

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 - 01/01/2026 à 31/03/2026	7
DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	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 - 01/01/2026 à 31/03/2026	16
DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

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

Notas Explicativas	34
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	73
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	74
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	75
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	76

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2026
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	206.269.341
Preferenciais	0
Total	206.269.341
Em Tesouraria	
Ordinárias	3.816.689
Preferenciais	0
Total	3.816.689
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	1.316.082	1.268.162
1.01	Ativo Circulante	58.588	40.486
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	972	641
1.01.02	Aplicações Financeiras	36.080	3.831
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	36.080	3.831
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	36.080	3.831
1.01.03	Contas a Receber	19.925	34.404
1.01.03.01	Clientes	1.636	1.639
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	18.289	32.765
1.01.04	Estoques	1.611	1.610
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	1.611	1.610
1.02	Ativo Não Circulante	1.257.494	1.227.676
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	417.852	375.252
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	48.723	51.864
1.02.01.02.02	Títulos e valores mobiliários	48.723	51.864
1.02.01.04	Contas a Receber	248.158	231.072
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	9.332	7.427
1.02.01.04.03	Adiantamentos para futuros investimentos	211.340	197.827
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	27.486	25.818
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	120.971	92.316
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	120.971	92.316
1.02.02	Investimentos	827.965	841.782
1.02.02.01	Participações Societárias	827.965	841.782
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	827.965	841.782
1.02.03	Imobilizado	11.155	10.087
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	9.954	8.886
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.201	1.201
1.02.04	Intangível	522	555
1.02.04.01	Intangíveis	522	555
1.02.04.01.02	Intangíveis	522	555

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	1.316.082	1.268.162
2.01	Passivo Circulante	128.820	93.811
2.01.02	Fornecedores	2.092	734
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.092	734
2.01.03	Obrigações Fiscais	870	1.387
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	870	1.387
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	870	1.387
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	54.782	1.289
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	54.782	1.289
2.01.05	Outras Obrigações	28.682	55.048
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	9.832	26.121
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	9.832	26.121
2.01.05.02	Outros	18.850	28.927
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	161	161
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	5.995	10.158
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	33	288
2.01.05.02.08	Contas a pagar por aquisição sociedade	12.661	18.320
2.01.06	Provisões	42.394	35.353
2.01.06.02	Outras Provisões	42.394	35.353
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	42.394	35.353
2.02	Passivo Não Circulante	109.529	110.063
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	98.162	97.817
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	98.162	97.817
2.02.02	Outras Obrigações	7.209	7.579
2.02.02.02	Outros	7.209	7.579
2.02.02.02.07	Contas a pagar por aquisição sociedade	7.209	7.579
2.02.04	Provisões	4.158	4.667
2.02.04.02	Outras Provisões	4.158	4.667
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	4.158	4.667
2.03	Patrimônio Líquido	1.077.733	1.064.288
2.03.01	Capital Social Realizado	959.029	959.029
2.03.02	Reservas de Capital	-14.663	-4.121
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-14.663	-4.121
2.03.04	Reservas de Lucros	108.325	109.380
2.03.04.01	Reserva Legal	64.925	64.925
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	20.320	20.320
2.03.04.11	Plano de opção de ações	23.080	24.135
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	25.042	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.848	5.151
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.837	-5.107
3.03	Resultado Bruto	11	44
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	26.341	4.258
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.809	-21.897
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	309	971
3.04.03.01	Provisões	309	971
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.185	-4.061
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	45.026	29.245
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	26.352	4.302
3.06	Resultado Financeiro	-1.310	9.131
3.06.01	Receitas Financeiras	9.013	9.931
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.323	-800
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	25.042	13.433
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	25.042	13.433
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	25.042	13.433
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,12	0,06
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,12	0,06

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
4.01	Lucro Líquido do Período	25.042	13.433
4.03	Resultado Abrangente do Período	25.042	13.433

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-11.790	-11.797
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-14.036	-21.008
6.01.01.01	Depreciação e Amortização	822	603
6.01.01.02	Provisão para Contingências	34	-971
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-45.026	-29.245
6.01.01.05	Lucro Antes do Imposto de IR e CS	25.042	13.433
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	1.766	1.492
6.01.01.07	Juros provisionados	3.326	-6.320
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.246	9.211
6.01.02.01	Contas Receber	3	-1.329
6.01.02.02	Demais Contas a Receber	8.267	-4.726
6.01.02.03	Fornecedores	1.358	802
6.01.02.04	Demais Passivos	-5.221	13.596
6.01.02.05	Imóveis a Comercializar	-1.906	-564
6.01.02.06	Adiantamento de Cliente	-255	1.432
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	31.120	217.147
6.02.01	Titulos e Valores Mobiliário	-24.056	147.190
6.02.03	Dividendos Recebidos	6.956	46.264
6.02.04	Aumento de Capital em Controladas	50.077	24.000
6.02.05	Aquisições de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	-1.857	-307
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-18.999	-205.433
6.03.01	Partes Relacionadas	-44.944	-26.404
6.03.02	Aumento de Capital	-13.513	-29.029
6.03.03	Aquisições de Ações em Tesouraria	-10.542	0
6.03.04	Captação de Empréstimos e Financiamentos	50.000	0
6.03.06	Redução de Capital	0	-150.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	331	-83
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	641	99
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	972	16

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 31/03/2026

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	959.029	20.014	64.925	0	20.320	1.064.288
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.029	20.014	64.925	0	20.320	1.064.288
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-11.597	0	0	0	-11.597
5.04.08	Apropriação/Reversão do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	-1.055	0	0	0	-1.055
5.04.09	Recompra de ações	0	-10.542	0	0	0	-10.542
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	25.042	0	25.042
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	25.042	0	25.042
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.029	8.417	64.925	25.042	20.320	1.077.733

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

(Reais Mil)

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
7.01	Receitas	5.307	5.688
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.307	5.688
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-13.508	-13.485
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-4.837	-5.107
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.671	-8.378
7.03	Valor Adicionado Bruto	-8.201	-7.797
7.04	Retenções	-513	368
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-822	-603
7.04.02	Outras	309	971
7.04.02.01	Provisões	309	971
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-8.714	-7.429
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	54.039	39.176
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	45.026	29.245
7.06.02	Receitas Financeiras	9.013	9.931
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	45.325	31.747
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	45.325	31.747
7.08.01	Pessoal	8.723	16.401
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.620	5.543
7.08.01.02	Benefícios	1.023	893
7.08.01.03	F.G.T.S.	324	379
7.08.01.04	Outros	1.756	9.586
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	1.756	9.586
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.237	1.099
7.08.02.01	Federais	1.237	1.099
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11	2
7.08.03.01	Juros	11	2
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	14.500	13.433
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	14.500	13.433
7.08.05	Outros	20.854	812
7.08.05.01	Despesas Financeiras	10.312	798
7.08.05.02	Aluguéis	0	14
7.08.05.03	Aquisição de ações em tesouraria	10.542	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
1	Ativo Total	2.845.271	2.740.776
1.01	Ativo Circulante	1.891.180	1.776.753
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	11.903	5.571
1.01.02	Aplicações Financeiras	222.440	175.166
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	222.440	175.166
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	222.440	175.166
1.01.03	Contas a Receber	1.656.837	1.596.016
1.01.03.01	Clientes	1.620.947	1.552.808
1.01.03.01.01	Contas a receber	818.611	754.784
1.01.03.01.02	Imóveis a comercializar	802.336	798.024
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	35.890	43.208
1.02	Ativo Não Circulante	954.091	964.023
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	740.077	758.491
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	15.736	15.776
1.02.01.02.02	Aplicações Financeiras	15.736	15.776
1.02.01.04	Contas a Receber	721.072	742.618
1.02.01.04.01	Contas a receber	535.838	516.491
1.02.01.04.02	Imóveis a comercializar	143.956	179.727
1.02.01.04.03	Adiantamento para futuros investimentos	5.656	12.367
1.02.01.04.04	Outras contas a receber	35.622	34.033
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.269	97
1.02.01.09.05	Partes relacionadas	3.269	97
1.02.02	Investimentos	197.248	189.731
1.02.02.01	Participações Societárias	197.248	189.731
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	197.248	189.731
1.02.03	Imobilizado	15.297	14.471
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	12.992	12.166
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.305	2.305
1.02.04	Intangível	1.469	1.330
1.02.04.01	Intangíveis	1.469	1.330
1.02.04.01.02	Intangível	1.469	1.330

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2	Passivo Total	2.845.271	2.740.776
2.01	Passivo Circulante	864.376	684.591
2.01.02	Fornecedores	41.947	32.589
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	41.947	32.589
2.01.03	Obrigações Fiscais	24.635	23.701
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	24.635	23.701
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições correntes	8.167	8.377
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições diferidos	16.468	15.324
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	336.489	95.459
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	336.489	95.459
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	336.489	95.459
2.01.05	Outras Obrigações	352.142	430.809
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	61.016	57.945
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	61.016	57.945
2.01.05.02	Outros	291.126	372.864
2.01.05.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	61.404	99.695
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	34.154	35.424
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	195.568	237.745
2.01.06	Provisões	109.163	102.033
2.01.06.02	Outras Provisões	109.163	102.033
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	96.437	83.648
2.01.06.02.04	Contas a pagar por aquisição sociedade	12.726	18.385
2.02	Passivo Não Circulante	743.694	839.927
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	365.902	509.018
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	365.902	509.018
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	365.902	509.018
2.02.02	Outras Obrigações	301.131	262.123
2.02.02.02	Outros	301.131	262.123
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	138.931	119.689
2.02.02.02.05	Adiantamento de clientes	154.991	134.855
2.02.02.02.09	Contas a pagar por aquisição sociedade	7.209	7.579
2.02.03	Tributos Diferidos	40.939	35.210
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	40.939	35.210
2.02.04	Provisões	35.722	33.576
2.02.04.02	Outras Provisões	35.722	33.576
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	35.722	33.576
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.237.201	1.216.258
2.03.01	Capital Social Realizado	959.029	959.029
2.03.02	Reservas de Capital	8.417	20.014
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-14.663	-4.121
2.03.02.07	Plano de opção de ações	23.080	24.135
2.03.04	Reservas de Lucros	85.245	85.245
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	64.925	64.925
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	20.320	20.320
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	25.042	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2026	Exercício Anterior 31/12/2025
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	159.468	151.970

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	320.487	225.183
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-242.644	-174.260
3.03	Resultado Bruto	77.843	50.923
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-47.120	-43.226
3.04.01	Despesas com Vendas	-18.923	-19.118
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.454	-24.660
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-7.720	-2.558
3.04.03.01	Provisões	-7.720	-2.558
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.171	1.938
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.194	1.172
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	30.723	7.697
3.06	Resultado Financeiro	13.025	20.593
3.06.01	Receitas Financeiras	22.720	22.047
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.695	-1.454
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	43.748	28.290
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.726	-7.101
3.08.01	Corrente	-6.096	-7.597
3.08.02	Diferido	-1.630	496
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	36.022	21.189
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	36.022	21.189
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	25.042	13.433
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.980	7.756

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	36.022	21.189
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	36.022	21.189
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	25.042	13.433
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.980	7.756

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-30.199	69.173
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	62.691	32.661
6.01.01.01	Lucro antes do IR e CS	43.748	28.290
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.554	862
6.01.01.03	Provisão para contingências	3.247	1.916
6.01.01.04	Provisão para garantia	5.824	5.066
6.01.01.05	Provisão para distratos	0	-659
6.01.01.06	Provisão para participação nos resultados	1.854	1.931
6.01.01.07	Despesas de juros e variações monetárias	4.270	-3.573
6.01.01.08	Equivalência patrimonial	2.194	-1.172
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-75.540	54.221
6.01.02.01	Contas a receber	-83.174	19.192
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	39.023	-92
6.01.02.03	Demais contas a receber	1.188	-11.955
6.01.02.04	Fornecedores	9.358	13.995
6.01.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-19.049	812
6.01.02.06	Adiantamento de clientes	-22.041	7.456
6.01.02.07	Demais passivos	-845	24.813
6.01.03	Outros	-17.350	-17.709
6.01.03.01	Juros pagos	-11.254	-10.112
6.01.03.02	IR e CS pagos	-6.096	-7.597
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-43.419	108.969
6.02.02	Titulos e valores mobiliários	-31.871	122.743
6.02.03	Aquisições de bens do ativo imobilizado intangível	-2.519	-940
6.02.04	Aumento dos investimentos	-15.740	-565
6.02.05	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	6.711	-12.269
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	79.950	-181.693
6.03.02	Partes relacionadas	-101	-739
6.03.03	Redução de capital	0	-150.000
6.03.04	Captação de empréstimos e financiamentos	122.777	62.592
6.03.05	Amortização de empréstimo e financiamentos	-28.702	-73.197
6.03.06	Aquisições de ações em tesouraria	-10.542	0
6.03.08	Movimentos de acionistas não controladores	-3.482	-20.349
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	6.332	-3.551
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.571	5.140
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	11.903	1.589

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2026 à 31/03/2026

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	959.029	20.014	64.925	0	20.320	1.064.288	151.970	1.216.258
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.029	20.014	64.925	0	20.320	1.064.288	151.970	1.216.258
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-11.597	0	0	0	-11.597	-3.482	-15.079
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-3.482	-3.482
5.04.08	Apropriação/Reversão do Plano de Opção de ações – Stock Option	0	-1.055	0	0	0	-1.055	0	-1.055
5.04.09	Recompra de ações	0	-10.542	0	0	0	-10.542	0	-10.542
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	25.042	0	25.042	10.980	36.022
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	25.042	0	25.042	10.980	36.022
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	959.029	8.417	64.925	25.042	20.320	1.077.733	159.468	1.237.201

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

(Reais Mil)

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2026 à 31/03/2026	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2025 à 31/03/2025
7.01	Receitas	328.201	231.493
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	328.201	231.493
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-266.116	-196.725
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-242.644	-174.260
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-23.472	-22.465
7.03	Valor Adicionado Bruto	62.085	34.768
7.04	Retenções	-9.274	-3.419
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.554	-862
7.04.02	Outras	-7.720	-2.557
7.04.02.01	Provisões	-7.720	-2.557
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	52.811	31.349
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	20.526	23.219
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.194	1.172
7.06.02	Receitas Financeiras	22.720	22.047
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	73.337	54.568
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	73.337	54.568
7.08.01	Pessoal	11.127	17.859
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.178	6.619
7.08.01.02	Benefícios	1.281	1.079
7.08.01.03	F.G.T.S.	432	446
7.08.01.04	Outros	2.236	9.715
7.08.01.04.01	Participação dos empregados nos lucros	2.236	9.715
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	16.493	14.081
7.08.02.01	Federais	16.493	14.081
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	923	-9
7.08.03.01	Juros	923	6
7.08.03.02	Aluguéis	0	-15
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	25.480	21.189
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	14.500	13.433
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	10.980	7.756
7.08.05	Outros	19.314	1.448
7.08.05.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	8.772	1.448
7.08.05.02	Aquisição de ações em tesouraria	10.542	0

Comentário do Desempenho



Relatório da Administração 1T26

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” ou “MELK3”), submete à apreciação dos senhores acionistas o Relatório da Administração, as Informações Trimestrais referentes ao período findo em 31 de março de 2026, acompanhada do relatório dos auditores independentes.



Comentário do Desempenho

Nós somos a Melnick

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

Há mais de 50 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 para o período findo em 31 de março de 2026 (“trimestre”).

Neste trimestre, a Companhia realizou o lançamento de dois empreendimentos, totalizando um VGV bruto de R\$ 248,6 milhões (R\$ 213,5 milhões % Melnick).

Encerramos este primeiro trimestre de 2026 com R\$ 1,375 bilhão de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 193,9 milhões, R\$ 43,4 milhões, ou 22%, estão alugados. Nosso modelo de locação permite ao cliente converter as parcelas de aluguel pagas durante os primeiros 18 meses de contrato em desconto para aquisição do imóvel. Na média, 33% dos nossos clientes convertem suas locações em compra efetiva do imóvel.

Estamos satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas que totalizaram R\$ 300,3 milhões neste primeiro trimestre de 2026 (% Melnick). Desse total, R\$ 218,2 milhões referem-se à venda de estoques, o que representa um crescimento de 67% em relação ao mesmo período do ano de 2025.

Atualmente, a Companhia possui R\$ 3,2 bilhões de VGV (% Melnick) em *landbank*, compostos por 26 terrenos ou fases, sendo que 20% do nosso *landbank* já possui projetos aprovados com VGV potencial de R\$ 625,2 milhões (% Melnick).

No primeiro trimestre de 2026 foi entregue 1 (um) empreendimento, totalizando um VGV de R\$ 100,3 milhões (R\$ 23,3 milhões na % Melnick).

A receita líquida do primeiro trimestre totalizou R\$ 320,5 milhões, representando um aumento de 42% em relação ao mesmo período do ano anterior. Nosso lucro bruto totalizou R\$ 77,8 milhões, com margem bruta ajustada de 28,5% e, o lucro líquido totalizou R\$ 25,0 milhões no trimestre, com margem líquida¹ antes da participação dos minoritários de 11,2%, apresentando um crescimento de 86% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Assim, encerramos o primeiro trimestre de 2026 com a estrutura de capital representada por uma dívida líquida de R\$ 452,3 milhões, o que representa 36,6% do patrimônio líquido. Os recursos em caixa são superiores à dívida bruta, desconsiderando os contratos de SFH, o caixa líquido totaliza R\$ 94,2 milhões, o que equivale a 7,6% do patrimônio líquido.

Em AGOE realizada no dia 29 de abril de 2026, foi aprovada a distribuição de dividendos no valor de R\$ 20,3 milhões, a ser pago até 31 de dezembro de 2026, demonstrando a competência e a solidez de nosso caixa, associado a uma estrutura de capital com forte bancabilidade e situação de crédito.

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.

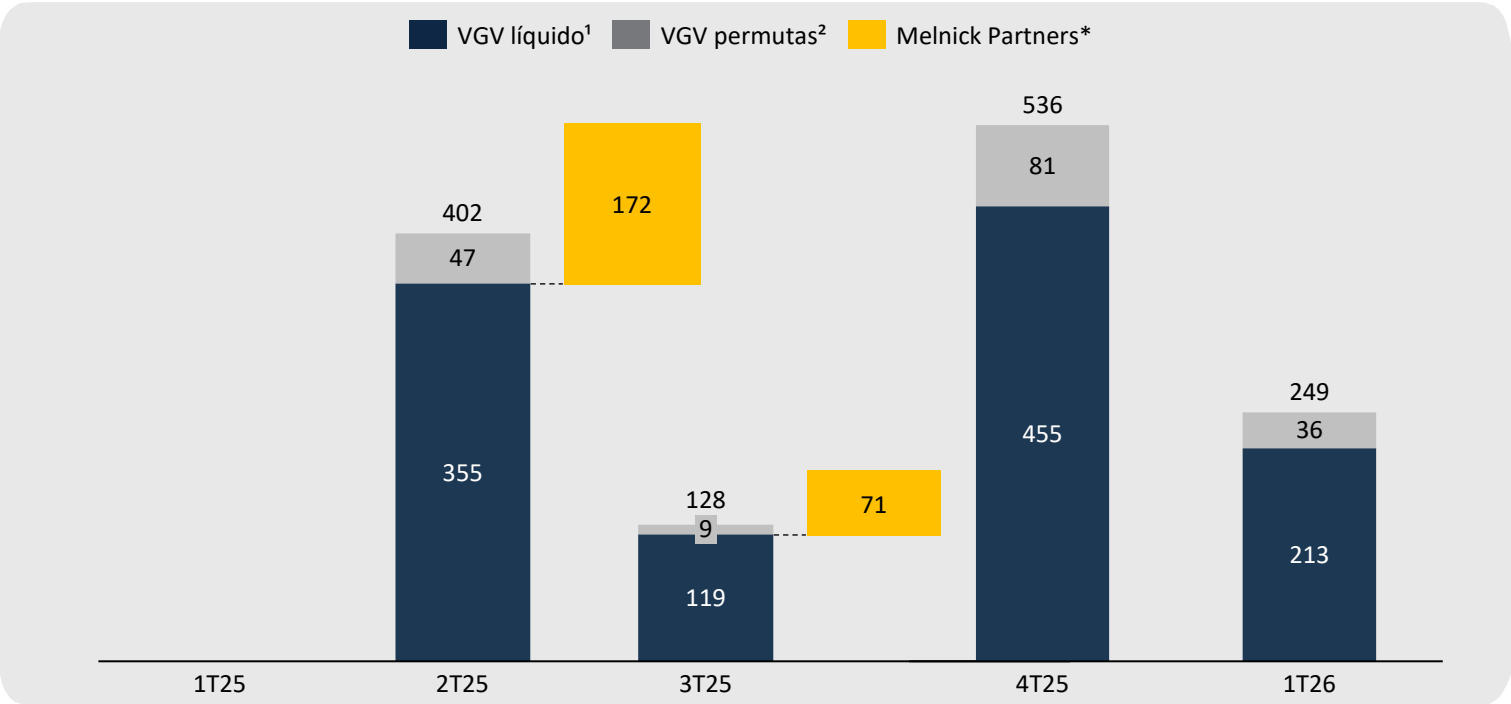
¹ Dado que a receita líquida considera a participação dos minoritários, a margem líquida também é relativa ao lucro líquido antes da participação de **11,2%** dos minoritários. **PÁGINA: 21 de 76**

Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional

Lançamentos

No primeiro trimestre de 2026 a Companhia realizou o lançamento de dois empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 213,5 milhões na % Melnick.



* Em 2025 houve os lançamentos em SP dos empreendimentos **Casa Madalena**, com VGV de R\$ 687 milhões (R\$ 172 milhões % Melnick Partners) e **Quaddra Lorena**, com VGV de R\$ 674 milhões (R\$ 71 milhões % Melnick Partners), totalizando, R\$ 243 milhões % Melnick Partners, os quais são reconhecidos via equivalência patrimonial e resultado financeiro, respectivamente.

Empreendimento	Unidade de negócio³	VGV total⁴ (R\$ mil)	VGV % Melnick¹ (R\$ mil)	Área útil⁵ (m²)	Unid.⁵	Valor médio por unidade (R\$ mil)	Tipologia
1T26		248.554	213.482	18.185	249		
Seen Três Figueiras	ME INC	190.194	157.456	9.897	57	2.762	Residencial
Open Bosque - F2	Open	58.360	56.026	8.288	192	292	Residencial
Total		248.554	213.482	18.185	249		

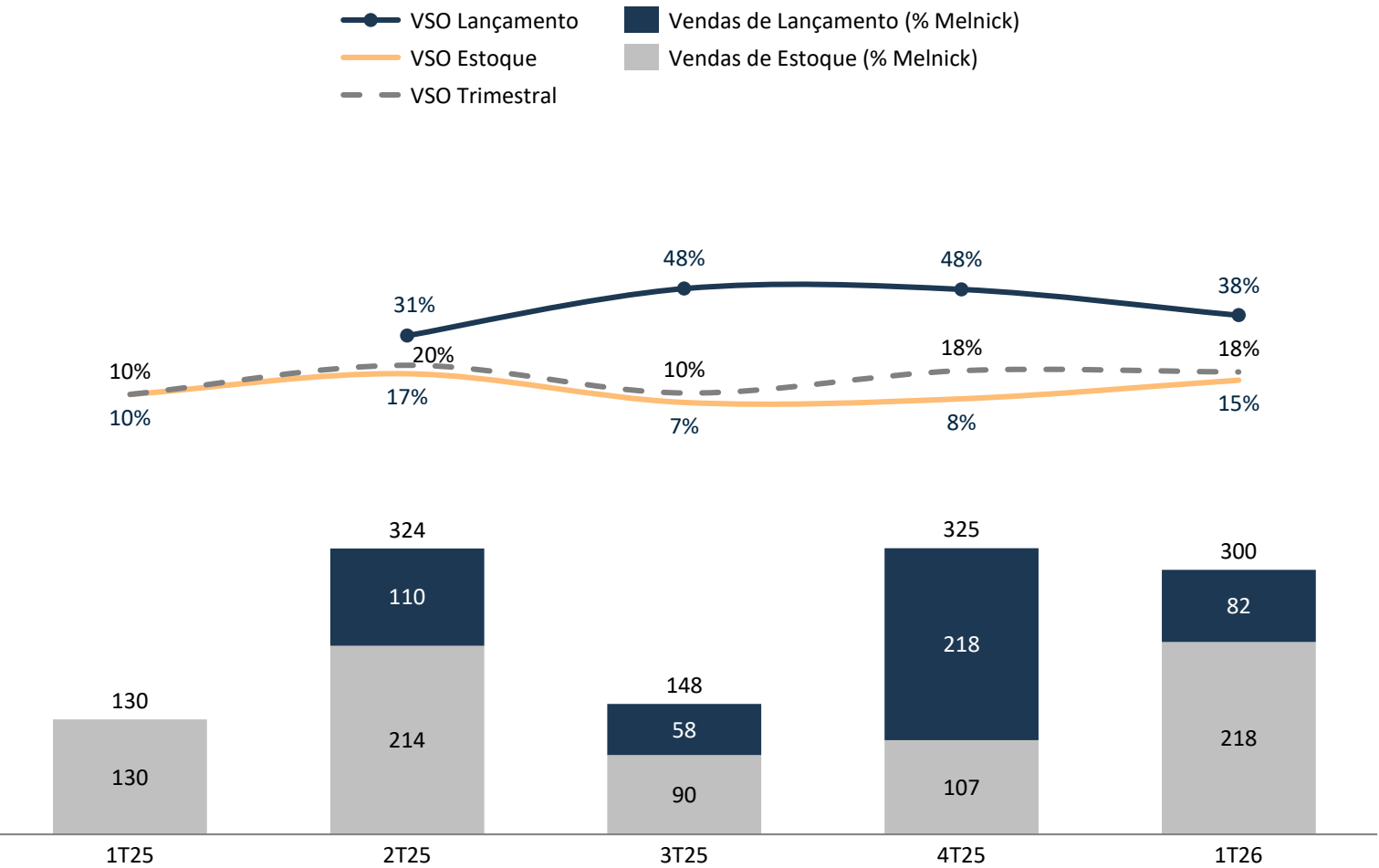
Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional

Vendas brutas, líquidas e VSOs

No primeiro trimestre de 2026, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 342,3 bilhão e R\$ 300,3 milhões. Destaca-se ainda que, neste período, o aumento nas vendas de estoque cresceram 72% em comparação ao 1T25.

Composição das vendas do período (R\$ milhões, % Melnick)	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26
Vendas Brutas	151.110	350.444	171.427	339.461	342.270
Estoque	151.110	240.053	113.925	121.633	260.156
Lançamentos	-	110.391	57.502	217.828	82.114
Distratos	(20.765)	(25.898)	(23.997)	(14.701)	(41.971)
Vendas líquidas	130.345	324.546	147.430	324.760	300.298



Comentário do Desempenho

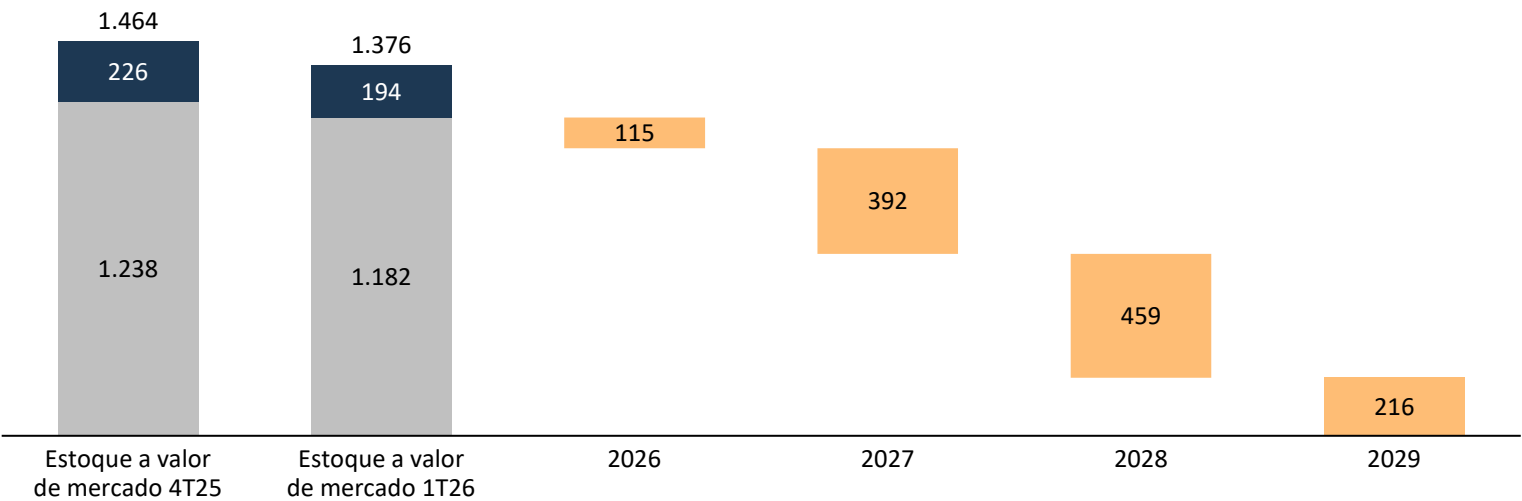
Desempenho Operacional

Estoque

Encerramos o primeiro trimestre de 2026 com R\$ 1,4 bilhão em estoque (% Melnick). Do total do estoque, 86% se referem a unidades em construção e 14% a unidades concluídas. Segregamos o estoque pronto em dois grupos: 1) Estoque pronto de comercialização, que representa 78% do estoque concluído e que depende de iniciativas e de esforço comercial para comercialização e; 2) Estoque pronto de locação, que representa 22% do estoque concluído, onde oferecemos aos nossos clientes um modelo de locação com opção de compra. Neste modelo as unidades em estoque rentabilizam a carteira com receitas de aluguéis, e, caso o locatário opte em exercer a opção, poderá utilizar os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra.

Ano de conclusão previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Melnick (R\$ mil)	% Valor	Unidades	% Unidades
Estoque pronto	226.022	193.860	14%	787	37%
2026	180.645	114.759	8%	194	9%
2027	410.617	392.301	29%	195	9%
2028	466.752	459.380	33%	740	35%
2029	215.313	215.313	16%	225	11%
Total	1.499.350	1.375.613	100%	2.141	100%

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



Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional

Landbank

O landbank encerrou o primeiro de 2026 trimestre com R\$ 3,2 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo R\$ 625,2 milhões em projetos já aprovados, correspondentes a 20% do landbank.

Unidade de negócio	Projetos	Unidades	Área total (m² mil)	Área privativa (m² mil)	VGV total (R\$ milhão)	VGV líquido % Melnick (R\$ milhão)
Incorporadora	10	2.154	97	205	2.162	1.971
Urbanizadora	13	3.352	2.532	1.225	1.666	613
Open	3	1.920	48	86	610	585
Total	26	7.426	2.677	1.516	4.438	3.169

Entregas e execução de empreendimentos

No primeiro trimestre de 2026 foi entregue 1 (um) empreendimento, totalizando R\$ 100,3 milhões de VGV bruto (R\$ 23,3 milhões no % Melnick). Em 31 de março de 2026 a companhia possuía 20 canteiros ativos sendo 14 da incorporadora, 4 da urbanizadora e 2 da marca open, totalizando 4.542 unidades em construção ou 779.524 m² em construção.

Empreendimento	Unidade de negócio¹	VGV total² (R\$ mil)	VGV % Melnick³ (R\$ mil)	Área útil⁴ (m²)	Unid.⁴	Valor médio por unidade (R\$ mil)	Tipologia
1T26		100.340	23.329	55.663	144		
The Garden - F3	URB	100.340	23.329	55.663	144	697	Loteamento
Total		100.340	23.329	55.663	144		

¹ URB – Urbanizadora.

² VGV bruto. ³ VGV líquido de permutas físicas, comissão de vendas e de participações minoritárias. ⁴ Líquidas de permuta física.

* Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.

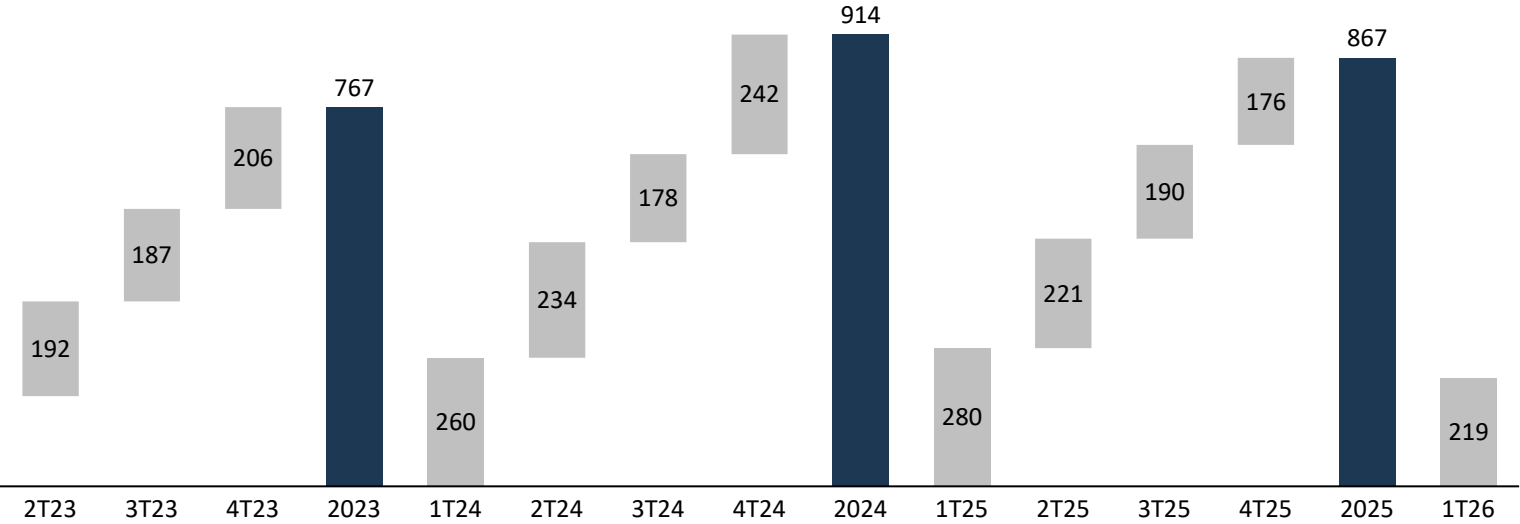
Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional

Repasse e recebimento

No primeiro trimestre de 2026, o total de recebimento de clientes foi de R\$ 219,4 milhões, dos quais R\$ 179,1 milhões ou 82% referentes as unidades em construção e R\$ 40,3 milhões ou 18% referentes as unidades concluídas.

R\$ mil	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26
Unidades em obra	137	95	134	197	159	131	137	144	124	116	129	179
Unidades concluídas	55	92	72	63	75	47	106	135	97	74	47	40
Total	192	187	206	260	234	178	242	280	221	190	176	219

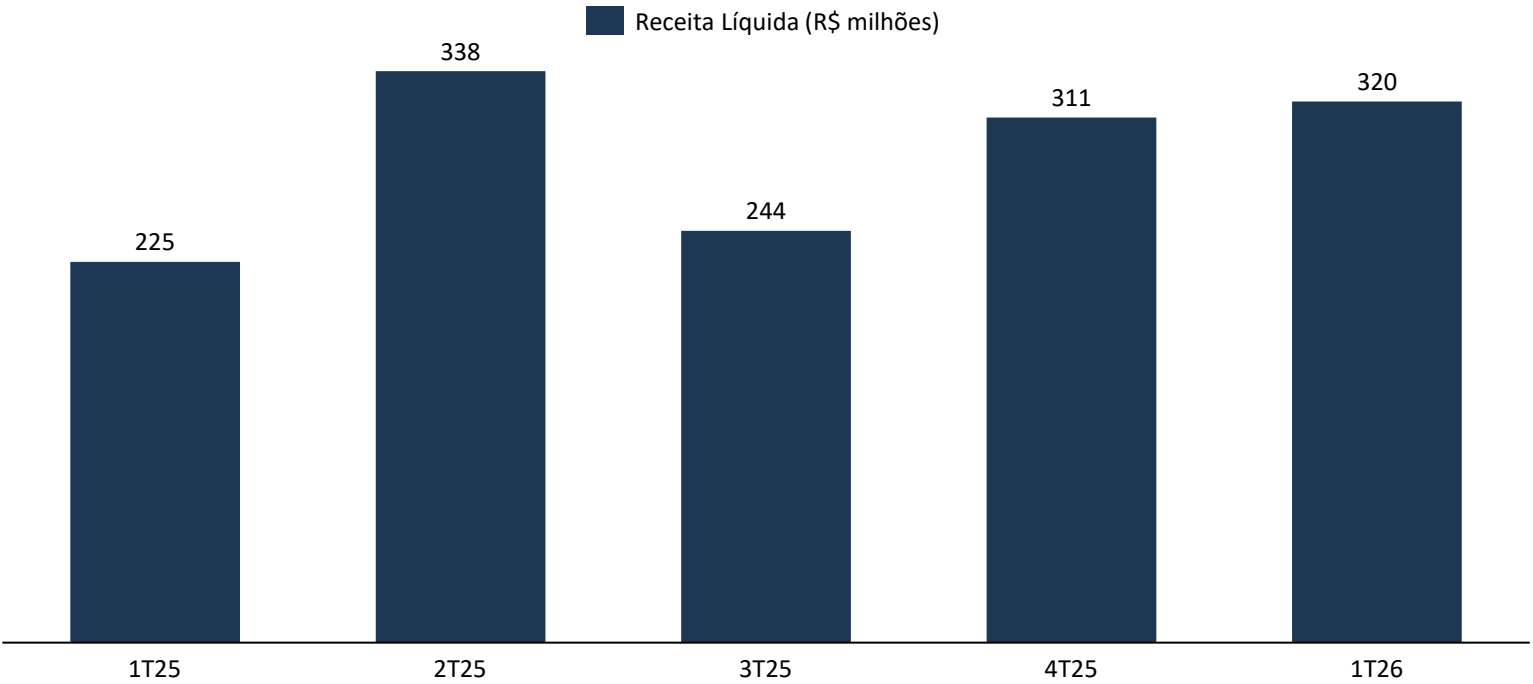


Comentário do Desempenho

Desempenho Econômico Financeiro

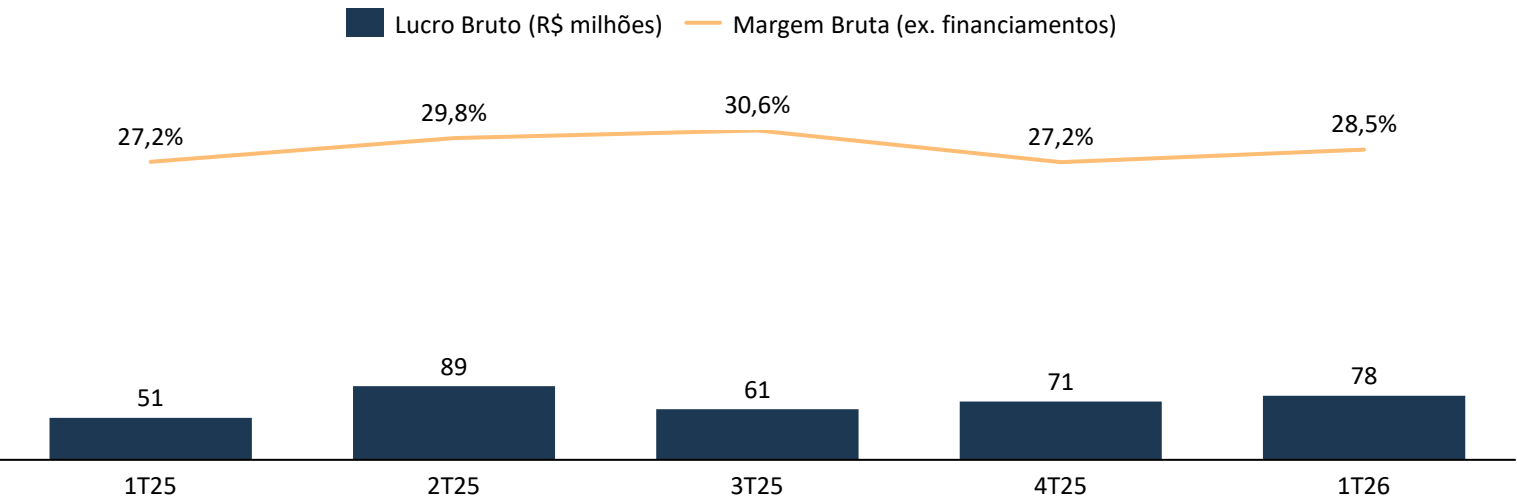
Receita líquida

No primeiro trimestre de 2026, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 320,5 milhões, apresentando um crescimento de 42% em relação ao mesmo período de 2025.



Lucro bruto e margem bruta

No primeiro trimestre de 2026 o lucro bruto foi de R\$ 77,8 milhões e a margem bruta ajustada foi de 28,5%, um aumento de 53% e 5%, respectivamente, em relação ao mesmo período de 2025.



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

Comentário do Desempenho

Desempenho Econômico Financeiro

Despesas comerciais, gerais e administrativas e outras despesas

No primeiro trimestre de 2026, as despesas operacionais totalizaram R\$ 44,9 milhões. As despesas comerciais totalizaram R\$ 18,9 milhões ou 42,1% das despesas operacionais, as despesas administrativas totalizaram R\$ 19,5 milhões ou 43,3% das despesas operacionais e a rubrica de outras despesas líquidas totalizou R\$ 6,5 milhões ou 14,6% das despesas operacionais.

	1T25	1T26
Comerciais	19.118	18.923
Gerais e Administrativas	24.660	19.454
Outras despesas, líquidas	620	6.549
Despesas Operacionais	44.398	44.926
% da Receita Líquida (LTM)	19,72%	14,75%
% G&A / Receita Líquida	10,95%	6,07%

Resultado financeiro

No primeiro trimestre de 2026 o resultado financeiro negativo foi de R\$ 0,6 milhões (positivo de R\$ 10,2 milhões no 1T25).

	1T25	1T26
Despesas Financeiras	(1.454)	(9.695)
Despesas financeiras	(1.454)	(9.695)
Receitas Financeiras	22.047	22.720
Juros com aplicações financeiras	16.838	18.011
Juros com clientes	5.209	4.709
Receitas Financeiras Líquidas	20.593	13.025
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	(10.428)	(13.641)
Resultado Financeiro	10.165	(616)

Comentário do Desempenho

Desempenho Econômico Financeiro

EBITDA

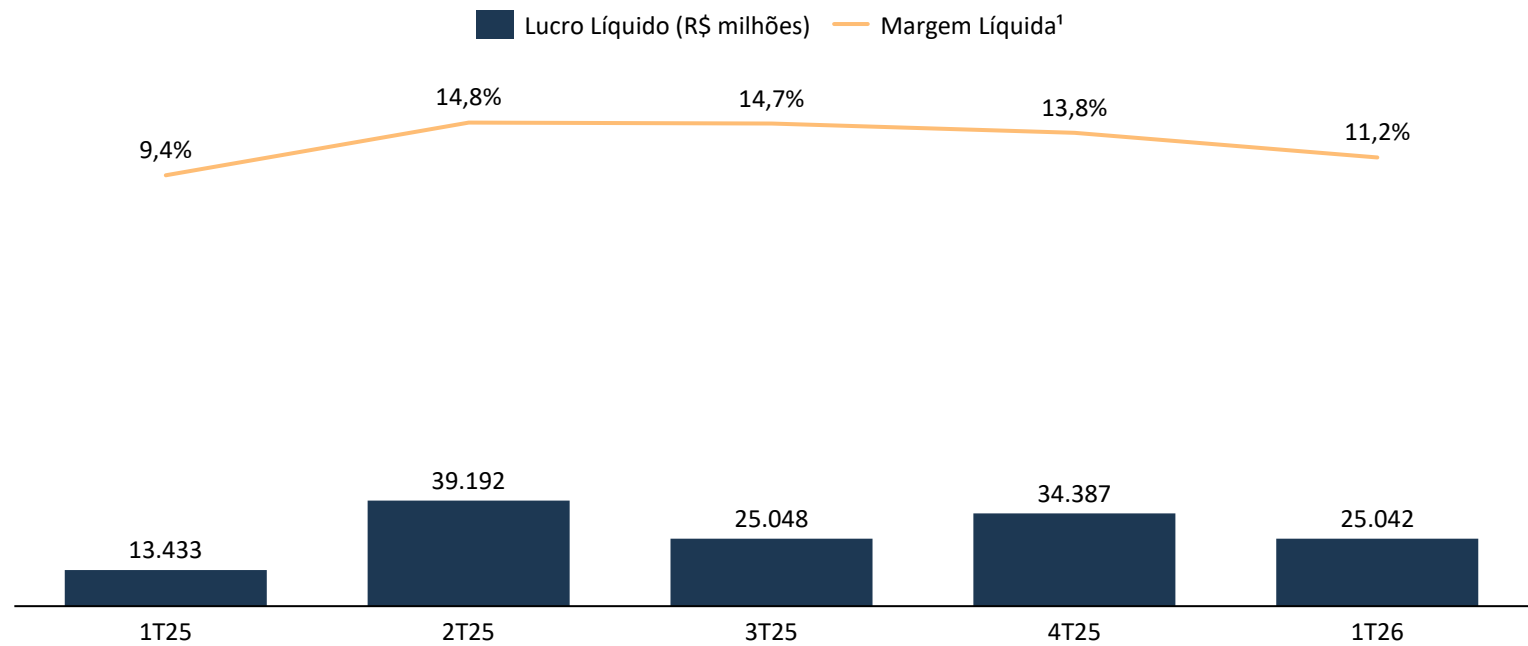
No primeiro trimestre de 2026 o EBITDA alcançou R\$ 45,9 milhões (R\$ 19,0 milhões no 1T25), e a margem EBITDA atingiu 14,3% (8,4% no 1T25), expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo.

Conciliação EBITDA	1T25	1T26
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	28.290	43.748
(+) Resultado Financeiro	(20.593)	(13.025)
(+) Depreciação e Amortização	862	1.554
EBITDA	8.559	32.277
Margem EBITDA	3,80%	10,07%
(+) Despesas financeiras apropriadas ao custo	10.428	13.641
EBITDA Ajustado	18.987	45.918
Margem EBITDA ajustada (%)	8,43%	14,33%

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

Lucro líquido e margem líquida¹

No primeiro trimestre de 2026 o lucro líquido foi de R\$ 25,0 milhões e a margem líquida antes dos minoritários foi de 11,2%, apresentando um crescimento de 86% em relação ao mesmo período de 2025.



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. PÁGINA: 29 de 76

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.

Estrutura de capital

Encerramos o primeiro trimestre de 2026 com o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) em R\$ 250,1 milhões. Ao final do trimestre os empréstimos e financiamentos a produção totalizaram R\$ 546,5 milhões, que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos. A dívida líquida encerrou em R\$ 452,3 milhões, representando 36,6% do patrimônio líquido.

	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26
Produção SFH	(344,2)	(335,4)	(413,0)	(442,1)	(546,5)
Produção CRI	(5,5)	(5,4)	-	-	-
Desconto de Recebíveis	-	-	-	(63,3)	(52,9)
CRI Corporativo ¹	-	(98,2)	(102,3)	(99,1)	(102,9)
Dívida Bruta	(349,7)	(439,0)	(515,3)	(604,5)	(702,4)
Caixa	352,2	399,7	365,9	196,5	250,1
Caixa (Dívida) Líquida	2,5	(39,4)	(149,4)	(408,0)	(452,3)
Patrimônio Líquido Total	1.226,9	1.217,6	1.245,4	1.216,3	1.237,2
Caixa (Dívida) Líquida / PL	0,2%	-3,2%	-12,0%	-33,5%	-36,6%

Geração de caixa (cash burn)

No primeiro trimestre de 2026 a queima de caixa operacional foi de R\$ 33,8 milhões. Segue abaixo a evolução do cash burn dos últimos 5 trimestres:

	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26
Caixa Líquido Inicial	104,5	2,5	(39,4)	(149,4)	(408,0)
Caixa Líquido Final	2,5	(39,4)	(149,4)	(408,0)	(452,3)
Variação do caixa líquido	(102,0)	(41,8)	(110,0)	(258,6)	(44,3)
Dividendos	-	-	50,0	65,0	-
Redução de Capital	150,0	-	-	-	-
Recompra de ações	-	-	-	-	10,5
Cash burn	48,0	(41,8)	(60,0)	(193,6)	(33,8)

¹ O valor é apresentado líquido das custas relacionadas à emissão, cuja apropriação se dará conforme taxa efetiva da operação, durante o prazo relacionado. Em 31 de março de 2026, as custas totalizavam R\$1,6.

Comentário do Desempenho

Remuneração aos Acionistas

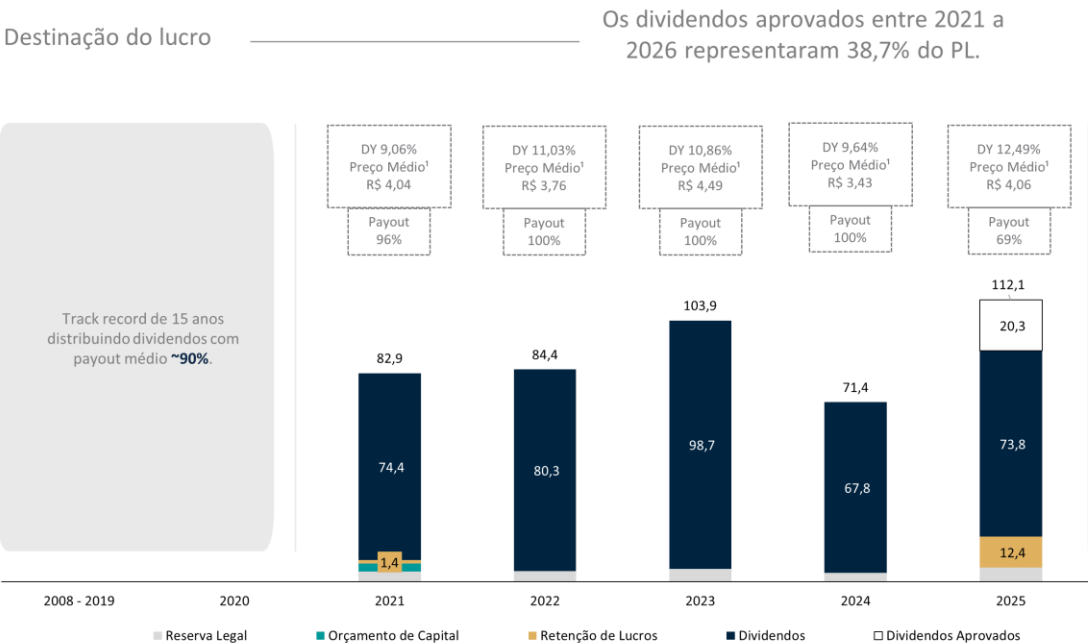
A Lei nº 6.404/1976 (Lei das Sociedades por Ações) e o Estatuto Social da Companhia determinam a realização da Assembleia Geral Ordinária de acionistas até o dia 30 de abril de cada exercício social, ocasião em que os acionistas deliberam sobre as matérias submetidas à sua apreciação, com base na proposta apresentada pelo Conselho de Administração.

Entre outras matérias, compete aos acionistas deliberar sobre a distribuição dos dividendos anuais da Companhia, assegurando-se que todos aqueles que detenham ações na data da declaração dos dividendos façam jus ao recebimento do dividendo mínimo obrigatório.

Os acionistas também deliberam acerca da destinação do lucro líquido apurado no exercício social anterior, conforme proposta elaborada pelo Conselho de Administração. Para os fins da Lei das Sociedades por Ações, o lucro líquido do exercício corresponde ao resultado apurado após a dedução dos prejuízos acumulados de exercícios anteriores, do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro, bem como de quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores nos lucros da Companhia.

O dividendo mínimo obrigatório da Melnick corresponde a, no mínimo, 25% do lucro líquido ajustado, apurado com base nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social, sendo que a declaração anual de dividendos, inclusive a eventual distribuição em montante superior ao mínimo obrigatório, está sujeita à aprovação da Assembleia Geral Ordinária, por maioria de votos dos acionistas, e depende de fatores como os resultados operacionais, a condição financeira, as necessidades de caixa e as perspectivas futuras da Companhia, entre outros considerados relevantes pelo Conselho de Administração e pelos acionistas.

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



Ao longo de 5 anos do IPO (set/20), a Melnick já retornou a seus acionistas:

R\$ 395,0 milhões em distribuições de dividendos (ciclo 2021 – 2025), com payout de **~91,4%**.

R\$ 13,4 milhões de distribuições referentes a reservas de lucros dos períodos de 2020 e 2021, pagos em dezembro de 2025.

R\$ 150 milhões de devolução de capital pagos em março de 2025.

R\$ 558,4 milhões em total de proventos, equivalente a **~77%** do market cap².

¹ Preço médio calculado com a cotação de fechamento da última data com. ² Market cap calculado com a cotação de 20/04/2026 ao valor de R\$ 3,59 totalizando um valor de mercado de R\$ 726,8 milhões ex. ações em tesouraria.



Comentário do Desempenho

Câmara de Arbitragem

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

Relacionamento com Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. (“Deloitte”) foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações Financeiras individuais e consolidadas de 2026 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais. A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de março de 2026.

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

No primeiro trimestre de 2026, os serviços de auditoria independente na Companhia, realizados pela Deloitte Auditores Independentes S/S Ltda, contemplaram o exame das informações trimestrais.

Comentário do Desempenho



Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Relatório sobre a Revisão de
Informações Financeiras Intermediárias
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Trimestre Findo em
31 de Março de 2026

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

**RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE A REVISÃO DE
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

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 31 de março de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com a norma brasileira NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com a norma brasileira NBC TG 21 - Demonstrações Intermediárias 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

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a norma brasileira NBC TG 21, aplicável à elaboração das ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a norma brasileira NBC TG 21 e a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração das 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 470 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, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com a norma brasileira NBC TG 21 e a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos*Demonstrações do valor adicionado*

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2026, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o 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, 12 de maio de 2026


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


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

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS****BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E 31 DE DEZEMBRO DE 2025**
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2026	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2025
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	972	641	11.903	5.571
Títulos e valores mobiliários	5	36.080	3.831	222.440	175.166
Contas a receber	6	1.636	1.639	818.611	754.784
Imóveis a comercializar	7	1.611	1.610	802.336	798.024
Demais contas a receber		18.289	32.765	35.890	43.208
		58.588	40.486	1.891.180	1.776.753
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a longo prazo					
Títulos e valores mobiliários	5	48.723	51.864	15.736	15.776
Contas a receber	6	-	-	535.838	516.491
Imóveis a comercializar	7	9.332	7.427	143.956	179.727
Adiantamentos para futuros investimentos	20.a	211.340	197.827	5.656	12.367
Partes relacionadas	20.a	120.971	777	3.269	97
Demais contas a receber		27.486	25.818	35.622	34.033
		417.852	375.252	740.077	758.491
Investimentos	8.a	827.965	841.782	197.248	189.731
Direito de uso		1.201	1.201	2.305	2.305
Imobilizado		9.954	8.886	12.992	12.166
Intangível		522	555	1.469	1.330
		1.257.494	1.227.676	954.091	964.023
TOTAL DO ATIVO		1.316.082	1.268.162	2.845.271	2.740.776

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 31 DE MARÇO DE 2026 E 31 DE DEZEMBRO DE 2025**
(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
CIRCULANTE					
Fornecedores		2.092	734	41.947	32.589
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	161	161	61.404	99.695
Contas a pagar por aquisição de sociedade	8.a	12.661	18.320	12.726	18.385
Empréstimos e financiamentos	10	54.782	1.289	336.489	95.459
Impostos e contribuições a recolher		870	1.387	8.167	8.377
Contribuições sociais diferidos		-	-	16.468	15.324
Adiantamentos de clientes	11	33	288	195.568	237.745
Provisão para perdas em sociedades controladas	8.a	27.626	23.406	-	-
Provisões	12	14.768	11.947	96.437	83.648
Partes relacionadas	20.a	9.832	26.121	61.016	57.945
Demais contas a pagar		5.995	10.158	34.154	35.424
		<u>128.820</u>	<u>93.811</u>	<u>864.376</u>	<u>684.591</u>
NÃO CIRCULANTE					
Adiantamentos de clientes	11	-	-	154.991	134.855
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	138.931	119.689
Contas a pagar por aquisição de sociedade	8.a	7.209	7.579	7.209	7.579
Provisões	12	4.158	4.667	40.939	35.210
Empréstimos e financiamentos	10	98.162	97.817	365.902	509.018
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	35.722	33.576
		<u>109.529</u>	<u>110.063</u>	<u>743.694</u>	<u>839.927</u>
Total dos passivos		<u>238.349</u>	<u>203.874</u>	<u>1.608.070</u>	<u>1.524.518</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	14				
Capital social	14.a	959.029	959.029	959.029	959.029
Ações restritas e em tesouraria	14.b	(14.663)	(4.121)	(14.663)	(4.121)
Plano de opção de ações	14.c	23.080	24.135	23.080	24.135
Reservas de lucros	14.d.e.	64.925	64.925	64.925	64.925
Lucros acumulados		25.042	-	25.042	-
Dividendos adicionais propostos	14.f	20.320	20.320	20.320	20.320
		<u>1.077.733</u>	<u>1.064.288</u>	<u>1.077.733</u>	<u>1.064.288</u>
Participação dos não controladores		-	-	159.468	151.970
Total do patrimônio líquido		<u>1.077.733</u>	<u>1.064.288</u>	<u>1.237.201</u>	<u>1.216.258</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>1.316.082</u>	<u>1.268.162</u>	<u>2.845.271</u>	<u>2.740.776</u>

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 31 DE MARÇO DE 2026 E DE 2025****(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)**

		Controladora		Consolidado	
	Nota	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025
OPERAÇÕES					
Receita	15	4.848	5.151	320.487	225.183
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	16.a	(4.837)	(5.107)	(242.644)	(174.260)
LUCRO BRUTO		11	44	77.843	50.923
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	16.b	-	-	(18.923)	(19.118)
Gerais e administrativas	16.b	(11.388)	(12.217)	(16.033)	(14.980)
Remuneração da Administração	20.c	(3.421)	(9.680)	(3.421)	(9.680)
Provisões	12.e	309	971	(7.720)	(2.558)
Outras despesas operacionais, líquidas	18	(4.185)	(4.061)	1.171	1.938
		(18.685)	(24.987)	(44.926)	(44.398)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(18.674)	(24.943)	32.917	6.525
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS					
Equivalência patrimonial	8	45.026	29.245	(2.194)	1.172
		45.026	29.245	(2.194)	1.172
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	17	(10.323)	(800)	(9.695)	(1.454)
Receitas financeiras	17	9.013	9.931	22.720	22.047
		(1.310)	9.131	13.025	20.593
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		25.042	13.433	43.748	28.290
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	19	-	-	(6.096)	(7.597)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	19	-	-	(1.630)	496
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS		25.042	13.433	36.022	21.189
LUCRO DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A					
Acionistas				25.042	13.433
Participação dos não controladores				10.980	7.756
				36.022	21.189
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS PERÍODOS - R\$					
Lucro básico por ação	14.f	0,12	0,06		
Lucro diluído por ação	14.f	0,12	0,06		

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 31 DE MARÇO DE 2026 E DE 2025

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS	25.042	13.433	36.022	21.189
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS	<u>25.042</u>	<u>13.433</u>	<u>36.022</u>	<u>21.189</u>
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			25.042	13.433
Participação dos não controladores			<u>10.980</u>	<u>7.756</u>
			<u>36.022</u>	<u>21.189</u>

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 31 DE MARÇO DE 2026 E EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(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							
		1.109.029	(10.941)	22.715	40.589	22.378	-	27.794	1.211.564	156.403	1.367.967	
14.c	Ações em tesouraria:	-	-	5.664	-	-	-	-	5.664	-	5.664	
14.c	Apropriação do plano de opção - “Stock Options”	-	6.820	(4.244)	-	(2.576)	-	-	-	-	-	
14.a	Concessão de ações - “Stock Options”	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
14.a	Capital social:	(150.000)	-	-	-	-	-	-	-	4.367	4.367	
14.a	Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	(150.000)	(1.753)	(151.753)	
14.a	Redução de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Destinação de lucros:											
	Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	112.060	-	112.060	37.996	150.056	
	Constituição de reserva legal	-	-	-	5.604	-	(5.604)	-	-	-	-	
14.e	Apropriação de parcela de lucros	-	-	-	-	12.350	(12.350)	-	-	-	-	
14.f	Dividendos pagos	-	-	-	-	(13.420)	(73.786)	(27.794)	(115.000)	(45.043)	(160.043)	
14.e	Dividendos adicionais propostos	-	-	-	-	-	(20.320)	20.320	-	-	-	
	SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025	959.029	(4.121)	24.135	46.193	18.732	-	20.320	1.064.288	151.970	1.216.258	
	Ações em tesouraria:											
14.c	Apropriação do plano de opção - “Stock Options”	-	-	(1.055)	-	-	-	-	(1.055)	-	(1.055)	
14.c	Recuperação de ações	-	(10.542)	-	-	-	-	-	(10.542)	-	(10.542)	
	Destinação de lucros:											
	Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	25.042	-	25.042	10.980	36.022	
	Dividendos pagos	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.482)	(3.482)	
14.f	SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026	959.029	(14.663)	23.080	46.193	18.732	25.042	20.320	1.077.733	159.468	1.237.201	

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

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

Notas Explicativas**MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E SUAS CONTROLADAS**
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E DE 2025
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	25.042	13.433	43.748	28.290
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(45.026)	(29.245)	2.194	(1.172)
Depreciações e amortizações	822	603	1.554	862
Provisão para contingências, líquida	34	(971)	3.247	1.916
Provisão para garantias, líquida	-	-	5.824	5.066
Provisão para distratos, líquida	-	-	-	(659)
Provisão para participação nos resultados	1.766	1.492	1.854	1.931
Juros provisionados	3.326	(6.320)	4.270	(3.573)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	3	(1.329)	(83.174)	19.192
Imóveis a comercializar	(1.906)	(564)	39.023	(92)
Demais contas a receber	8.267	(4.726)	1.188	(11.955)
Fornecedores	1.358	802	9.358	13.995
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(19.049)	812
Adiantamentos de clientes	(255)	1.432	(22.041)	7.456
Demais passivos	(5.221)	13.596	(845)	24.813
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	(11.790)	(11.797)	(12.849)	86.882
Juros pagos	-	-	(11.254)	(10.112)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(6.096)	(7.597)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(11.790)	(11.797)	(30.199)	69.173
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	(24.056)	147.190	(31.871)	122.743
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(1.857)	(307)	(2.519)	(940)
Aumento (redução) dos investimentos	50.077	24.000	(15.740)	(565)
Dividendos recebidos	6.956	46.264	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(13.513)	(29.029)	6.711	(12.269)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	17.607	188.118	(43.419)	108.969
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	50.000	-	122.777	62.592
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(28.702)	(73.197)
Aquisição de ações em tesouraria	(10.542)	-	(10.542)	-
	39.458	-	83.533	(10.605)
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(44.944)	(26.404)	(101)	(739)
Dividendos pagos	-	-	-	-
Redução de capital	-	(150.000)	-	(150.000)
Lucros distribuídos e redução de capital a acionistas não controladores	-	-	(3.482)	(20.349)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(5.486)	(176.404)	79.950	(181.693)
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	331	(83)	6.332	(3.551)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do período	641	99	5.571	5.140
No final do período	972	16	11.903	1.589

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 31 DE MARÇO DE 2026 E DE 2025
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	5.307	5.688	328.201	231.493
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(4.837)	(5.107)	(242.644)	(174.260)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(8.671)	(8.378)	(23.472)	(22.465)
	(13.508)	(13.485)	(266.116)	(196.725)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(8.201)	(7.797)	62.085	34.768
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	309	971	(7.720)	(2.557)
Depreciações e amortizações	(822)	(603)	(1.554)	(862)
	(513)	368	(9.274)	(3.419)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(8.714)	(7.429)	52.811	31.349
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	45.026	29.245	(2.194)	1.172
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	9.013	9.931	22.720	22.047
	54.039	39.176	20.526	23.219
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	45.325	31.747	73.337	54.568
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
<u>Pessoal</u>				
Salários	(5.620)	(5.543)	(7.178)	(6.619)
Participação dos empregados nos lucros	(1.756)	(9.586)	(2.236)	(9.715)
Benefícios	(1.023)	(893)	(1.281)	(1.079)
FGTS	(324)	(379)	(432)	(446)
Impostos, taxas e contribuições	(1.237)	(1.099)	(16.493)	(14.081)
<u>Remuneração de capitais de terceiros</u>				
Juros	(11)	(2)	(923)	(6)
Aluguéis	-	(14)	-	15
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(10.312)	(798)	(8.772)	(1.448)
<u>Remuneração de Capitais de Próprios</u>				
Aquisição de ações em tesouraria	(10.542)	-	(10.542)	-
Lucros retidos dos períodos	(14.500)	(13.433)	(14.500)	(13.433)
Participação dos não controladores	-	-	(10.980)	(7.756)
	(45.325)	(31.747)	(73.337)	(54.568)

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

Notas Explicativas

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026
(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 2025, publicadas no Jornal do Comércio em 20 de março de 2026 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 2025, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa das referidas demonstrações financeiras.

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

Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento disposto no 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 2025.

Notas Explicativas

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.

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 12 de maio de 2026.

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

No período findo em 31 de março de 2026, as novas normas vigentes foram avaliadas e não produziram efeitos nas informações contábeis intermediárias divulgadas; Adicionalmente, a Companhia não adotou antecipadamente as IFRS emitidas e ainda não vigentes.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

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

No período findo em 31 de março de 2026, 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 período social corrente, em relação àquelas detalhadas nas demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Caixa e contas correntes	972	641	5.124	4.972
Aplicações financeiras (i)	-	-	6.779	599
	<u>972</u>	<u>641</u>	<u>11.903</u>	<u>5.571</u>

- (i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 97% em variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 31 de março de 2026 (97% em variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 31 de dezembro de 2025).

Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Certificado de depósito bancário - CDB (i)	7	6	7	6
Fundos de investimento (ii)	-	-	222.433	175.160
Fundo exclusivo (ii)	69.832	39.954	-	-
Títulos do Tesouro Nacional (iii)	-	-	-	41
Outros títulos e valores mobiliários	14.964	15.735	15.736	15.735
	<u>84.803</u>	<u>55.695</u>	<u>238.176</u>	<u>190.942</u>
Circulante	36.080	3.831	222.440	175.166
Não circulante	48.723	51.864	15.736	15.776

- (i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 100,15% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 31 de março de 2026 (em 31 de dezembro de 2025 - remunerados à taxa média de 100,27%).
- (ii) Referem-se aos seguintes Fundos exclusivos: a) Fundo Melk Blue RF CP FI de renda fixa com crédito privado que possui liquidez diária e baixo risco de crédito. Sua carteira é composto por investimentos em outros fundos, os quais possuem exposição em títulos públicos pós-fixados atrelados à Selic (cerca de 75%), e em títulos privados (cerca de 25% da carteira). A parcela de ativos de crédito privado é composta apenas por títulos emitidos por instituições financeiras de baixo risco de crédito (como Letras Financeiras de grandes bancos), havendo diversificação entre os emissores selecionados. O fundo não opera ativamente com risco de mercado e não permite alavancagem. Em 31 de março de 2026, o fundo acumulou rentabilidade de 100,15% do CDI e, em 31 dezembro de 2025, 100,27% do CDI.
- (iii) Aplicação em títulos do Tesouro Nacional, indexados à SELIC.

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

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

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

6. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Em repasse bancário	-	-	139.347	118.107
Financiamento próprio	-	-	281.000	285.610
Provisão para distratos (nota 12)	-	-	(22.816)	(30.043)
(a) Empreendimentos concluídos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>397.531</u>	<u>373.674</u>

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Receita apropriada	-	-	2.224.295	1.998.080
Parcelas recebidas	-	-	(1.403.092)	(1.248.439)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (nota 11)	-	-	181.666	172.522
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.002.869	922.163
Provisão para distratos (nota 12)	-	-	(34.381)	(19.992)
Ajuste a valor presente	-	-	(42.062)	(46.882)
(b) Empreendimentos em construção	-	-	926.426	855.289
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9 (nota 12)	-	-	(50.700)	(41.423)
Total do contas a receber pela venda de imóveis (concluídos e em construção)	-	-	1.273.257	1.187.540
Outras contas a receber	1.636	1.639	81.192	83.735
Contas a receber apropriadas	1.636	1.639	1.354.449	1.271.275
Circulante	1.636	1.639	818.611	754.784
Não circulante	-	-	535.838	516.491

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 7,77% (7,83% em 31 de dezembro 2025).

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Vencidas	-	-	87.538	96.730
A vencer:				
2026	1.636	-	765.249	814.291
2027	-	1.639	578.579	518.739
2028	-	-	313.423	283.730
2029	-	-	351.510	295.865
2030 em diante	-	-	288.827	243.104
	1.636	1.639	2.385.126	2.252.459
Contas a receber apropriado	1.636	1.639	1.241.551	1.153.357
Contas a receber a apropriar	-	-	1.143.575	1.099.102

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.

Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
<u>Vencidas</u>				
Até três meses	-	-	12.790	23.378
De três a seis meses	-	-	3.764	10.905
Acima de seis meses	-	-	33.815	40.542
Imóveis concluídos	-	-	50.369	74.825
<u>Vencidas</u>				
Até três meses	-	-	28.157	12.437
De três a seis meses	-	-	1.923	5.444
Acima de seis meses	-	-	7.089	4.024
Imóveis em construção	-	-	37.169	21.905
	-	-	87.538	96.730

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Adiantamento a fornecedores	1.611	1.610	24.300	6.566
Terrenos	9.332	7.427	170.949	194.026
Imóveis em construção (i)	-	-	535.564	538.334
Imóveis concluídos (i)	-	-	200.736	224.064
Imóveis para revenda (ii)	-	-	27.451	27.469
	10.943	9.037	959.000	990.459
Provisão para ajuste ao valor de mercado	-	-	(12.708)	(12.708)
	10.943	9.037	946.292	977.751
Circulante	1.611	1.610	802.336	798.024
Não circulante	9.332	7.427	143.956	179.727

(i) Em 31 de março de 2026, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$92.894 (31 de dezembro de 2025, no total de R\$77.192). 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 2026 (25 empreendimentos em 2025) e 38 terrenos em estoques para futuros empreendimentos em 2026 (37 terrenos em 2025).

Notas Explicativas

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

	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
Saldo nos estoques no início do período/exercício	17.139	19.905
Encargos financeiros incorridos no período/exercício	11.254	45.912
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(13.641)	(48.678)
Saldo nos estoques no fim do período/exercício	<u>14.752</u>	<u>17.139</u>

8. INVESTIMENTOS

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Em sociedades controladas	641.986	663.055	-	-
Em sociedades não controladas	<u>185.979</u>	<u>178.727</u>	<u>197.248</u>	<u>189.731</u>
	<u>827.965</u>	<u>841.782</u>	<u>197.248</u>	<u>189.731</u>
Provisão para perdas em sociedades controladas	(27.626)	(23.406)	-	-
	<u>(27.626)</u>	<u>(23.406)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos investimentos	<u>800.339</u>	<u>818.376</u>	<u>197.248</u>	<u>189.731</u>

- 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 2024	<u>622.258</u>	<u>71.808</u>	<u>(47.383)</u>
Subscrição (redução de capital)	52.116	-	-
Aportes	-	11.387	-
Aquisição/baixa de participação societária (a)	-	95.821	-
Lucros recebidos	(151.164)	(3.450)	-
Equivalência patrimonial	163.822	3.161	-
Reclassificação	(23.977)	-	23.977
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>663.055</u>	<u>178.727</u>	<u>(23.406)</u>
Subscrição (redução de capital)	(65.817)	9.418	-
Aquisição/baixa de participação societária	-	292	-
Lucros recebidos	(6.956)	-	-
Equivalência patrimonial	47.484	(2.458)	-
Reclassificação	4.220	-	(4.220)
Saldo em 31 de março de 2026	<u>641.986</u>	<u>185.979</u>	<u>(27.626)</u>

Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

- (a) O saldo refere-se à: a) aquisição de 25% das quotas da empresa Even SP 105 Empreendimentos Imobiliários Ltda., desenvolvedora do projeto Casa Madalena, em São Paulo, pelo valor de R\$49.038; considerando a participação adquirida no empreendimento na data-base de R\$22.213, a transação gerou um ágio de R\$26.825, que está sendo amortizado durante o projeto, pelo critério de percentual de obra concluída (POC), multiplicado pelas vendas do período (FIT). O saldo a pagar em 31 de março de 2026 é de R\$19.870 (R\$25.899 em 31 de dezembro de 2025), apresentado na rubrica 'contas a pagar por aquisição de sociedade', no passivo circulante e não circulante, e; b) aquisição de participação de 13,58% da SCP LK Balthazar da Veiga Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. no montante pago de R\$49.969, com a finalidade de aquisição de determinados terrenos estratégicos na cidade de São Paulo para lançamento futuro de empreendimento de altíssimo padrão; não há saldos a pagar em gerados por esta operação.

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

	Investimento direto	Investimento indireto	Total em sociedades não controladas
Saldo em 31 de dezembro de 2024	71.808	5.849	77.658
Aquisição/baixa de participação societária	95.821	1.702	97.523
Aportes	11.387	-	11.387
Lucros recebidos	(3.450)	-	(3.450)
Equivalência patrimonial	3.161	3.453	6.614
Saldo em 31 de dezembro de 2025	178.727	11.004	189.731
Aquisição/baixa de participação societária	9.418	-	9.418
Lucros recebidos	292	-	292
Equivalência patrimonial	(2.458)	264	(2.194)
Saldo em 31 de março de 2026	185.979	11.268	197.248

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira	140.082	150.288
Variação do INCC	60.253	69.096
	<u>200.335</u>	<u>219.384</u>
Circulante	61.404	99.695
Não circulante	138.931	119.689

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.

Notas Explicativas

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

	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
Saldo inicial	219.384	191.105
Aquisições ocorridas	20.639	233.389
Atualização do principal	(2.891)	7.817
Pagamento do principal	(36.797)	(212.927)
Saldo final	<u>200.335</u>	<u>219.384</u>

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

	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
2026	51.853	99.695
2027	31.738	22.251
2028	26.854	23.176
2029	55.367	45.741
2030 em diante	34.523	28.521
	<u>200.335</u>	<u>219.384</u>

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Poupança + 2,55% a 8,25% a.a.	-	-	492.683	436.889
100,50% do CDI	50.000	-	50.000	-
TR (Taxa Referencial) + 6,90% a 8,75% a.a.	-	-	3.822	5.165
Crédito imobiliário	<u>50.000</u>	<u>-</u>	<u>546.505</u>	<u>442.054</u>
Crédito de recebíveis imobiliários - CRI (i)	102.944	99.106	102.944	99.106
IPCA + 12% a.a. (desconto de recebíveis) e demais operações de crédito.	-	-	52.942	63.317
	<u>152.944</u>	<u>99.106</u>	<u>702.391</u>	<u>604.477</u>
Circulante	54.782	1.289	336.489	95.459
Não circulante	98.162	97.817	365.902	509.018

- (i) Emissão de 100.000 notas comerciais escriturais, sem garantia real ou fidejussória, em série única, vinculadas à operação de securitização de créditos imobiliários ("Operação de securitização") com valor unitário de R\$1, na data de emissão, 18 de maio de 2025, totalizando R\$100.000 e com prazo de vencimento de aproximadamente 3 (três) anos. A operação do CRI é atualizada por 101% do CDI a.a. O valor é apresentado líquido das custas relacionadas a emissão, cuja apropriação se dar-se-á conforme taxa efetiva da operação, durante o prazo relacionado. Em 31 de março de 2026, as saldo das custas totalizavam R\$1.629 (R\$1.974 em 31 de dezembro de 2025).

Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")*Crédito de recebível imobiliário - CRI*

Os contratos de operações de crédito imobiliário possuem cláusulas restritivas que podem impactar a liberação dos recursos pelas instituições financeiras, verificáveis trimestralmente, tais como:

(i) aplicação dos recursos no objeto do contrato; (ii) registro de hipoteca do empreendimento; (iii) cumprimento de cronograma das obras e outros. O CRI apresenta as seguintes cláusulas restritivas: (i) a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,50 (cinquenta centésimos); e (ii) a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis, Imóveis a Comercializar e Receitas a Apropriar; (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos a Incorrer; deverá ser sempre igual ou maior que 2,0 (dois inteiros) ou menor que 0 (zero). A dívida líquida exclui os saldos de empréstimos com créditos imobiliários com o SFH e FGTS.

Operações de crédito imobiliário

Os contratos de operações de crédito imobiliário possuem cláusulas restritivas que podem impactar a liberação dos recursos pelas instituições financeiras, verificáveis trimestralmente, tais como: (i) aplicação dos recursos no objeto do contrato; (ii) registro de hipoteca do empreendimento; (iii) cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia e suas controladas nos termos contratados.

Em 31 de março de 2026, todos os compromissos assumidos relacionadas as cláusulas restritivas contratuais ("covenants") acima descritos vêm sendo cumpridos pela Companhia e suas controladas nos termos contratados.

Garantias e avais

Os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis destinados a venda concluídos e em construção (nota 7), no montante de R\$435.208 (R\$411.788 saldo em 31 de dezembro de 2025).

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Saldo inicial	99.106	-	604.477	360.333
Crédito imobiliário	50.000	-	122.778	309.058
Crédito de recebíveis imobiliários - CRI	-	97.818	-	97.818
Adiantamento de recebíveis	-	-	-	76.205
Juros apropriados	3.838	8.540	15.092	54.452
Pagamento de principal	-	-	(28.702)	(240.248)
Pagamento de juros	-	(7.252)	(11.254)	(53.141)
Saldo final	152.944	99.106	702.391	604.477

Composição por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
2026	54.782	1.290	125.890	95.459
2027	49.081	48.908	361.904	339.936
2028	49.081	48.908	195.061	166.863
2029	-	-	17.534	6
2030 em diante	-	-	2.002	2.213
	152.944	99.106	702.391	604.477

Notas Explicativas**11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES**

Os adiantamentos de clientes estão assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Contratos de permuta	-	-	449.043	449.043
Receita apropriada	-	-	(285.147)	(263.361)
Permutas a apropriar (i)	-	-	163.896	185.682
Valores recebidos por adiantamento de clientes (ii) (nota 6)	-	-	181.666	172.522
Valores recebidos de adiantamentos de contratos	33	288	4.997	14.396
	<u>33</u>	<u>288</u>	<u>350.559</u>	<u>372.600</u>
Circulante	33	288	195.568	237.745
Não circulante	-	-	154.991	134.855

- (i) Corresponde ao saldo da receita a apropriar das unidades em construção a serem dadas em permuta pelos terrenos onde estão sendo desenvolvidos os empreendimentos imobiliários. Os critérios de apropriação são os mesmos aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Em garantia da entrega das unidades, objeto da permuta, foi firmado termo de confissão de dívida, garantido por fiança bancária.
- (ii) Quando as parcelas recebidas excedem a receita apropriada, a diferença é classificada como adiantamento de clientes.

12. PROVISÕES

	Controladora		
	Participação nos resultados e bônus (i) (b)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários (c)	Total
Em 31 de dezembro de 2024	<u>6.502</u>	<u>5.117</u>	<u>11.619</u>
Provisão (reversão) constituída, líquida	7.001	34	7.035
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	(484)	(484)
Pagamento de bônus e PLR	(1.556)	-	(1.556)
Em 31 de dezembro de 2025	<u>11.947</u>	<u>4.667</u>	<u>16.614</u>
Provisão (reversão) constituída, líquida	2.821	34	2.855
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	(543)	(543)
Em 31 de março de 2026	<u>14.768</u>	<u>4.158</u>	<u>18.926</u>
Circulante	-	-	14.768
Não circulante	-	-	4.158

Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

	Consolidado				Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2024	39.832	7.828	18.859	17.867	84.386
Provisão (reversão) constituída, líquida	4.406	8.036	11.654	17.552	41.648
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(4.368)	-	(4.368)
Pagamento de bônus e PLR	-	(2.808)	-	-	(2.808)
Em 31 de dezembro de 2025	44.238	13.056	26.145	35.419	118.858
Provisão (reversão) constituída, líquida	5.824	2.909	3.247	7.564	19.544
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(1.026)	-	(1.026)
Em 31 de março de 2026	50.062	15.965	28.366	42.983	137.376
Circulante					96.437
Não circulante					40.939

a) Garantias

O Grupo concede 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\$4.012 (R\$4.169 em 31 de dezembro de 2025) e possível o montante de R\$7.249 (R\$6.802 em 31 de dezembro de 2025), 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.
- (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\$18.467 (R\$15.302 em 31 de dezembro de 2025) e possíveis de R\$34.069 (R\$25.686 em 31 de dezembro de 2025).

Notas Explicativas

c.3. Outros riscos: Riscos de outros desembolsos considerados prováveis, no montante de R\$6.026 (R\$6.674 em 31 de dezembro de 2025).

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\$42.983 (31 de dezembro de 2025: R\$35.419).

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

	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
Contas a receber (nota 6)	(57.197)	(50.035)
PCLD - IFRS 9 (nota 6)	(50.700)	(41.423)
Imóveis a comercializar (nota 7)	92.894	77.192
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(42.983)	(35.419)
Efeito líquido (i)	(57.986)	(49.685)

- (i) O efeito líquido no período de março de 2026 apresentou um aumento de 16,70%, em relação ao período anterior, tendo como efeito principal a constituição de provisão para distrato PCLD - IFRS 9 de empreendimentos com entregas previstas para os próximos 12 meses, conforme política contábil adotada pela Companhia. Uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de impairment por ocasião do reconhecimento da receita, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas.

e) Efeitos das provisões no resultado

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025
Provisão de distrato (efeito margem):				
Na receita	-	-	(10.835)	(6.878)
No custo	-	-	7.008	5.800
	-	-	(3.827)	(1.078)
Provisão para distrato (efeito na despesa) (i)	-	-	(4.473)	(641)
Contingência trabalhista e cíveis	309	971	(3.247)	(1.917)
	309	971	(7.720)	(2.558)
Total dos efeitos das provisões	309	971	(11.547)	(3.636)

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

Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

a) Lucro real

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Créditos de prejuízos fiscais	105.016	81.362	173.519	159.894
Despesas temporariamente não dedutíveis	61.386	60.129	62.318	60.859
	<u>166.402</u>	<u>141.491</u>	<u>235.837</u>	<u>220.753</u>

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

b) Lucro presumido e RET

Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET. A base de cálculo considera as rubricas de “Contas a receber” e “Adiantamento a clientes”, no montante de R\$1.241.551 (R\$1.137.704 em 31 de dezembro de 2025), sobre os quais aplica-se alíquota que variam entre 1,92% e 3,08%.

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

	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
Em 1º de janeiro	33.576	27.206
Efeito no resultado	<u>2.146</u>	<u>6.370</u>
No final do período/exercício	<u>35.722</u>	<u>33.576</u>

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

Expectativa de realização

	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
Nos próximos 12 (doze) meses	11.962	9.084
Em períodos subsequentes	<u>23.760</u>	<u>24.492</u>
	<u>35.722</u>	<u>33.576</u>

Notas Explicativas

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social integralizado é de R\$959.029 (R\$959.029 em 31 de dezembro de 2025), representados por 206.969.341 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

a) 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.

O montante em tesouraria em 31 de março de 2026 é de 3.816.689 ações, correspondente a R\$14.663 (31 de dezembro de 2025: 752.289 ações, correspondente a R\$4.121).

As movimentações das ações em tesouraria estão demonstradas a seguir:

	Consolidado			
	31/03/2026		31/12/2025	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Saldo inicial de ações em tesouraria	752.289	4.121	1.997.198	10.941
Recompra de ações	3.064.400	10.542	-	-
Entrega a beneficiários do Plano de "Stock Options" 2022	-	-	(1.244.909)	(6.820)
Saldo final de ações em tesouraria	3.816.689	14.663	752.289	4.121

b) Plano de opção de ações

Os planos de opções ativos em 31 de março de 2026 estão demonstrados a seguir:

Plano	Total de ações outorgadas	Total de ações corrigidas por dividendos	"Fair Value" ¹	Apropriado R\$ mil	a apropriar R\$ mil
ILP 2025 (i)	4.364.223	4.473.371	4,39	19.579	-
ILP 2026 (ii)	2.124.904	1.954.535	4,25	2.499	5.806
ILP 2027 (iii)	400.141	496.220	4,24	877	1.227
ILP 2028 (iv)	394.529	355.076	4,24	125	1.380
	7.283.797	7.279.202		23.080	8.413

¹ "Fair Value" médio

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

	31/03/2026		31/12/2025	
	Ações	R\$ mil	Ações	R\$ mil
Em 1º de janeiro	5.906.722	24.135	6.232.605	22.715
Apropriação do ILP de 2027	-	176	496.220	701
Apropriação do ILP de 2026 e 2028	2.110.076	1.990	-	-
Apropriação dos demais planos de opção, líquido de reversão	(737.596)	(3.221)	422.806	6.443
Concessão de ações aos beneficiários	-	-	(1.244.909)	(5.724)
No final do período/exercício	7.279.202	23.080	5.906.722	24.135

Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Para o Programa de Incentivo de Longo Prazo ("Programa"), aprovado em 9 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 4.473.371 opções outstanding com um "fair value" de R\$4,39 por opção (cálculo "BlackScholes"), totalizando R\$19.579 (2025 - R\$22.870), que deverão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, durante o segundo trimestre de 2026.

Remuneração de longo prazo com exercício em 2026 corresponde atualmente a 1.954.535 opções outstanding com um "fair value" de R\$4,25 por opção (cálculo "BlackScholes"), totalizando R\$8.305 (2025 - R\$846), que deverão ser transferidas aos beneficiários ao longo do exercício de 2027 e após apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2026, conforme definições de cada programa.

- (ii) Remuneração de longo prazo com exercício em 2027 correspondia a 496.220 opções outstanding com um "fair value" de R\$4,25 por opção (cálculo "BlackScholes"), totalizando R\$2.104, que deverão ser transferidas aos beneficiários ao longo do exercício de 2028 e após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2027, conforme definições de cada programa.
- (iii) Remuneração de longo prazo com exercício em 2028 correspondia a 355.076 opções outstanding com um "fair value" de R\$4,24 por opção (cálculo "BlackScholes"), totalizando R\$1.505, que deverão ser transferidas aos beneficiários ao longo do exercício de 2029 e após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31 de dezembro de 2028, conforme definições de cada programa.

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

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

O total constituído no programa até o período findo em 31 de março de 2026 é de R\$32.221 (31 de dezembro de 2025: R\$30.707), sendo R\$23.080 (31 de dezembro de 2025: R\$24.135), optantes por recebimento em ações e R\$9.141 (31 de dezembro de 2025: R\$6.572), optantes por recebimento em dinheiro. Dos optantes por recebimentos em ações, R\$18.997 é referente a alta administração e R\$4.083 referente aos demais colaboradores (31 de dezembro de 2025: R\$20.020 referente a alta administração e R\$4.115 referente aos demais colaboradores).

c) Reserva legal

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

Notas Explicativas

d) Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros é de R\$18.732 (31 de dezembro de 2025: R\$18.732), dos quais R\$14.663 (31 de dezembro de 2025: R\$4.121) está sendo mantida com o objetivo de cobertura das ações em tesouraria adquiridas, citadas no item (b).

e) Dividendos

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

f) Lucro por ação

I. Básico

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

	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares)	204.462	204.272
<u>Resultado do período</u>		
Das operações	25.042	13.433
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	<u>25.042</u>	<u>13.433</u>
<u>Resultado básico por ação</u>		
Das operações	0,12	0,06
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	<u>0,12</u>	<u>0,06</u>

II. Diluído

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

	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	25.042	13.433
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares) (i)	211.741	213.858
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	3,78	3,67
Lucro diluído por ação	0,12	0,06

(i) As quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de "Stock options", conforme mencionada na nota 14 (c), totalizando 7.279.201.

Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

15. RECEITA

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	-	-	336.713	236.401
Prestação de serviços	5.307	5.688	2.323	1.970
Provisão para distratos	-	-	(10.835)	(6.878)
Deduções da receita bruta	(459)	(537)	(7.714)	(6.310)
Receita operacional	<u>4.848</u>	<u>5.151</u>	<u>320.487</u>	<u>225.183</u>

A receita consolidada no período findo em 31 de março de 2026 apresentou um aumento de 42,3%, em relação ao período de 2025, tendo como reflexo principal o evento Meday 2026 (realizado em março de 2026 e que, no ano passado, foi realizado em abril 2025), e ao lançamento de 2 (dois) empreendimentos no período.

16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**a) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados**

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025
Terrenos	-	-	(130.857)	(94.053)
Obra (i)	-	-	(88.420)	(63.552)
Incorporação	-	-	(11.070)	(7.956)
Manutenção em garantia	-	-	(1.749)	(1.257)
Gerenciamento de obras	(4.837)	(5.107)	(3.915)	(2.814)
Despesa financeira incorrida (nota 7)	-	-	(13.641)	(10.428)
Provisão (reversão) para distratos	-	-	7.008	5.800
	<u>(4.837)</u>	<u>(5.107)</u>	<u>(242.644)</u>	<u>(174.260)</u>

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

O custo dos imóveis vendidos no período findo em 31 de março de 2026 apresentou um aumento de 39,24% em relação ao mesmo período de 2025, atribuído, principalmente, ao aumento do volume de operações e às vendas no período, considerando o Meday 2026 como citado anteriormente.

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025
Benefícios a empregados (nota 16.c)	(5.489)	(5.292)	(7.687)	(6.728)
Remuneração dos administradores (nota 20.c)	(3.421)	(9.680)	(3.421)	(9.680)
Consultorias	(2.505)	(2.527)	(3.111)	(3.048)
Viagens e deslocamentos	(211)	(177)	(248)	(239)
Consumos diversos	(2.590)	(2.231)	(3.915)	(2.845)
Bônus	(593)	(1.990)	(1.072)	(2.120)
Despesas com vendas	-	-	(17.013)	(16.795)
Despesas com estandes de venda	-	-	(1.910)	(2.323)
	<u>(14.809)</u>	<u>(21.897)</u>	<u>(38.377)</u>	<u>(43.778)</u>
Despesas comerciais	-	-	(18.923)	(19.118)
Despesas gerais e administrativas	(11.388)	(12.217)	(16.033)	(14.980)
Remuneração dos administradores	(3.421)	(9.680)	(3.421)	(9.680)
	<u>(14.809)</u>	<u>(21.897)</u>	<u>(38.377)</u>	<u>(43.778)</u>

No período findo em 31 de março de 2026 realizamos o lançamento 2 (dois) empreendimentos e Meday, ocasionando um impacto principalmente nas despesas de 'Despesa com vendas'. A rubrica de remuneração dos administradores apresentou redução, considerando que no primeiro trimestre de 2025 o ILP foi corrigido pelo "dividend yield" da redução de capital ocorrido durante o primeiro deste período.

c) Benefícios a empregados:

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025
Salários	(3.363)	(3.459)	(4.920)	(4.535)
Encargos	(1.103)	(940)	(1.485)	(1.115)
Outros benefícios	(1.023)	(893)	(1.282)	(1.078)
	<u>(5.489)</u>	<u>(5.292)</u>	<u>(7.687)</u>	<u>(6.728)</u>

17. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025
Juros	(11)	(2)	(923)	(199)
Desconto	-	-	-	(171)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(4.023)	(22)	(2.483)	(308)
Operação de Swap (nota 20 (a) (v))	(6.289)	(776)	(6.289)	(776)
	<u>(10.323)</u>	<u>(800)</u>	<u>(9.695)</u>	<u>(1.454)</u>
<u>Receitas financeiras</u>				
Rendimentos de aplicações financeiras	4.676	6.319	15.664	13.699
Atualização monetária das contas a receber	694	-	4.709	5.209

Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025
Outras receitas financeiras	376	-	375	403
Receitas de mútuo	1.519	1.294	224	418
Operação de Swap (nota 20 (a) (v))	1.748	2.318	1.748	2.318
	<u>9.013</u>	<u>9.931</u>	<u>22.720</u>	<u>22.047</u>
Resultado financeiro	<u>(1.310)</u>	<u>9.131</u>	<u>13.025</u>	<u>20.593</u>

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

18. OUTRAS DESPESAS LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025
Despesas manutenção de obras(i)	(5.275)	(4.139)	-	-
Outras receitas e despesas operacionais	1.090	78	1.171	1.938
	<u>(4.185)</u>	<u>(4.061)</u>	<u>1.171</u>	<u>1.938</u>

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

19. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	25.042	13.433	43.748	28.290
Alíquota nominal - 34%	(8.514)	(4.567)	(14.874)	(9.619)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	15.309	9.943	(746)	398
Efeito sobre adições	105	330	(2.625)	(869)
Efeito no resultado de controladas entre a tributação pelo lucro real e a tributação pelo lucro presumido/ regime especial de tributação	-	-	19.577	10.521
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais (i)	(6.900)	(5.706)	(9.058)	(7.532)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7.726)</u>	<u>(7.101)</u>

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025
Despesa de imposto de renda e contribuição social - corrente	-	-	(6.096)	(7.597)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - diferido	-	-	(1.630)	496
Total	-	-	(7.726)	(7.101)
Alíquota efetiva			17,66%	25,10%

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

20. PARTES RELACIONADAS**a) Saldos**

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Adiantamento para futuro investimento (i):				
Sociedades controladas	205.684	185.460	-	-
Sociedades controladas em conjunto	5.656	12.367	5.656	12.367
	211.340	197.827	5.656	12.367
Mútuos com partes relacionadas (ii):				
Sociedades controladas	99.081	91.341	-	-
	99.081	91.341	-	-
Débitos com redução de capital (iii):				
Sociedades controladas	21.890	975	-	-
	21.890	975	-	-
Outras partes relacionadas	-	-	3.269	97
Não circulante:				
Partes relacionadas	332.311	290.143	8.925	12.464

(i) Adiantamentos para futuros investimentos

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

(ii) mútuos com partes relacionadas

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

(iii) Débitos com redução de capital

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

Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Aluguéis a pagar	1.170	946	1.170	946
Mútuos com parte relacionadas:				
Sociedades controladas	8.240	8.240	-	-
Melnick Even Octans (a)	-	-	31.265	30.891
Outras partes relacionadas	422	16.935	28.581	26.108
Circulante:				
Partes relacionadas	<u>9.832</u>	<u>26.121</u>	<u>61.016</u>	<u>57.945</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, a ser liquidado mediante a entrega de empreendimento comercial integrante do empreendimento. Face ao descasamento de caixa entre os pagamentos requeridos para a construção do empreendimento comercial a ser entregue como forma de pagamento da aquisição do terreno e a velocidade de recebimento dos clientes do empreendimento residencial detido pela Companhia, a parte relacionada efetuou empréstimo de mútuo para a Companhia, o qual será liquidado em até 240 dias contados do habite-se ou quando já tiver sido efetivado o repasse de no mínimo 90% (noventa por cento) das unidades residenciais do empreendimento a parte relacionada, previsto para ocorrer no quarto trimestre de 2027, acrescido de encargos financeiros correspondente a variação do Índice Nacional de Construção Civil-INCC.
- (b) Em 31 de dezembro de 2025, referia-se majoritariamente a valor recebido para aportes em nova sociedade, concluído durante o primeiro trimestre de 2026.

Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

d) Transações com partes relacionadas

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Conta no balanço patrimonial	Valor da transação	Saldo em 31/03/2026	Saldo em 31/12/2025
Transações efetivadas em períodos anteriores, com saldos em aberto							
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário - participação no VGV							
21/12/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Coqueiro	Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.214	19.270	20.580
10/08/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Octans	Contas a pagar por aquisição de imóveis	62.027	4.846	8.246
Prestações de serviços - Arquitetura							
De Jan a Mar/2026	Indeterminado	SPEs	Custo dos imóveis vendidos				
Prestação de serviços - Projetos							
De Jan a Mar/2026	Indeterminado	SPEs	Custo dos imóveis vendidos		374	75	75
Aluguel da sede							
De Jan a Mar/2026	Indeterminado	IGP-M	Melnick Desenvolvimento Investimento - Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	Direito de uso	761	-	-
07/10/2022	Mensal - até 4 a 9 anos	10% + IPCA e 9% a.a + INCC	Melnick Desenvolvimento	Títulos e valores mobiliários	13.000	14.964	15.735
Total					105.377	39.155	44.636

e) Remuneração da Administração

O pessoal-chave da administração inclui os Conselheiros e Diretores. Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 29 de abril de 2026, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R\$21.693 (R\$22.600 em 2025), incluindo bônus, para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

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

	Controladora e Consolidado	
	01/01/2026 a 31/03/2026	01/01/2025 a 31/03/2025
Salários	2.258	2.085
Salários	2.191	2.062
Benefícios	67	23
Bônus	1.163	7.595
Incentivos a curto prazo	328	347
Incentivos a longo prazo (i)	835	7.248
	<u>3.421</u>	<u>9.680</u>

- (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 (efeito no primeiro trimestre de 2025), quando aplicável, e a despesa de ILP a ser recebida em dinheiro.

21. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO**a) Fatores de risco financeiro**

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

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

b) Risco de mercado**(i) Risco cambial**

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

(ii) Risco de fluxo de caixa

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

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

Notas Explicativas

(iii) Risco de crédito

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

(iv) Risco de liquidez

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

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

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

	Consolidado		
	Até 31 de dezembro de 2026	Até 31 de dezembro de 2027	A partir de 1º de janeiro de 2028
Crédito imobiliário	121.109	312.822	165.516
Crédito de recebíveis imobiliários - CRI	4.782	49.081	49.081

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

Ativo		Cenário		
		I	II	III
Dados consolidados - Operações	Risco	Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Aplicações financeiras	Queda do CDI	31.720	26.433	17.622
Parte relacionada ativa	Queda do CDI	436	363	242
Efeitos líquidos da variação do CDI		<u>32.156</u>	<u>26.796</u>	<u>17.864</u>
Contas a receber	Queda do INCC	50.457	42.047	28.032
Efeitos líquidos da variação do INCC		<u>50.457</u>	<u>42.047</u>	<u>28.032</u>
Contas a receber	Queda do IPCA	14.822	12.352	8.235
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		<u>14.822</u>	<u>12.352</u>	<u>8.235</u>

Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

		Cenário		
		I	II	III
Passivo		Aumento	Aumento	Aumento
Dados consolidados - Operações		10%	25%	50%
Empréstimo e financiamentos	Aumento do CDI	9.554	23.884	47.768
Efeitos líquidos da variação do CDI		9.554	23.884	47.768
Parte relacionada passiva	Aumento do INCC	358	894	1.788
Obrigação por compra de imóveis	Aumento do INCC	1.174	2.934	5.869
Efeitos líquidos da variação do INCC		1.532	3.828	7.657
(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 deveria ser liquidado, de forma financeira líquida e, portanto, não ensejando a efetiva aquisição das ações. Tal transação foi liquidada durante o mês de março de 2026.

A operação não impactou a composição do controle acionário ou da estrutura administrativa da Companhia, bem como não comprometeu o cumprimento de quaisquer obrigações assumidas pela Companhia e nem a distribuição de dividendos. A operação objeto do TRS respeitou os termos e as condições descritos no Anexo I da ata de reunião do Conselho de Administração realizada nesta data, o qual continha 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 faria 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 teria de desembolsar a diferença líquida da operação.

Havia também a previsão em contrato que caso a Companhia (i) dispusesse de recursos disponíveis e, cumulativamente, (ii) obtivesse prévia e expressa autorização de seus órgãos internos competentes, a Companhia poderia solicitar, sendo que a aceitação à exclusivo critério do BTG, que a liquidação dessa operação fosse realizada mediante a entrega das ações físicas. A Companhia entendia que não havia nenhuma obrigação presente na possível liquidação física dessas ações, considerando que não havia obrigação da Companhia em solicitar, bem como não havia obrigação do BTG em aceitar a solicitação. Atualmente, o BTG possui participação inferior a 5% na Companhia. A operação foi liquidada em março de 2026. O impacto final no resultado financeiro da companhia foi um ganho de R\$5.865, bem como a recompra de 3.064.400 ações para recomposição do saldo de ações em tesouraria.

Notas Explicativas

22. GESTÃO DE CAPITAL

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

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

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

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

A estrutura de capital, atualizada para 31 de março de 2026, pode ser assim sumariada:

	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
Total dos empréstimos (nota 10)	702.391	604.477
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante)	(234.343)	(180.737)
Dívida (caixa) líquida	<u>468.048</u>	<u>423.740</u>
Total do patrimônio líquido	1.064.288	1.211.564
Capital total	<u>1.532.335</u>	<u>1.635.304</u>
Índice de alavancagem financeira	30,54%	25,91%

23. COMPROMISSOS

a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

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

	31/03/2026	31/12/2025
Vendas a apropriar	1.143.597	1.099.102
Permuta por terrenos a apropriar	140.197	142.128
Contratos de vendas a apropriar	<u>1.283.794</u>	<u>1.241.230</u>
Impostos	(28.542)	(27.813)
Receita de vendas a apropriar	1.255.252	1.213.417
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	<u>(872.349)</u>	<u>(837.104)</u>
Resultado a apropriar	<u>382.903</u>	<u>376.313</u>

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

Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

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

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
Custo incorrido das unidades em estoque	436.335	462.613
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	<u>426.617</u>	<u>500.684</u>
Contratos de vendas a apropriar	<u>862.952</u>	<u>963.297</u>

O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$1.298.966 (R\$1.337.788 em 31 de dezembro de 2025).

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\$1.034.043 (R\$1.018.055 em 31 de dezembro de 2025), dos quais R\$750.602 (R\$749.893 em 31 de dezembro de 2025), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$214.055 (R\$214.055 em 31 de dezembro de 2025) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos. Em 31 de março de 2026 o montante de R\$110.014 refere-se a transações com partes relacionadas (R\$110.014 em 31 de dezembro de 2025).

24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

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

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

<u>Período findo em 31 de março de 2026</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Condomínio de lotes</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	303.936	33.316	337.252
Deduções da receita bruta	<u>(15.255)</u>	<u>(1.510)</u>	<u>(16.765)</u>
Receita líquida operacional	<u>288.681</u>	<u>31.806</u>	<u>320.487</u>
Custo incorrido das vendas realizadas	<u>(224.470)</u>	<u>(18.174)</u>	<u>(242.644)</u>
Lucro bruto	<u>64.211</u>	<u>13.632</u>	<u>77.843</u>
Despesas comerciais	<u>(14.679)</u>	<u>(4.244)</u>	<u>(18.923)</u>
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	<u>49.532</u>	<u>9.388</u>	<u>58.920</u>

Notas Explicativas

Período findo em 31 de março de 2025	Incorporação	Condomínio de lotes	Total
Receita bruta operacional	203.880	30.383	234.263
Deduções da receita bruta	(7.013)	(2.067)	(9.080)
Receita líquida operacional	196.867	28.316	225.183
Custo incorrido das vendas realizadas	(153.850)	(20.410)	(174.260)
Lucro bruto	43.017	7.906	50.923
Despesas comerciais	(14.798)	(4.320)	(19.118)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	28.219	3.586	31.805

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais, com o lucro líquido dos períodos findos em 31 de março de 2026 e de 2025:

	Consolidado	
	31/03/2026	31/03/2025
Lucro bruto das despesas comerciais	58.919	31.806
Despesas administrativas	(19.453)	(24.660)
Resultado financeiro, líquidas	13.025	20.593
Provisões e outras despesas, líquidas	(8.743)	552
Imposto de renda e contribuição social	(7.726)	(7.101)
Lucro líquido	36.022	21.190

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

	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
Caixa disponível	36.080	3.831
Segmento: Incorporação (i)	2.365.354	2.297.610
Segmento: Condomínio de lotes	443.837	439.334
Ativo total, conforme balanço patrimonial	2.845.271	2.740.776

	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
Segmento: Incorporação (i)	1.343.103	1.269.187
Segmento: Condomínio de lotes	264.967	255.330
Passivo total, conforme balanço patrimonial	1.608.070	1.524.518

- (i) O segmento incorporação inclui as operações do segmento Open (MCMV), bem como as operações da segmento Melnick Partners, braço estratégico de expansão territorial, principalmente nas regiões de São Paulo e Santa Catarina. Em 31 de março de 2026, os saldos totais de ativo e receita não ultrapassavam os percentuais requeridos pela norma, não ensejando assim a abertura destes segmentos nesta nota explicativa.

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

Notas Explicativas

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme divulgado em fato relevante no dia 30 de março de 2026, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração a realização da segunda emissão de notas comerciais escriturais, sem garantia real ou fidejussória, em até duas séries, com prazo de até 3 (três) anos. Em 30 de abril de 2026, foram emitidas 100.000 notas comerciais escriturais, sem garantia real ou fidejussória, em duas séries, vinculadas à operação de securitização de créditos imobiliários (“Operação de securitização”) com valor unitário de R\$1, na data de emissão, liquidado durante o mês de abril de 2026, totalizando R\$100.000 e com prazo de vencimento de aproximadamente 3 (três) anos, liquidado nesta mesma data.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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 31 de março de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com a norma brasileira NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com a norma brasileira NBC TG 21 - Demonstrações Intermediárias 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

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a norma brasileira

NBC TG 21, aplicável à elaboração das ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a norma brasileira

NBC TG 21 e a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração das ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2026, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o 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, 12 de maio de 2026

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Conforme previsto no Artigo 38º do Estatuto Social da Melnick e no Art 161 da Lei 6.404/64, a Companhia pode instalar um Conselho Fiscal de caráter não permanente, mediante pedido dos acionistas em Assembleia Geral Ordinária. Para o exercício de 2026, o Conselho Fiscal não foi instalado. No entanto, a Companhia esclarece que, desde 2020, conta com um Comitê de Auditoria devidamente constituído, composto por três membros independentes, estando em conformidade com o exigido pelo Regulamento do Novo Mercado. Esse Comitê tem a competência de supervisionar a qualidade e integridade dos relatórios financeiros, avaliando as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e financeiras, a aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, a adequação dos processos relativos à gestão de riscos, bem como as atividades dos auditores independentes, dentre outras atribuições relevantes para o controle e transparência das atividades da Companhia.

Porto Alegre, 12 de maio 2026.

Juliano Melnick
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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 (Controladora e Consolidado) relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2026 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A. e suas Controladas.

Porto Alegre, 12 de maio 2026.

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 (Controladora e Consolidado) relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2026 da Melnick Desenvolvimento Imobiliários S.A. e suas Controladas.

Porto Alegre, 12 de maio 2026.

Juliano Melnick
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores