		243.031	247.606
Passivo total, conforme balanço patrimonial		1.379.138	1.226.728

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas. A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 8 de agosto 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 30 de junho 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 08 de agosto de 2025, bem como em informações e esclarecimentos recebidos da administração da Companhia, opina que os referidos documentos estão em condições de serem divulgados.

Porto Alegre, 13 de agosto de 2025.

Rogério Costa Rokembach - Presidente do Conselho Fiscal

Gabriela Loreto da Silveira – Conselheira

Paulo Joni Teixeira - Conselheiro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Porto Alegre, 13 de agosto de 2025.

Juliano Melnick

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

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

Porto Alegre, 13 de agosto de 2025.

Juliano Melnick

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores