melnick
Muito mais que morar

Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

CNPJ - 12.181.987/0001-77 Nire - 43.3.0005288.5

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2025

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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

Encerramos este ano com R$ 1,464 bilhão de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R$ 226,4 milhões, R$ 51,0 milhões, ou 23%, estão alugados. Nosso modelo de locação permite ao cliente converter as parcelas de aluguel pagas durante os primeiros 18 meses de contrato em desconto para aquisição do imóvel. Na média, 33% dos nossos clientes convertem suas locações em compra efetiva do imóvel.

Estamos satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas que totalizaram R$ 927,1 milhões neste ano (% Melnick). Desse total, R$ 541,4 milhões referem-se à venda de estoques, o que representa um crescimento de 57% em relação ao ano de 2024.

Atualmente, a Companhia possui R$ 3,1 bilhões de VGV (% Melnick) em landbank, compostos por 28 terrenos ou fases, sendo que 23% do nosso landbank já possui projetos aprovados com VGV potencial de R$ 695,6 milhões (% Melnick).

No ano foram entregues oito empreendimentos, totalizando um VGV de R$ 802,6 milhões (R$ 475,7 milhões na % Melnick). A receita líquida no ano totalizou R$ 1,117 bilhão, representando um aumento de 9% e relação ao ano anterior. Nosso lucro bruto totalizou R$ 272,4 milhões no ano, com margem bruta ajustada de 28,7% e, o lucro líquido totalizou R$ 112,1 milhões no ano, com margem líquida[1] antes da participação dos minoritários de 13,4%.

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

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

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

DESEMPENHO OPERACIONAL

Lançamentos

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

Vendas brutas, líquidas e VSOs

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

Estoque

Encerramos o ano de 2025 com R$ 1.464,7 milhões em estoque (% Melnick). Do total do estoque, 85% se referem a unidades em construção e 15% a unidades concluídas. Segregamos o estoque pronto em dois grupos, estoque pronto de comercialização que representa 77% do estoque concluído, que depende de iniciativas e de esforço comercial para comercialização e em estoque de locação que representa 23% do estoque concluído, onde oferecemos aos nossos clientes um modelo de locação com opção de compra. Neste modelo as unidades em estoque rentabilizam a carteira com receitas de aluguéis, e, caso o locatário opte em exercer a opção, ele pode utilizar os valores pagos em caráter de aluguel como entrada no momento da compra.

Landbank

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

Entregas e execução de empreendimentos

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

Repasse e recebimento

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

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Receita líquida

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

Lucro bruto e margem bruta

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

Despesas comerciais, gerais e administrativas e outras despesas

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

Resultado financeiro

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

EBITDA

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

Lucro líquido e margem líquida

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

LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

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

Estrutura de Capital

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

Geração de Caixa

No ano de 2025 a queima de caixa operacional foi de R$ 247,4 milhões.

REMUNERAÇÃO AOS ACIONISTAS

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

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

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 Tohmastsu Auditores Independentes Ltda. (" oi ") foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações Financeiras individuais e consolidadas de 2025 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro (" F S"); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais. A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de dezembro de 2025. A Companhia e suas controladas, por meio dos órgãos de governança, adotam procedimento de consultar os auditores independentes no sentido de assegurar-se que a realização da prestação de outros serviços não venha a afetar a independência e objetividade requeridas aos serviços de auditoria independente, destacadamente para que o auditor não audite seu próprio trabalho, não exerça funções gerenciais na Companhia e suas controladas, bem como não as represente legalmente. A Deloitte declarou que todos os serviços prestados à Companhia e suas controladas observaram de forma estrita as normas contábeis e de auditoria que tratam da independência dos auditores independentes em trabalhos de auditoria e não identificaram nenhuma situação que afete a independência e objetividade ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

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

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

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

		Controladora		Consolidado	
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
CIRCULANTE					
Fornecedores		734	699	32.589	43.081
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	161	161	99.695	87.708
Contas a pagar por aquisição de sociedade	8.a	18.320	-	18.385	-
Empréstimos e financiamentos	10	1.289	-	95.459	125.530
Impostos e contribuições a recolher		1.387	1.849	8.377	9.436
Contribuições sociais diferidos		-	-	15.324	13.568
Adiantamentos de clientes	11	288	543	237.745	289.082
Provisão para perdas em sociedades controladas	8.a	23.406	47.383	-	-
Provisões	12	11.947	6.501	83.648	56.629
Partes relacionadas	20.a	26.121	10.448	57.945	18.056
Demais contas a pagar		10.158	5.632	35.424	34.436
		93.811	73.216	684.591	677.526
NÃO CIRCULANTE					
Adiantamentos de clientes	11	-	-	134.855	156.039
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	119.689	103.397
Contas a pagar por aquisição de sociedade	8.a	7.579	-	7.579	-
Provisões	12	4.667	5.118	35.210	27.757
Empréstimos e financiamentos	10	97.817	-	509.018	234.803
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	33.576	27.206
		110.063	5.118	839.927	549.202
Total dos passivos		203.874	78.334	1.524.518	1.226.728
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	14				
Capital social atribuído aos acionistas da	14.a	959.029	1.109.029	959.029	1.109.029
Ações restritas e em tesouraria	14.b	(4.121)	(10.941)	(4.121)	(10.941)
Plano de opção de ações	14.c	24.135	22.715	24.135	22.715
Reservas de lucros	14.d.e.	64.925	62.967	64.925	62.967
Dividendos adicionais propostos	14.f	20.320	27.794	20.320	27.794
		1.064.288	1.211.564	1.064.288	1.211.564
Participação dos não controladores		-	-	151.970	156.403
Total do patrimônio líquido		1.064.288	1.211.564	1.216.258	1.367.967
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.268.162	1.289.898	2.740.776	2.594.695

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

		Atribuível aos acionistas da controladora									
			Ações restritas e em tesouraria		Reserva de Lucros						
	Nota	Capital social	Ações em tesouraria	Opção de ações	Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Dividendos adicionais propostos	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		1.109.029	(19.453)	14.812	37.020	22.378	-	41.411	1.205.197	119.507	1.324.704
Ações em tesouraria:											
Apropriação do plano de opção - *Stock options*	14.c	-	-	16.415	-	-	-	-	16.415	-	16.415
Concessão de ações – *Stock Options*	14.c	-	8.512	(8.512)	-	-	-	-	-	-	-
Capital social:											
Aumento de capital	14.a	-	-	-	-	-	-	-	-	3.345	3.345
Destinação de lucros:											
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	71.368	-	71.368	65.465	136.833
Constituição de reserva legal		-	-	-	3.569	-	(3.569)	-	-	-	-
Dividendos pagos	14.f	-	-	-	-	-	-	(41.411)	(41.411)	(31.914)	(73.325)
Dividendos intercalares	14.f	-	-	-	-	-	(40.005)	-	(40.005)	-	(40.005)
Dividendos adicionais propostos	14.e	-	-	-	-	-	(27.794)	27.794	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		1.109.029	(10.941)	22.715	40.589	22.378	-	27.794	1.211.564	156.403	1.367.967
Ações em tesouraria:											
Apropriação do plano de opção - *Stock options*	14.c	-	-	5.664	-	-	-	-	5.664	-	5.664
Concessão de ações – *Stock Options*	14.c	-	6.820	(4.244)	-	(2.576)	-	-	-	-	-
Capital social:											
Aumento de capital	14.a	-	-	-	-	-	-	-	-	4.367	4.367
Redução de capital	14.a	(150.000)	-	-	-	-	-	-	(150.000)	(1.753)	(151.753)
Destinação de lucros:											
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	112.060	-	112.060	37.996	150.056
Constituição de reserva legal		-	-	-	5.604	-	(5.604)	-	-	-	-
Apropriação de parcela de lucros	14.e	-	-	-	-	12.350	(12.350)	-	-	-	-
Dividendos pagos	14.f	-	-	-	-	(13.420)	(73.786)	(27.794)	(115.000)	(45.043)	(160.043)
Dividendos adicionais propostos	14.e	-	-	-	-	-	(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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 (Valores expressos em milhares de reais - R$)

1. INFORMAÇÕES GERAIS: A Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., ("Companhia" ou "Controladora" ou "Grupo" quando em conjunto com as empresas controladas) é uma sociedade anônima de capital aberto, sediada em Porto Alegre, sendo suas ações comercializadas na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão – B3 - sob a sigla MELK3. Tem por atividade preponderante o desenvolvimento da atividade de incorporação imobiliária em empreendimentos residenciais, comerciais e em condomínio de lotes urbanos na região Sul do Brasil, por meio da participação societária em sociedades de propósito específico, bem como investimentos em empreendimentos desenvolvidos por outras incorporadoras, por meio de participação societária não controladora em sociedades nas quais esses empreendimentos são desenvolvidos.

1.1 – Efeitos da calamidade causada pelas enchentes no Rio Grande do Sul no ano de 2024: Entre o final de abril e no decorrer de maio de 2024, ocorreu precipitação excessiva de chuva que afetou mais de 60% do território do estado do Rio Grande do Sul, culminando, em 5 de maio de 2024, com o Governo do Estado ter decretado estado de calamidade pública. Ao todo, 478 municípios gaúchos foram atingidos por inundações, tendo causado prejuízos ao setor habitacional, com os seguintes reflexos nas cifras correspondentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024: (i) No decorrer do período das enchentes, as operações da Companhia ficaram paralisadas por 15 dias. Os gastos correspondentes ao custo fixo incorrido neste período em que as atividades operacionais ficaram paralisadas totalizaram, aproximadamente, R$1.040; (ii) A postergação nas datas de entregas dos empreendimentos ensejaram em incremento ao ajuste a valor presente na carteira de clientes de, aproximamente, R$2.050; (iii) As enchentes impactaram diretamente 2 empreendimentos em estágio intermediário de obras e 1 empreendimento em fase final de conclusão. (iv) Efetuamos revisão no custo a incorrer dos empreendimentos diretamente impactados e dos demais empreendimentos, levando-se em consideração o cenário pós enchentes e seus reflexos. Estimamos que o total do custo a incorrer dos empreendimentos em construção foi acrescido em R$14.220. O aumento do custo orçado a incorrer impactou a apuração do PoC, tendo ocorrido em 2024 uma "reversão" de resultado apropriado em períodos anteriores. Devido a esse mesmo critério de apropriação da receita, houve um impacto significativo de paralisação de apropriação de resultados, em virtude da paralisação das obras por 15 dias, reduzindo o andamento previsto de custo incorrido que proporcionaria maior andamento do percentual de conclusão da obra e, consequentemente, de apropriação da receita das unidades já comercializadas, Esse último é um impacto transitório, visto que a receita não apropriada irá ser refletida tardiamente, por ocasião do andamento das obras. Ressaltamos que não temos expectativas de perdas no valor recuperável desses ativos que requeiram provisão; (v) Efetuamos revisão detalhada do valor recuperável dos gastos incorridos com todos os empreendimentos em prospecção e do landbank, tendo efetuado a baixa ou complemento de provisão necessária para refletir a expectativa atual do cenário pós-enchentes no montante de R$6.794 e reconhecimento de demais multas contratuais no valor de R$875; (vi) Efetuamos revisão e discussão da carteira de recebíveis e não identificamos impactos significativos em pedidos de rescisão contratual. A Companhia e suas Controladas não identificaram impactos materiais decorrentes de riscos climáticos que possam afetar de maneira relevante a continuidade operacional. 2. RESUMO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS: As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo se mencionado em contrário. 2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram

continua

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024 - (Em milhares de reais - R$, exceto o lucro por ação)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	31.312	23.945	1.145.613	1.053.766
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(21.131)	(19.923)	(844.895)	(805.517)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(41.581)	(32.053)	(90.608)	(101.403)
	(62.712)	(51.976)	(935.503)	(906.920)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(31.400)	(28.031)	210.110	146.846
RETENÇÕES				
Provisões (reversões)	(34)	1.018	(30.435)	3.947
Depreciações e amortizações	(2.711)	(3.011)	(4.318)	(4.133)
	(2.745)	(1.993)	(34.753)	(186)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(34.145)	(30.024)	175.357	146.660
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	166.983	115.855	6.614	11.385
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	39.828	39.022	95.106	94.455
	206.811	154.877	101.720	105.840
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	172.666	124.853	277.077	252.500
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Salários	(23.362)	(22.212)	(27.632)	(25.383)
Participação dos empregados nos lucros	(14.553)	(20.841)	(15.890)	(22.158)
Benefícios	(4.005)	(3.574)	(4.829)	(4.248)
FGTS	(1.442)	(1.656)	(1.728)	(1.920)
Impostos, taxas e contribuições	(5.392)	(4.382)	(65.300)	(54.379)
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	(12)	(7)	(62)	(66)
Aluguéis	-	(43)	-	(53)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(11.840)	(771)	(11.580)	(7.460)
Remuneração de Capitais de Próprios				
Dividendos	(73.787)	(40.005)	(73.787)	(40.005)
Lucros retidos dos exercícios	(38.273)	(31.363)	(38.273)	(31.363)
Participação dos não controladores	-	-	(37.996)	(65.465)
	(172.666)	(124.853)	(277.077)	(252.500)

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024 - (Em milhares de reais - R$, exceto o lucro por ação)

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

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024 - (Em milhares de reais - R$)

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024 - (Em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	112.060	71.368	184.165	164.449
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(166.983)	(115.855)	(6.614)	(11.385)
Depreciações e amortizações	2.711	3.011	4.318	4.133
Provisão para contingências, líquida	34	(1.018)	11.654	(1.533)
Provisão para garantias, líquida	-	-	4.406	17.272
Provisão para distratos, líquida	-	-	27.087	(6.139)
Provisão para participação nos resultados	7.001	3.818	8.036	4.646
Juros provisionados	(20.682)	(27.702)	(5.143)	(22.573)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	(1.420)	4.942	(173.603)	(105.357)
Imóveis a comercializar	5.406	6.669	(103.509)	67.828
Demais contas a receber	7.514	(11.023)	4.377	(15.791)
Fornecedores	35	(995)	(10.492)	(10.384)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	161	28.279	(19.119)
Adiantamentos de clientes	(255)	(138)	(50.479)	130.790
Demais passivos	7.688	16.304	22.915	(20.606)
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	(46.892)	(50.458)	(54.603)	176.231
Juros pagos	(7.252)	-	(53.141)	(30.944)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(29.842)	(25.792)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(54.144)	(50.458)	(137.586)	119.495
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	242.495	(56.836)	304.239	(6.208)
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(4.133)	(4.425)	(8.282)	(4.755)
Aumento (redução) dos investimentos	(133.424)	78.569	(79.496)	(42.887)
Dividendos recebidos	154.614	108.812	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(42.983)	(52.685)	(11.057)	(636)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	216.569	73.435	205.404	(54.486)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	97.817	-	440.401	198.550
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(240.248)	(124.789)
	97.817	-	200.153	73.761
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	5.300	58.400	39.889	(25.225)
Dividendos pagos	(115.000)	(81.416)	(115.000)	(81.416)
Redução de capital	(150.000)	-	(150.000)	-
Lucros distribuídos e redução de capital a acionistas não controladores	-	-	(42.429)	(28.569)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(161.883)	(23.016)	(67.387)	(61.449)
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	542	(39)	431	3.560
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	99	138	5.140	1.580
No final do exercício	641	99	5.571	5.140