



Melhoramentos



Informações Trimestrais

30 de setembro de 2025

Índice

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO/COMENTÁRIO DE DESEMPENHO	3
RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS	10
BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	12
BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	13
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO	14
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE	14
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	16
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA – INDIRETO	17
DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO	18
1. CONTEXTO OPERACIONAL	19
2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS	19
2.1. Declaração de conformidade	19
2.2. Base de apresentação das Informações Trimestrais	20
2.3. Resumo das principais políticas contábeis materiais	21
2.4. Consolidação das Informações Financeiras	21
3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	22
4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS	22
5. CLIENTES	23
6. TÍTULOS E OUTRAS CONTAS A RECEBER	24
7. ESTOQUES	25
8. TRIBUTOS A COMPENSAR	26
9. PARTES RELACIONADAS	27
10. INVESTIMENTOS	29
11. IMOBILIZADO LÍQUIDO	31
12. Fornecedores	34
13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	35
14. PARCELAMENTOS E TRIBUTOS	38
15. DIVIDENDOS A PAGAR	38
16. OUTRAS CONTAS A PAGAR	39
17. PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS	39
18. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS	40
19. CAPITAL SOCIAL	42
20. LUCRO POR AÇÃO	43
21. RECEITA LÍQUIDA	43
22. RESULTADO POR SEGMENTO	44
23. CUSTOS, DESPESAS E OUTRAS RECEITAS POR NATUREZA	46
24. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	48
25. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	49
26. GERENCIAMENTO DE RISCOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS	50
27. SEGUROS	55
DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS	56
DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE	57

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO/COMENTÁRIO DE DESEMPENHO

O terceiro trimestre de 2025 apresenta receita em relação ao trimestre anterior e ao mesmo período do ano anterior, principalmente pelo desempenho da unidade florestal. Nas outras linhas de resultado, a variação negativa do Ebitda se deve ao evento de venda de um terreno em 2024, que não se repetiu neste exercício, bem como à contração de endividamento para a construção da fábrica de embalagens Biona, inaugurada no último dia 25 de junho. Ambos os movimentos justificam o aumento da relação de dívida líquida/Ebitda em 2025.

A inauguração da Biona marca a entrada da Melhoramentos no segmento de embalagens sustentáveis, à base de fibra de celulose, e materializa o avanço da empresa no setor de biomateriais. O negócio permite o uso das fibras da própria companhia que, combinado com aditivos de origem renovável, produz uma embalagem 100% compostável e com alto desempenho em relação à umidade, gordura e calor, orientado para a indústria alimentícia. Desde julho a unidade está operacional e com esforços voltados para a homologação de novos clientes.

Na Melhoramentos Florestal, observou-se a recuperação dos volumes de produção e crescimento da receita em relação ao segundo trimestre de 2025 e ao mesmo período de 2024. No mix de produtos, destaca-se o aumento da venda de fibras branqueadas, que representa 70% do volume produzido no terceiro trimestre de 2025 – um aumento de dez pontos percentuais em relação ao mesmo período de 2024. A companhia vem trabalhando ativamente na área de pesquisa e desenvolvimento para a redução do uso de químicos no branqueamento das fibras, o que tem gerado resultados positivos na margem de contribuição dos produtos, além da redução do seu impacto ambiental.

Ainda em relação à unidade Florestal, a venda de madeira em pé (árvores) apresenta em 2025 um crescimento de 94% de receita em relação ao ano de 2024, decorrente do aumento de demanda dos clientes recorrentes da companhia.

A Editora Melhoramentos segue o processo de reestruturação operacional, com ganhos de eficiência em relação aos últimos trimestres. Em relação aos resultados, a unidade apresenta 14% de aumento da receita em relação ao mesmo período de 2024.

A Altea, unidade de desenvolvimento imobiliário, continua com as parcerias para o desenvolvimento de seu landbank. No segundo semestre, a aprovação do Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) da ampliação do empreendimento Swiss Park, em Caieiras, foi um avanço importante no desenvolvimento do empreendimento, que representa cerca de 50% da receita da unidade de negócios em 2025.

				Variação	Variação	Acumulado		Variação
	3T25	2T25	3T24	3T25/2T25	3T25/3T24	2025	2024	2025/2024
Fibras em ton	16.526	16.060	15.715	3%	5%	47.784	44.197	8%
Editora em exemplares	295.431	357.650	359.217	(17%)	(18%)	1.051.050	983.581	7%
Receita Líquida	46.528	43.833	40.970	6%	14%	133.749	118.437	13%
Receita Líquida Ajustada*	50.776	46.961	42.441	8%	20%	143.991	133.702	8%
Lucro (prejuízo) líquido	(9.976)	(10.488)	(8.090)	5%	(23%)	(30.782)	(14.196)	(117%)
Resultado financeiro	(3.941)	(6.541)	(6.457)	40%	39%	(17.057)	(12.650)	(35%)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(230)	(643)	(1.578)	64%	85%	(1.604)	(4.576)	65%
Depreciação e Amortização	6.989	5.450	4.634	28%	51%	17.324	15.836	9%
EBITDA	1.184	2.146	4.579	(45%)	(74%)	5.203	18.866	(72%)
Movimentações não caixa	(253)	313	(3.778)	(181%)	93%	(802)	(5.022)	(84%)
EBITDA Ajustado**	931	2.459	801	(62%)	16%	4.402	13.844	(68%)
EBITDA Caixa** Acumulado 12 Meses	11.176	11.046	22.945	1%	(51%)	11.176	22.945	(51%)
Dívida líquida/EBITDA 12 Meses	15,20	14,12	5,17	8%	194%	15,20	5,17	194%

* considera a venda de madeira em pé e venda de terrenos que, contabilmente, fazem parte do grupo de Outras Receitas
** desconsidera movimentos contábeis sem efeito caixa

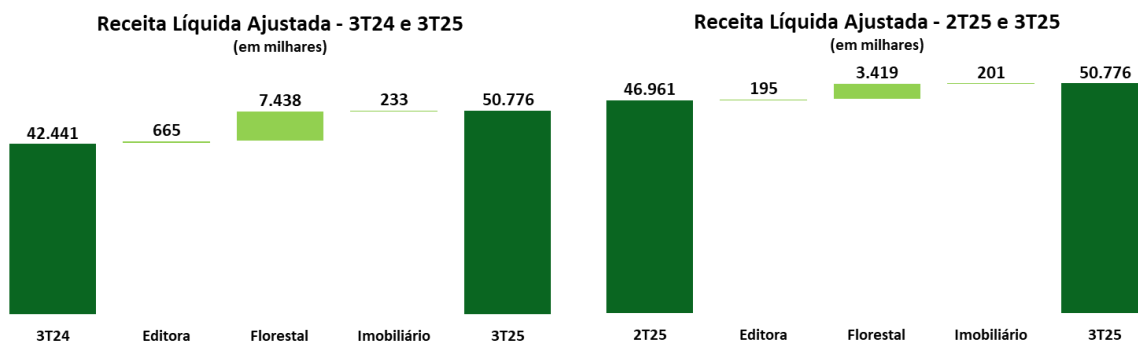
Receita Líquida

A receita líquida foi de R\$ 46,5 milhões, o que representa aumento de 6% em relação ao trimestre anterior e aumento de 14% em relação ao mesmo período do ano anterior.

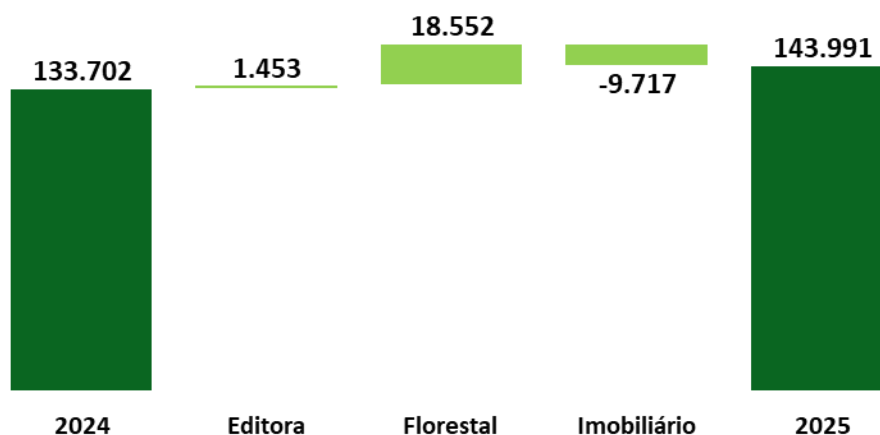
Receita Líquida Ajustada

A Receita Líquida Ajustada compreende, além da Receita Líquida, a adição de Outras Receitas que tenham efeito caixa, como por exemplo da venda de madeira em pé e terrenos imobiliários.

A receita líquida ajustada consolidada no 3T25 foi de R\$ 50,8 milhões, com aumento de 8% quando comparado com 2T25. Em relação ao mesmo período do ano anterior, houve aumento de 20%.



Receita Líquida Ajustada - 2024 e 2025
(em milhares)



Custos

No comparativo entre 3T25 e 3T24, houve a manutenção de 32% de lucro bruto em relação à receita. Em relação ao trimestre anterior houve redução de 8%. Esse desempenho se dá, principalmente, pelo incremento de produção de fibras branqueadas.

Despesas e Receitas Operacionais

O aumento de R\$ 6,9 milhões em relação ao mesmo período do ano anterior se dá pelo fato de em 2024 ter havido a venda de um terreno no valor de R\$10 milhões.

As despesas Gerais e Administrativas, de R\$ 14,9 milhões, ficaram 1% acima dos valores apurados em 2024 e ficaram 5% acima do segundo trimestre de 2025 devido, principalmente à gastos com reestruturação.

Câmbio

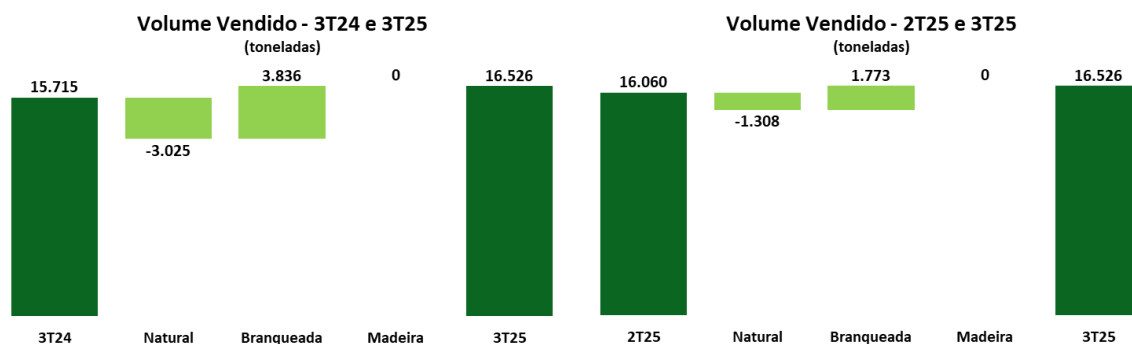
	3T25	2T25	3T24	Variação		Acumulado	
				3T25/2T25	3T25/3T24	2025	2024
Dólar médio	5,45	5,67	5,55	(4%)	(2%)	5,45	5,55
Dólar final	5,32	5,46	5,45	(3%)	(2%)	5,32	5,45
EURO médio	6,37	6,42	6,09	(1%)	5%	6,37	6,09
EURO final	6,24	6,42	6,07	(3%)	3%	6,24	6,07

A Companhia e suas controladas possuem fornecedores e empréstimos sujeitos a volatilidade destas taxas de câmbio e, conseqüentemente, reconheceram no Balanço Patrimonial e na Demonstração do Resultado os impactos por competência contábil.

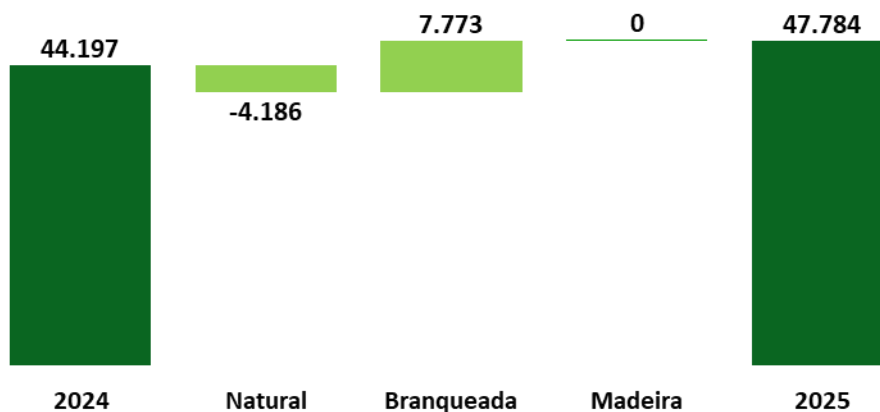
No 3T25, a taxa de câmbio média do Dólar apresentou desvalorização de 2% comparado com o 3T24 e ficou 4% abaixo do trimestre anterior. Com relação a taxa de câmbio média do Euro, o 3T25 registrou valorização de 5% comparado com o 4T24 e desvalorização de 1% com a cotação do 2T25.

DESEMPENHO DA MELHORAMENTOS FLORESTAL

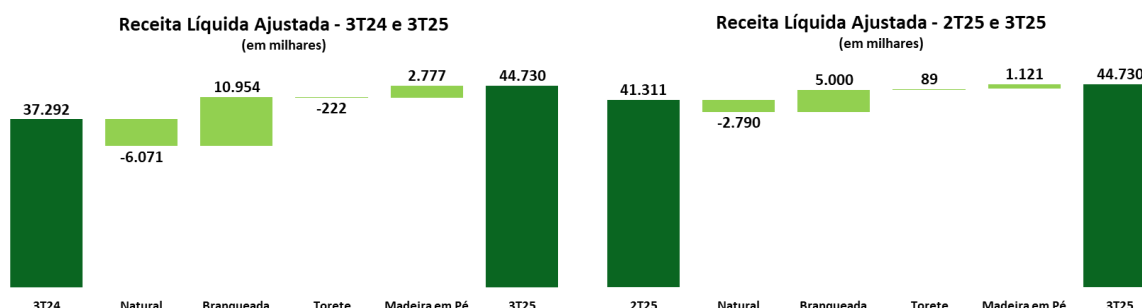
No terceiro trimestre tivemos um cenário de crescimento dos volumes. O volume de vendas das fibras no trimestre foi de 16,5 mil toneladas, com variação positiva de 5,2% comparado com o 3T24. Na comparação com o trimestre anterior o volume foi 2,9% superior.



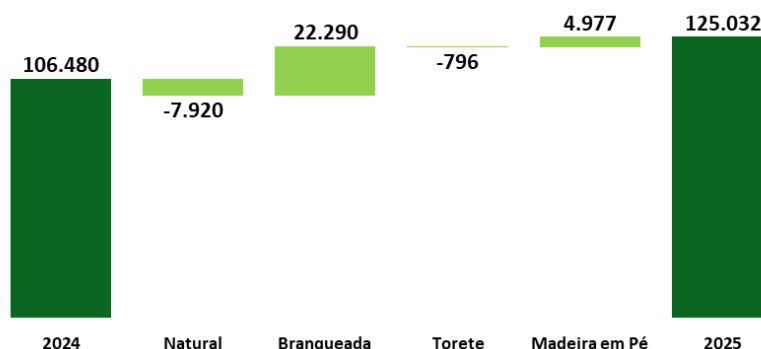
Volume Vendido - 2024 e 2025 (toneladas)



A Receita Líquida Ajustada da unidade Florestal apresentou aumento de 8,3% no comparativo com o 2T25, devido, principalmente, ao maior volume de fibras branqueadas. No comparativo com o trimestre do ano anterior, o crescimento foi de 19,9%, decorrente do aumento nas vendas de fibras branqueadas e madeira em pé.



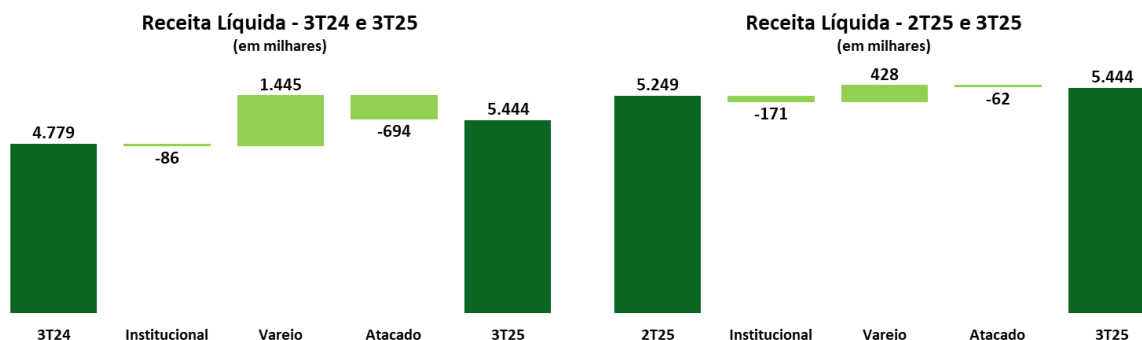
Receita Líquida Ajustada - 2024 e 2025 (em milhares)



DESEMPENHO DA EDITORA MELHORAMENTOS

Na Editora Melhoramentos, as vendas do 3T25 tiveram aumento de 13,9% em relação ao mesmo período do ano anterior, devido ao desempenho do canal Varejo.

No comparativo com o 2T25, houve aumento de 3,7% na receita.



DESEMPENHO DOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS – ALTEA

A Altea tem por objetivo desenvolver de forma estratégica o patrimônio imobiliário do grupo, em especial o landbank que é composto pelas áreas de Caieiras e Bragança Paulista, com projetos nos segmentos logístico, industrial, residencial, turístico e serviços ambientais.

No terceiro trimestre de 2025 as principais receitas foram do empreendimento residencial Swiss Park.

Além disso, a Altea continuou o desenvolvimento de novos projetos, que além da geração direta de valor, possibilitarão o desenvolvimento de mais áreas em seu entorno. Um dos marcos nesse sentido foi a apresentação para a comunidade e poder público seu projeto de desenvolvimento turístico para Monte Verde, subdistrito localizado no município de Camanducaia – MG. Além da criação de novos atrativos turísticos, o plano também contempla o fortalecimento da infraestrutura, para garantir o desenvolvimento turístico sustentável.

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Companhia Melhoramentos de São Paulo
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia Melhoramentos de São Paulo (Companhia) contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, 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). A 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 intermediárias individuais e consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de novembro de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Octavio Zampirolo Neto
Contador CRC 1SP-289.095/O-3

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO

	Nota	Controladora		Consolidado	
	Explicativa	SET-2025	DEZ-2024	SET-2025	DEZ-2024
ATIVO					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	85	33	996	122
Aplicações financeiras	4	10.983	25.081	35.571	46.564
Clientes	5	-	-	32.356	29.776
Títulos e outras contas a receber	6	4.911	8.713	17.751	16.513
Estoques	7	-	-	27.243	23.947
Tributos a compensar	8	3.834	3.882	6.325	7.387
Despesas do exercício seguinte	-	160	174	2.282	1.028
Partes relacionadas	9	7.327	4.875	-	-
Total do ativo circulante		27.300	42.758	122.524	125.337
Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Clientes	5	-	-	169	297
Títulos e outras contas a receber	6	6.442	6.442	4.930	4.928
Tributos a compensar	8	10.364	9.598	22.242	22.597
Despesas do exercício seguinte	-	-	-	235	346
Depósitos judiciais	-	555	174	699	271
Partes relacionadas	9	128.354	128.245	-	-
		145.715	144.459	28.275	28.439
Investimentos	10	257.090	248.799	64.929	65.897
Imobilizado líquido	11	992.631	994.203	1.221.858	1.204.300
		1.249.721	1.243.002	1.286.787	1.270.197
Total do ativo não circulante		1.395.436	1.387.461	1.315.062	1.298.636
Total do ativo		1.422.736	1.430.219	1.437.586	1.423.973

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO

	Nota	Controladora		Consolidado	
	Explicativa	SET-2025	DEZ-2024	SET-2025	DEZ-2024
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante					
Fornecedores	12	683	586	18.048	14.964
Empréstimos e financiamentos	13	17.249	15.928	38.370	46.712
Obrigações sociais e trabalhistas	14	4.419	3.800	13.535	12.112
Parcelamentos a pagar	14	1.506	1.506	2.978	2.055
Obrigações fiscais	14	316	751	2.810	3.702
Dividendos a Pagar	15	41	31	41	31
Outras contas a pagar	16	38.710	28.166	35.172	18.650
Partes relacionadas	9	16.417	16.030	-	-
Total do passivo circulante		79.341	66.798	110.954	98.226
Não Circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	118.010	105.188	168.042	130.045
Partes relacionadas	9	37.839	37.839	-	-
Prov.p/ IRPJ e CSLL diferidos	17	317.723	317.723	332.257	333.048
Provisão para contingências	18	602	641	5.064	7.369
Parcelamentos a pagar	14	2.761	3.891	4.148	5.677
Adiantamentos de clientes	-	1.440	1.440	1.440	1.440
Outras contas a pagar	16	-	-	1.668	1.583
Provisão para perda de investimentos	10	51.007	50.114	-	-
Total do passivo não circulante		529.382	516.836	512.619	479.162
Total do Passivo		608.723	583.634	623.573	577.388
Patrimônio líquido					
Capital social	19	153.719	153.719	153.719	153.719
Reservas de capital	-	9.626	9.389	9.626	9.389
Reservas de Lucros	-	25.643	57.212	25.643	57.212
Ajustes de avaliação patrimonial	-	625.025	626.265	625.025	626.265
Total do patrimônio líquido		814.013	846.585	814.013	846.585
Total do passivo e patrimônio líquido		1.422.736	1.430.219	1.437.586	1.423.973

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		SET-2025	SET-2024	SET-2025	SET-2024
Receita líquida	21	9.849	8.750	133.749	118.437
Custo dos produtos vendidos	23	-	-	(84.313)	(78.613)
Lucro bruto		9.849	8.750	49.436	39.824
Receitas (Despesas) operacionais:					
Vendas	23	-	-	(14.918)	(13.541)
Gerais e administrativas	23	(32.903)	(35.384)	(43.578)	(46.045)
Resultado de equivalência patrimonial	10	8.024	8.348	(341)	4.425
Outras despesas e receitas operacionais	23	(4.978)	14.336	(2.720)	18.367
		(29.857)	(12.700)	(61.557)	(36.794)
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos		(20.008)	(3.950)	(12.121)	3.030
Resultado financeiro	24				
Receitas financeiras		2.083	1.811	7.456	5.286
Despesas financeiras		(13.623)	(11.029)	(24.513)	(17.936)
		(11.540)	(9.218)	(17.057)	(12.650)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		(31.548)	(13.168)	(29.178)	(9.620)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	25				
Corrente		-	-	(2.041)	(1.495)
Diferido		766	(1.028)	437	(3.081)
		766	(1.028)	(1.604)	(4.576)
Prejuízo do período		(30.782)	(14.196)	(30.782)	(14.196)
Resultado por ação - R\$	20			(4,80597)	(2,21641)

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE

	Controladora		Consolidado	
	SET-25	SET-24	SET-25	SET-24
Prejuízo do período	(30.782)	(14.196)	(30.782)	(14.196)
Resultado abrangente total do exercício, líquido de tributos	(30.782)	(14.196)	(30.782)	(14.196)
Resultado abrangente total, atribuído a:				
Participação dos acionistas controladores	(30.782)	(14.196)	(30.782)	(14.196)

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

TRIMESTRE
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		3º TRI-25	3º TRI-24	3º TRI-25	3º TRI-24
Receita líquida	21	3.624	2.421	46.489	40.970
Custo dos produtos vendidos	23	-	-	(31.499)	(27.805)
Lucro bruto		3.624	2.421	14.990	13.165
Receitas (Despesas) operacionais:					
Vendas	23	-	-	(4.924)	(4.574)
Gerais e administrativas	23	(10.861)	(11.330)	(14.925)	(14.775)
Resultado de equivalência patrimonial	10	1.973	2.390	(76)	640
Outras despesas e receitas operacionais	23	(1.816)	4.285	(870)	5.489
		(10.704)	(4.655)	(20.795)	(13.220)
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos		(7.080)	(2.234)	(5.805)	(55)
Resultado financeiro	24				
Receitas financeiras		749	(2.135)	2.749	(969)
Despesas financeiras		(3.975)	(3.393)	(6.690)	(5.488)
		(3.226)	(5.528)	(3.941)	(6.457)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		(10.306)	(7.762)	(9.746)	(6.512)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro					
Corrente		-	-	(1.200)	(1.153)
Diferido		330	(328)	970	(425)
		330	(328)	(230)	(1.578)
Prejuízo do período		(9.976)	(8.090)	(9.976)	(8.090)

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE

	Controladora		Consolidado	
	3º TRI-25	3º TRI-24	3º TRI-25	3º TRI-24
Prejuízo do período	(9.976)	(8.090)	(9.976)	(8.090)
Resultado abrangente total do período, líquido de tributos	(9.976)	(8.090)	(9.976)	(8.090)
Resultado abrangente total, atribuído a:				
Participação dos acionistas controladores	(9.976)	(8.090)	(9.976)	(8.090)

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

									Controladora e Consolidado	
	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva Estatutárias	Reserva Especial	Reserva de Lucros	Ajustes de Avaliação Patrimonial / Reserva de Reavaliação	Patrimônio Líquido Controladora	Participação dos minoritários em controladas	Patrimônio Líquido Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2023	153.719	8.156	469	446	1.871	45.320	628.584	838.565	-	838.565
Realização da reserva de reavaliação patrimonial	-	-	-	-	-	4.372	(4.372)	-	-	-
Ajustes de avaliação patrimonial - Florestas	-	-	-	-	-	-	5.853	5.853	-	5.853
Ágio na Subscrição das Ações Sobre Transações de Capital (Nota 10)	-	664	-	-	-	-	-	664	-	664
Prejuízo em 30 de setembro de 2024	-	-	-	-	-	(14.196)	-	(14.196)	-	(14.196)
Saldos em 30 de setembro de 2024	153.719	8.820	469	446	1.871	35.496	630.065	830.886	-	830.886
Saldos em 31 de Dezembro de 2024	153.719	9.389	636	603	787	55.186	626.265	846.585	-	846.585
Outras movimentações	-	-	-	-	-	-	(1.240)	(1.240)	-	(1.240)
Dividendos Distribuídos (Nota 15)	-	-	-	-	(787)	-	-	(787)	-	(787)
Ágio na Subscrição das Ações Sobre Transações de Capital (Nota 10)	-	237	-	-	-	-	-	237	-	237
Prejuízo em 30 de setembro de 2025	-	-	-	-	-	(30.782)	-	(30.782)	-	(30.782)
Saldos em 30 de setembro de 2025	153.719	9.626	636	603	-	24.404	625.025	814.013	-	814.013

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA – INDIRETO

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA INDIRETO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	Controladora		Consolidado	
	SET-2025	SET-2024	SET-2025	SET-2024
Caixa líquido de atividades operacionais				
Resultado do exercício	(30.782)	(14.196)	(30.782)	(14.196)
Ajustes por:				
Depreciação, exaustão e amortização	2.217	2.351	17.218	14.052
Provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, líquida	-	-	482	1
Provisão (reversão) para perda estimada nos estoques, líquida	-	-	414	1.426
Resultado de equivalência patrimonial	(8.024)	(8.348)	341	(4.425)
Provisão de juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos	8.308	6.742	10.481	8.540
Variações cambiais e monetárias, líquidas	4.016	3.847	5.600	5.996
Provisão para contingências	(39)	(5.038)	(2.305)	(5.417)
Provisão para IRPJ e CSLL diferidos	-	(1.486)	(791)	(6.841)
Ajuste ao valor justo dos ativos biológicos	-	-	-	(6.510)
Resultado na alienação ativos imobilizados e ativos biológicos, líquidos	51	9.907	6.176	20.225
(Aumento) redução nos ativos operacionais:	2.718	(1.396)	(8.038)	24.705
Clientes	-	-	(2.934)	(451)
Títulos e outras contas a receber	3.803	(3.540)	(1.240)	16.574
Estoques	-	-	(3.710)	1.385
Tributos a compensar	(718)	2.157	1.417	7.027
Despesas do exercício seguinte	14	(136)	(1.143)	-
Depósitos judiciais	(381)	123	(428)	170
Aumento (redução) nos passivos operacionais:	9.705	9.120	19.627	5.278
Fornecedores	97	(2.540)	3.084	(1.283)
Férias e encargos a pagar	619	(1.166)	1.423	(3.121)
Parcelamentos a pagar	(1.130)	(1.600)	(606)	(178)
Tributos a pagar	(435)	(53)	1.880	2.280
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	-	-	(2.771)	(1.143)
Dividendos a pagar	10	-	10	-
Outras contas a pagar	10.544	14.479	16.607	8.723
Caixa gerado das atividades operacionais	(11.830)	1.503	18.423	42.834
Atividade de investimento				
Adições de imobilizado e intangível	(697)	(3.026)	(27.066)	(36.530)
Adições de ativo biológico	-	-	(13.886)	(17.638)
Transação de capital com investidas	(1.907)	(1)	(1.907)	-
Dividendos recebidos	1.530	1.529	1.530	1.529
Avaliação patrimonial - florestas	-	-	-	5.853
Caixa gerado (consumido) pelas atividades de investimentos	(1.074)	(1.498)	(41.329)	(46.786)
Atividade de Financiamentos				
Empréstimos e financiamentos captados	15.823	17.575	74.823	25.575
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(14.004)	(8.622)	(61.249)	(22.658)
Dividendos pagos	(787)	-	(787)	-
Partes relacionadas	(2.174)	418	-	-
Caixa gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	(1.142)	9.371	12.787	2.917
Acréscimo (Decréscimo) no caixa e equivalentes de caixa	(14.046)	9.375	(10.119)	(1.035)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	25.114	14.895	46.686	44.757
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	11.068	24.270	36.567	43.722
Acréscimo (decréscimo) no caixa e equivalentes de caixa	(14.046)	9.375	(10.119)	(1.035)

As notas explicativas da administração são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

	Controladora		Consolidado	
	SET-2025	SET-2024	SET-2025	SET-2024
Receitas				
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	-	-	152.278	133.887
Outras receitas	11.241	24.551	18.355	33.610
Prov.de perda estimada p/ crédito de liquidação duvidosa - Reversão (constituição)	-	-	(915)	370
	11.241	24.551	169.718	167.867
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	-	-	(44.236)	(41.197)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(15.325)	(6.735)	(34.595)	(21.451)
Perda/recuperação de valores ativos	-	(4.382)	-	(5.770)
	(15.325)	(11.117)	(78.831)	(68.418)
Valor adicionado bruto	(4.084)	13.434	90.887	99.449
Retenções				
Depreciação, amortização e exaustão líquido de créditos de impostos	(2.217)	(2.351)	(17.317)	(14.052)
Valor adicionado líquido gerado pela Companhia	(6.301)	11.083	73.570	85.397
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	8.024	8.348	(341)	4.425
Receitas financeiras, incluindo variação cambial	2.188	2.084	7.047	4.208
	10.212	10.432	6.706	8.633
Valor adicionado total a distribuir	3.911	21.515	80.276	94.030
Pessoal				
Remuneração direta	7.625	15.566	25.583	28.712
Benefícios	9.081	3.128	16.634	15.606
FGTS	732	320	2.218	2.730
	17.438	19.014	44.435	47.048
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	3.350	4.897	23.237	23.464
Estaduais	124	28	18.842	18.036
Municipais	147	839	155	962
	3.621	5.764	42.234	42.462
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	13.612	10.882	23.988	17.615
Aluguéis	22	51	401	1.101
	13.634	10.933	24.389	18.716
Remuneração de capitais próprios				
Prejuízo do período	(30.782)	(14.196)	(30.782)	(14.196)
	(30.782)	(14.196)	(30.782)	(14.196)
Distribuição do valor adicionado	3.911	21.515	80.276	94.030

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia Melhoramentos de São Paulo (CMSP), sediada na Rua Tito, 479, São Paulo – SP, e suas controladas têm por objeto o mercado editorial e comercial de livros para atender aos mercados interno e externo, a industrialização e comercialização de fibras de alto rendimento, a gestão de florestas plantadas, atividades imobiliárias e outras correlatas, que independam de autorização governamental específica.

As ações são negociadas na B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sob os códigos MSPA4.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas (“informações trimestrais”) foram elaboradas considerando todas as informações relevantes da Companhia, que correspondem àquelas utilizadas na gestão da Administração, as quais, foram devidamente aprovadas pela Diretoria Executiva, tendo o Conselho de Administração, na reunião realizada em 13 de novembro de 2025, autorizando a sua divulgação.

A Administração avaliou a capacidade de continuidade da Companhia e de suas controladas, estando convencida de que possui os recursos necessários e capacidade de desenvolver seus negócios no futuro de forma contínua, não havendo o conhecimento de incertezas que possam gerar dúvidas significativas em relação à sua continuidade.

2.2. Base de apresentação das Informações Trimestrais

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia (“Informações Trimestrais”) foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BR GAAP”), que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, utilizadas na preparação destas informações trimestrais em 30 de setembro de 2025 e são aplicáveis às informações comparativas de 31 de dezembro de 2024.

Em conformidade com a OCPC 07/CTG 07 – Evidenciação na divulgação dos relatórios contábil financeiros de propósito geral, todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

A preparação das informações trimestrais individuais e consolidadas requer que a Administração faça julgamentos, use estimativas e adote premissas na aplicação das políticas contábeis materiais, que afetem os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, incluindo a divulgação dos passivos contingentes assumidos. Contudo, a incerteza relativa a esses julgamentos, premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil de certos ativos e passivos em exercícios futuros. As práticas contábeis que requerem maior nível de julgamento e complexidade, bem como para as quais estimativas e premissas são significativas, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 2.3.

2.3. Resumo das principais políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais, as bases de consolidação e os métodos de cálculo adotados na elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, bem como os principais julgamentos adotados para as estimativas utilizadas na aplicação das práticas contábeis, são os mesmos praticados na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contemplando a adoção dos novos pronunciamentos contábeis, quando aplicável. No período findo em 30 de setembro de 2025 não houve adoção de novos pronunciamentos. Estas informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

2.3.1 Moeda Funcional

A moeda funcional é o real, Reais (R\$), todos os valores apresentados nestas informações financeiras individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais.

2.4. Consolidação das Informações Financeiras

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

As informações trimestrais das controladas são elaboradas para os mesmos períodos de divulgação que as da controladora, utilizando políticas contábeis materiais consistentes com as práticas adotadas pela controladora. Para a consolidação, os seguintes critérios são adotados: (i) eliminação dos investimentos em empresas controladas, bem como os resultados das equivalências patrimoniais e (ii) eliminação dos lucros provenientes de operações realizadas entre as empresas consolidadas, assim como os correspondentes saldos de ativos e passivos.

As informações trimestrais consolidadas abrangem a CMSP e as suas controladas em 30 de setembro de 2025 conforme demonstrado a seguir:

(Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

				Participação societária (%)	
	Atividade principal	Tipo de Participação	Método de Contabilização	31.12.2024	30.09.2025
Controladas					
Melpaper Ltda	indústria de papel, celulose e fibra de madeira; aquisição e venda de imóveis	Direta	Consolidado	100,00%	100,00%
Melhoramentos Florestal Ltda	silvicultura, florestamento, reflorestamento, produção de celulose, fibras e outras polpas para papel	Direta	Consolidado	100,00%	100,00%
Melius Empreendimentos Imobiliários Ltda	atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	100,00%	100,00%
Manguinhos Empreendimentos Imobiliários	atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	100,00%	100,00%
Editora Melhoramentos	atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	100,00%	100,00%
Terras Bonsucesso Ltda	atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	100,00%	100,00%
Melhoramentos Livros Ltda	atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	100,00%	100,00%
Altea Empreendimentos LTDA. (Antiga Melhoramentos de São Paulo - Arbor)	cultivo de pinus, incorporação de empreendimentos imobiliários, aluguel, compra e venda de imóveis próprios	Direta	Consolidado	100,00%	100,00%
Jaguari Livros LTDA	atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	100,00%	100,00%
Cora Livros LTDA	atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	100,00%	100,00%
Athena Edtech LTDA	prestação de serviços de acesso via internet de conteúdos educacionais e de entretenimento, atividade de publicação, edição e comercialização (atacado e varejo)	Direta	Consolidado	100,00%	100,00%
PLD Cajamar V Empreendimentos Imobiliários S.A. (Antiga Caieiras Lapa Empreendimentos Imobiliários Ltda.)	compra, venda, locação e gestão/administração de imóveis	Direta	Equivalencia Patrimonial	95,00%	94,87%
Sociedade em conta de participação					
Coworking Space Gestão de Espaço Ltda-SCP	Locação de espaço para eventos corporativos e espeço de coworking	Direta	Equivalencia Patrimonial	99,00%	99,00%
Outros Investimentos					
Swiss Park Caieiras	compra, venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis	Direta	Equivalencia Patrimonial	37,00%	37,00%
Engelote Incorporações e Urbanismos S/A	compra, venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis	Direta	Equivalencia Patrimonial	60,00%	60,00%

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	SET-25	DEZ-24	SET-25	DEZ-24
Caixa	30	30	88	82
Bancos	55	3	908	40
	85	33	996	122

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Taxa média % a.a.	Controladora		Consolidado	
		SET-25	DEZ-24	SET-25	DEZ-24
Títulos privados	96,37%	10.983	25.081	35.571	46.564
Total		10.983	25.081	35.571	46.564

As aplicações financeiras, 100% em moeda nacional, são de curto prazo e em sua maioria Certificados de Depósitos Bancários – CDBs.

Outras operações são indexadas pela variação do Certificado de Depósito Interfinanceiro – CDI, todas com liquidez imediata e prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

As aplicações financeiras estão mantidas em bancos de primeira linha e são remuneradas por taxas variáveis de 95% a 104% do CDI em 2025 (85% a 106% em 31 de dezembro de 2024).

A variação no saldo de aplicações financeiras na controladora entre dez-24 e set-25, deve-se principalmente, ao resgate parcial dos títulos com objetivo de atender às necessidades de capital de giro e a estratégia de otimização de liquidez do grupo.

5. CLIENTES

A rubrica é composta por valores a receber de clientes nacionais, decorrentes de operações de venda no montante de R\$ 36.737. O prazo médio de recebimento da Companhia é, predominantemente, de 50 dias, motivo pelo qual os títulos a receber estão registrados pelo seu valor justo.

	Consolidado	
	SET-25	DEZ-24
Clientes Nacionais	36.737	33.803
Clientes em Recuperação Judicial	3.656	3.656
Total de Clientes	40.393	37.459
(-) Ajuste a valor presente	(2.735)	(2.735)
(-) Perda de crédito esperada	(5.133)	(4.651)
Saldo Clientes	32.525	30.073
Clientes - Circulante	35.824	32.980
PCE - Circulante	(3.468)	(3.204)
Clientes - Não Circulante	4.569	4.479
PCE - Não Circulante	(1.665)	(1.447)
AVP - Não Circulante	(2.735)	(2.735)

A abertura do saldo a receber de clientes pelos seus vencimentos está assim demonstrada:

	Consolidado	
	SET-25	DEZ-24
Valores a vencer	31.920	30.179
Valores vencidos - circulante		
até 30 dias	137	192
31 a 60 dias	14	40
61 a 90 dias	15	50
91 a 120 dias	40	65
121 a 180 dias	11	118
Acima de 180 dias	8.256	6.815
Total	40.393	37.459

A perda estimada de créditos esperados (PCE) totalizou R\$ 5.133 em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 4.651 em 31 de dezembro de 2024). A Administração da Companhia entende que esse montante é suficiente para cobrir eventuais perdas sobre valores a receber. O ajuste a valor presente é registrado como redutor da conta de Clientes, compondo o saldo da PCE.

A seguir apresentamos a movimentação da PCE:

Consolidado		
Movimentação PCE	SET-25	DEZ-24
Saldo inicial	(4.651)	(5.824)
Complemento de provisão	(522)	(603)
Reversão de provisão	40	1.776
Total PCE	(5.133)	(4.651)

6. TÍTULOS E OUTRAS CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	SET-25	DEZ-24	SET-25	DEZ-24
Adiantamentos a fornecedores (III)	1	9	4.508	1.068
Adiantamentos para importação	340	244	5.036	4.087
Adiantamentos a funcionários	207	1	1.190	671
Alienação de imóveis (I)	4.520	8.533	4.520	8.533
Outras contas a receber (II)	6.285	6.368	4.661	4.798
Adiantamento autoral nacional	-	-	1.404	1.032
Adiantamento autoral internacional	-	-	1.362	1.252
	11.353	15.155	22.681	21.441
Circulante	4.911	8.713	17.751	16.513
Não Circulante	6.442	6.442	4.930	4.928

- I. O saldo em alienação de imóveis, é basicamente constituído das vendas na unidade de negócios Imobiliários, e a variação da rubrica depende das vendas ocorridas no período.
- II. O saldo de outras contas a receber tem a seguinte abertura em 30 de setembro de 2025:

	Controladora	Consolidado
	SET-25	SET-25
Cred. Fiscais p/ Arbor Decor. Bcn Da CSLL	3.084	-
Créditos Vinculados a Contratos	3.201	4.661
	6.285	4.661

- III. A variação da conta decorre de adiantamentos realizados para compra de aditivos químicos e peças utilizadas na manutenção de maquinários.

7. ESTOQUES

	Consolidado	
	SET-25	DEZ-24
Produtos acabados	15.095	14.161
Material operacional	14.794	12.846
(-) Perda esperada de estoque	(2.646)	(3.060)
Total	27.243	23.947

Avaliamos eventuais impactos resultantes do baixo volume de produção ou ociosidade e reconhecemos esta parcela diretamente no resultado do exercício, na linha de custos, e, com isso, foi possível manter a apresentação dos saldos de estoques pelo valor líquido de realização. No 3T25 o impacto foi estimado em R\$ 902. (R\$ 944 em 30 de setembro de 2024).

A capacidade normal é determinada pela produção média que se espera atingir ao longo de vários períodos em circunstâncias normais, com isso, leva-se em consideração, para a determinação dessa capacidade normal, a parcela da capacidade total não utilizada durante manutenções preventivas, férias coletivas e outros eventos semelhantes considerados normais. Como consequência, o valor do custo fixo alocado a cada unidade produzida não pode ser aumentado em decorrência de um baixo volume de produção ou ociosidade.

Não há estoques oferecidos em garantia para o período findo em 30 de setembro de 2025 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

A provisão para redução do valor de realização dos estoques ao seu valor líquido levou em consideração o cálculo de giro, onde quanto menor o ritmo de vendas do produto, maior será o percentual provisionado como perda. Essas estimativas levam em consideração o preço de venda, custos, ociosidade e gastos para concretização da venda, incluindo, mas não se limitando, a valores anormais de desperdício de materiais, mão de obra, insumos de produção e outros custos indiretos de acordo com o pronunciamento técnico CPC 16 (R1) – Estoques.

A seguir apresentamos a movimentação da provisão de estoque:

Movimentação da Provisão de Estoque	Consolidado	
	2025	2024
Saldo inicial	(3.060)	(3.942)
Complemento de provisão	-	(687)
Reversão de provisão	414	1.569
Total da Provisão de Estoque	(2.646)	(3.060)

8. TRIBUTOS A COMPENSAR

		Controladora		Consolidado	
		SET-25	DEZ-24	SET-25	DEZ-24
IRPJ/CSLL – antecipações e impostos retidos	(a)	3.551	3.599	5.740	6.618
IRPJ/CSLL – diferido	(b)	1.344	578	13.083	13.438
Crédito tributário municipal	(c)	9.020	9.020	9.020	9.020
Outros impostos a recuperar		283	283	724	908
		14.198	13.480	28.567	29.984
Circulante		3.834	3.882	6.325	7.387
Não Circulante		10.364	9.598	22.242	22.597

(a) IRPJ/CSLL – antecipações e impostos retidos

IRPJ/CSLL – antecipações e impostos retidos se refere a impostos retidos e impostos pagos antecipadamente.

(b) Imposto de renda e a contribuição social diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados com base nas variações dos processos referente as provisões de contingências.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão classificados como não circulante e são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de variações de dedutibilidade entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas informações trimestrais individuais e consolidadas.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas. No período findo em 30 de setembro de 2025, não foram identificados eventos indicativos de que o valor contábil exceda o valor recuperável desses tributos diferidos.

(c) Crédito tributário municipal

Crédito tributário junto a prefeitura de Caieiras referente a um terreno desapropriado. A Controladora possui processos atrelados junto a prefeitura e não estima perda de créditos.

9. PARTES RELACIONADAS

Tipos de relação	Editora Melhoramentos Ltda.	Melhoramentos Florestal Ltda.	Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda.	Terras Bonsucesso Ltda.	Melpaper Ltda.	Athena Edtech	30.09.2025	31.12.2024
Ativo circulante	5.887	1.440	-	-	-	-	7.327	4.875
Ativo não circulante	58.187	60.162	6.641	15	-	3.349	128.354	128.245
Passivo circulante	105	16.312	-	-	-	-	16.417	16.030
Passivo não circulante	-	923	-	-	36.916	-	37.839	37.839

As operações comerciais e financeiras da Companhia com controladas e coligadas ao controlador CMSP foram efetuadas em condições específicas, bem como as práticas de governança corporativa adotadas e aquelas recomendadas e/ou exigidas pela legislação.

As transações referem-se basicamente a:

- Os valores referem-se a provisões de despesas do centro de serviços compartilhados, principalmente condomínio e aluguel, e lucros a receber de controlada.
- Os valores registrados no ativo e passivo não circulante são contratos de mútuo.
- Valores no resultado: o Conglomerado tem um centro de serviços compartilhados cujo valores com pessoal no período findo em 30 de setembro de 2025 foi de R\$ 865 e R\$ 11.008 em setembro de 2024. A variação dos valores na Controladora se deve a reestruturação do *backoffice* ocorrida em 2024.

As transações com partes relacionadas foram realizadas com base nos valores de mercado.

REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

As despesas relacionadas à remuneração do pessoal-chave da Administração, reconhecidas no resultado do período, totalizou R\$ 4.420 (R\$ 6.416 no mesmo período do ano anterior).

(Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. INVESTIMENTOS

	Informações das entidades em 30 de Setembro de 2025				Participação da Controladora		
	Capital Social	Patrimônio líquido	Resultado do período	Participação societária (%)	No patrimônio líquido		Resultado
					30 de Setembro de 2025	31 de dezembro de 2024	30 de Setembro de 2025
Controladas							
Melpaper Ltda	173.115	37.511	39	99,99%	37.507	37.469	39
Melhoramentos Florestal Ltda	161.978	148.886	10.953	99,99%	148.871	137.918	10.952
Melius Empreendimentos Imobiliários Ltda	200	295	15	99,99%	295	280	15
Manguinhos Empreendimentos Imobiliários	600	714	45	99,99%	714	669	45
Altea Empreendimentos LTDA.	28.980	4.364	(57)	99,81%	4.356	4.411	(56)
Terras Bonsucesso Ltda	931	307	(1.742)	99,99%	307	2.049	(1.742)
Melhoramentos Livros Ltda	10	111	5	99,99%	111	106	5
					192.161	182.902	9.258
(-) Provisão para perdas em investimentos							
Editora Melhoramentos	24.242	(50.995)	(896)	99,99%	(50.990)	(50.095)	(896)
Athena Edtech LTDA	1	(17)	2	99,90%	(17)	(19)	2
					(51.007)	(50.114)	(894)
Total Empresas Controladas					141.154	132.788	8.364
Coligadas e Operações em Conjunto							
Coworking Space Gestão de Espaço Ltda-SCP	2.398	2.016	87	99,00%	1.995	1.909	86
Engelote Incorporações e Urbanismos S/A	59	2.078	29	60,00%	1.247	2.830	17
Swiss Park Caieiras	6.279	6.198	(1.127)	37,00%	1.019	2.606	(417)
PLD Cajamar V Empreendimentos Imobiliários S.A.	66.390	61.936	(28)	94,87%	58.761	58.552	(28)
W-CYCLE HOLDINGS INT. (I)	-	-	-	0,00%	1.907	-	-
Total Empresas Coligadas e Operações em Conjunto					64.929	65.897	(342)
Total Controladora					206.083	198.685	8.022
Total Consolidado					64.929	65.897	(342)

(Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Movimentação Investimentos - Controladora	SET-25	DEZ-24
Saldo inicial	198.685	183.277
Resultado de equivalência patrimonial	8.024	14.956
Ajuste patrimonial florestal	-	5.853
Aporte em investimento (I)	1.907	1
Dividendos recebidos (II)	(1.530)	(6.128)
Redução de investimento (III)	(1.240)	(507)
Agio/deságio na subscrição de ações (IV)	237	1.233
Total Investimentos	206.083	198.685

- I. Em fevereiro de 2025 a Companhia Melhoramentos de São Paulo celebrou com a W-Cycle Holdings Int. Ltd., empresa Israelense e sua parceira comercial, acordo de investimento para futura aquisição de participação societária.
- II. Os valores referentes aos dividendos recebidos se referem a distribuições feitas pela Swiss Park e a Engelote.
- III. Em 2025 a baixa de investimento se refere a diminuição de Capital Social ocorrida na Engelote, a qual foi efetuada para melhor refletir as operações atuais da empresa. Em 2024 houve uma redução do Capital Social da controlada Editora, isso resultou em uma diminuição do investimento.
- IV. Em outubro de 2023, após a assinatura da parceria, o controle total da Lapa Caieiras foi transferido para a Prologis, onde ocorrerá o desenvolvimento do projeto. Conforme o andamento do projeto, o valor da participação na coligada será atualizado e refletido no balanço da CMSP através da equivalência patrimonial. O ganho na variação de participação relativa em empreendimento conjunto se dará pelos aportes da Prologis para que o empreendimento possa ser concluído. Tais aportes correspondem aos valores necessários para conclusão do investimento e culminará na diluição da CMSP dentro da sociedade até a participação de 20%.

11. IMOBILIZADO LÍQUIDO**CONTROLADORA**

	Terrenos	Imóveis	Máquinas, equipamentos e instalações	Em andamento	Intangível	Outros *	Total
Taxa de depreciação média anual %		4	10		20	12	
CUSTO							
Saldo em 31 de dezembro de 2024	946.209	79.044	7.165	980	1.298	1.784	1.036.480
Aquisições	-	-	89	608	-	-	697
Baixas	-	-	-	(51)	-	-	(51)
Saldo em 30 de setembro de 2025	946.209	79.044	7.254	1.537	1.298	1.784	1.037.126
DEPRECIÇÃO							
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-	(34.235)	(6.677)	-	(87)	(1.279)	(42.278)
Depreciação / Amortização	-	(1.735)	(390)	-	-	(92)	(2.217)
Saldo em 30 de setembro de 2025	-	(35.970)	(7.067)	-	(87)	(1.371)	(44.495)
VALOR RESIDUAL							
Saldo em 31 de dezembro de 2024	946.209	44.810	488	980	1.211	505	994.203
Saldo em 30 de setembro de 2025	946.209	43.074	187	1.537	1.211	413	992.631

CONSOLIDADO

	Terrenos	Florestamento ¹	Imóveis	Máquinas, equipamentos e instalações	Em andamento	Intangível	Outros *	Total
Taxa de depreciação média anual %			4	10		20	12	
CUSTO								
Saldo em 31 de dezembro de 2024	964.662	89.627	92.857	135.428	55.102	6.590	4.742	1.349.008
Aquisições	-	13.886	-	338	26.724	-	4	40.952
Exaustão	-	(7.663)	-	-	-	-	-	(7.663)
Baixas	-	(5.603)	(12)	(134)	(372)	-	(55)	(6.176)
Saldo em 30 de setembro de 2025	964.662	90.247	92.845	135.632	81.454	6.590	4.691	1.376.121
DEPRECIÇÃO								
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-	-	(40.863)	(97.273)	(307)	(2.151)	(4.114)	(144.708)
Depreciação / Amortização	-	-	(1.902)	(7.597)	-	(40)	(115)	(9.654)
Baixas	-	-	12	32	-	-	55	99
Saldo em 30 de setembro de 2025	-	-	(42.753)	(104.838)	(307)	(2.191)	(4.174)	(154.263)
VALOR RESIDUAL								
Saldo em 31 de dezembro de 2024	964.662	89.627	51.994	38.155	54.795	4.439	628	1.204.300
Saldo em 30 de setembro de 2025	964.662	90.247	50.092	30.794	81.147	4.399	517	1.221.858

* Inclui veículos e móveis e utensílios.

Garantias

Alguns contratos de empréstimos e financiamentos possuem cláusulas de garantia, nas quais são oferecidos créditos bancários, os próprios equipamentos financiados ou outros ativos imobilizados, como máquinas e equipamentos e imóveis.

Revisão da vida útil

A Companhia revisa anualmente a vida útil-estimada, valor residual e método de depreciação dos bens do imobilizado e intangível no final de cada período de relatório.

Impairment

No período findo em 30 de setembro de 2025 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não foram identificadas necessidades de provisão para *impairment*.

Ativo biológico

1) Os ativos biológicos da Companhia compreendem o cultivo e o plantio de florestas de eucalipto e pinus para abastecimento de matéria-prima na produção de celulose de fibra, bem como utilizada nas vendas de toras de madeira para terceiros.

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia e suas subsidiárias possuem 7.194 hectares (7.290 hectares em 31 de dezembro de 2024) de florestas plantadas, desconsiderando as áreas de preservação permanente e reserva legal protegidas pela Companhia e que também servem para atendimento à legislação ambiental brasileira.

O saldo dos ativos biológicos da Companhia, ao valor justo, pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	SET-25	DEZ-24
Custo de formação dos ativos biológicos	61.427	58.475
Ajuste ao valor justo dos ativos biológicos	28.821	31.152
	90.248	89.627

Os ativos biológicos são mensurados ao valor justo, deduzidos dos custos estimados de venda no momento do consumo/corte. Na determinação do valor justo foi utilizado o método de fluxo de caixa descontado de acordo com o ciclo de produtividade projetado desses ativos.

Na avaliação do ativo biológico, temos como principais premissas:

- Expectativa de volume: definida com base em inventário amostral anual, por espécie, realizado por empresa especializada;
- Preço de venda: considera a média dos contratos vigentes, por espécie, e quando não aplicável, considera-se os preços médios de mercado, com base em publicação de empresa especializada do setor;
- Avaliação por fluxo de caixa descontado: projeção das despesas e custos com base nas projeções de IGPM de órgãos especializados e desconto com base no custo ponderado de capital da Companhia.
- Incremento Médio Anual (IMA): O valor do IMA de 2024 foi de 26,56.
- Taxa de Desconto: 12,38% - Todos os descontos são feitos baseados na WACC.
- Custo Histórico: Compreendido pelo custo padrão da Melhoramentos para formação das florestas.

A mensuração do valor justo dos ativos biológicos é feita anualmente, e os ganhos ou perdas na variação do valor justo dos ativos biológicos são reconhecidos no resultado no período em que ocorrem. O valor da exaustão dos ativos biológicos é mensurado pela quantidade do produto agrícola consumido/vendido, avaliado por seu valor justo.

(Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

A seguir apresentamos a movimentação dos ativos biológicos:

Descrição	R\$
Saldo em 31 de dezembro de 2023	76.129
Exaustão / cortes efetuados no exercício	(21.929)
Atualização a valor justo	13.631
Adições	21.796
Saldo em 31 de dezembro de 2024	89.627
Exaustão / cortes efetuados no exercício	(13.265)
Adições	13.886
Saldo em 30 de setembro de 2025	90.248

12.FORNECEDORES

	Controladora		Consolidado	
	SET-25	DEZ-24	SET-25	DEZ-24
Fornecedores Nacionais	683	586	16.426	10.989
Fornecedores Internacionais	-	-	1.622	3.975
Total	683	586	18.048	14.964

O aumento considerável no saldo da conta Fornecedores no período está relacionado a aquisições vinculadas a projetos de expansão operacional e implementação de melhorias em infraestrutura produtiva.

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado.

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Modalidade	Indexador	Encargos Mensais	Vcto. até	Garantias	Circulante		Não circulante		Total	
					SET-25	DEZ-24	SET-25	DEZ-24	SET-25	DEZ-24
Em moeda nacional										
Capital de Giro	IPCA e CDI	0,86%	out/31	Recebíveis e imóveis	17.249	15.928	84.611	87.613	101.860	103.541
Desenvolvimento de Projetos	TR	0,19%	dez/35	Fiança Bancária	-	-	33.399	17.575	33.399	17.575
Total Controladora					17.249	15.928	118.010	105.188	135.259	121.116
Nas Controladas										
Em moeda estrangeira										
Aquisição de Imobilizado	Euribor 6M	0,10%	nov/27	Equipamentos	1.689	1.849	3.696	5.082	5.385	6.931
Em moeda nacional										
Leasing	Pré-fixado	0,99%	set/25 - out/27	Imóveis e equipamentos	764	2.094	807	1.360	1.571	3.454
Capital de Giro	CDI; Pré-fixado e Selic	0,20% - 0,85%	abr/25 - jun/28	Aval, Recebíveis, equipamentos e imóveis, penhor de estoque	18.668	26.841	45.529	18.415	64.197	45.256
Total nas controladas					21.121	30.784	50.032	24.857	71.153	55.641
Total Consolidado					38.370	46.712	168.042	130.045	206.412	176.757

Em 13 de março de 2025 a empresa obteve aprovação dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) para a renegociação das condições da operação. Esta modalidade está reconhecida na modalidade de Capital de giro na Controladora. As principais alterações acordadas, incluem:

- I. Modificação no fluxo de amortização da operação;
- II. Ajuste na remuneração da operação para o período de março de 2025 a fevereiro de 2027, passando de IPCA + 8,0804% a.a. para IPCA + 10,8692% a.a.;
- III. Medição do covenant financeiro na empresa Melhoramentos Florestal por mais dois anos, sendo a partir de 2027 medido com base no resultado consolidado da Companhia Melhoramentos; e
- IV. Inclusão de cessão de conta vinculada para fluxo de recebíveis.

GARANTIAS

Alguns contratos de empréstimos e financiamentos possuem cláusulas de garantia, nas quais são oferecidos créditos bancários, os próprios equipamentos financiados ou outros ativos imobilizados, como máquinas e equipamentos, imóveis e terrenos, são indicados pela Companhia, conforme divulgado na nota acima.

Os *covenants* são controlados anualmente pelas instituições financeiras, e a Companhia monitora mensalmente essas cláusulas restritivas. Até o momento, não existem incertezas quanto ao seu cumprimento anual. Não houve alteração no tipo de garantias requeridas em relação a 31 de dezembro de 2024.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTOS

	Consolidado					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030 em diante
Em moeda estrangeira						
Aquisição de Imobilizado	457	2.464	2.464	-	-	-
Em moeda nacional						
Capital de Giro	4.298	36.803	50.413	33.034	23.742	17.786
Desenvolvimento de Projetos	-	306	3.677	3.677	3.677	22.062
Leasing	186	745	621	-	-	-
Total	4.941	40.318	57.175	36.711	27.419	39.848
						206.412

Movimentação dos Empréstimos e Financiamentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	103.361	144.806
Captações	17.575	45.575
Provisão de Juros	9.134	11.743
Variação cambial e monetária	5.188	7.882
Amortizações	(14.142)	(33.249)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	121.116	176.757
Captações	15.823	74.823
Provisão de Juros	8.308	10.481
Variação cambial e monetária	4.016	5.600
Amortizações	(14.004)	(61.249)
Saldo em 30 de setembro de 2025	135.259	206.412

Durante o período de 2025, a Companhia realizou novas captações de recursos junto a instituições financeiras, com o objetivo de reforço de capital de giro. As movimentações ocorreram conforme segue:

No primeiro trimestre de 2025 ocorreu a captação de empréstimo na modalidade CPR no montante de R\$17.000 com taxa CDI + 3,5% a.a. b360 e prazo de pagamento de 183 dias, este contrato foi integralmente quitado no terceiro trimestre de 2025.

No segundo trimestre de 2025 ocorreu a captação de empréstimo na modalidade CPR no montante de R\$20.000 com taxa CDI + 2,48% a.a., houve também a captação de R\$5.000 na modalidade FGI PEAC com taxa pré-fixada-fixada em 22,85% com SWAP para IPCA + 9,69% a.a. Ainda no segundo trimestre, ocorreu o recebimento de mais uma parte do financiamento FINEP, no montante de R\$ 15.823, conforme contrato já existente e utilizado para investimento.

No terceiro trimestre de 2025 foi contratada operação Finame Materiais no valor de R\$ 17.000, com taxa swapada de CDI + 3,5% a.a. (e360) e prazo total de 24 meses.

14. PARCELAMENTOS E TRIBUTOS

Parcelamentos

	Controladora		Consolidado	
	SET-25	DEZ-24	SET-25	DEZ-24
Federal	4.221	5.338	4.226	5.344
Estadual	46	59	2.900	2.388
Total	4.267	5.397	7.126	7.732
Circulante	1.506	1.506	2.978	2.055
Não Circulante	2.761	3.891	4.148	5.677

Obrigações sociais e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	SET-25	DEZ-24	SET-25	DEZ-24
Férias e encargos a pagar	1.041	1.437	3.944	4.319
Salários e encargos a pagar	3.378	2.363	9.591	7.793
Total	4.419	3.800	13.535	12.112

Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	SET-25	DEZ-24	SET-25	DEZ-24
Impostos retidos a recolher	194	632	438	1.251
Impostos e contribuições sobre receitas	122	119	1.908	2.392
Impostos e contribuições sobre o lucro	-	-	464	59
Total	316	751	2.810	3.702

15. DIVIDENDOS A PAGAR

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício ajustado, observando diminuições e acréscimos na forma da lei e do Estatuto Social.

Os dividendos não reclamados no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido colocados à disposição dos acionistas, prescrevem a favor da Companhia.

No terceiro trimestre de 2025 foram pagos dividendo no valor de R\$787 referente ao ano de 2024.

16. OUTRAS CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	SET-25	DEZ-24	SET-25	DEZ-24
Direitos Autorais a Pagar	-	-	2.127	2.063
Adiantamento de arrendamento (I)	33.255	22.025	-	-
Adiantamento de Clientes (II)	-	213	23.765	7.570
Provisão de contas de consumo (III)	5.455	5.928	10.948	10.600
	38.710	28.166	36.840	20.233
Circulante	38.710	28.166	35.172	18.650
Não Circulante	-	-	1.668	1.583

- I) A variação de Adiantamento de Arrendamento se refere a operação do CRI, que ocorre entre a Controladora e uma de suas Controladas, por esse motivo é excluída no Consolidado.
- II) Como garantia para a operação de venda de madeira em pé a Companhia recebeu R\$16,5 em 2025 e R\$4,4 em 2024, que serão compensados nos anos subsequentes.
- III) A rubrica se refere a provisão de contas de consumo a pagar, para garantir o reconhecimento da despesa no momento do efetivo consumo do produto ou serviço.

17. PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

	Controladora		Consolidado	
	SET-25	DEZ-24	SET-25	DEZ-24
Imposto de renda diferido	238.118	238.118	248.792	249.374
Contribuição social diferida	79.605	79.605	83.465	83.674
Total	317.723	317.723	332.257	333.048

Na Controladora o diferido é constituído com base nas reservas de reavaliações, portanto não há uma assertividade quando a previsão da realização dos impostos diferidos, visto que depende em sua maioria da alienação ou investimentos de seu imobilizado. No consolidado, o diferido é constituído com base nas reservas de reavaliações e reavaliação do ativo biológico.

18. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

a) Processo com risco de perda provável

Não Circulante	Controladora		Consolidado	
	SET-25	DEZ-24	SET-25	DEZ-24
Provisões fiscais	-	-	161	296
Provisões trabalhistas	339	378	4.640	6.810
Provisões Cíveis	263	263	263	263
Total	602	641	5.064	7.369

Em decorrência do curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas estão envolvidas em processos tributários, previdenciários, trabalhistas e cíveis, que foram analisados individualmente e com suporte na opinião de consultores jurídicos independentes.

A Administração da Companhia, devidamente amparada por seus Assessores Jurídicos externos, levando em consideração a análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso, foram constituídas provisões no passivo não circulante para riscos com perdas consideradas prováveis.

As provisões fiscais são, em maioria, ligadas a Impostos sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR.

As movimentações das provisões para demandas judiciais no período findo em 30 de setembro de 2025 e estão demonstradas a seguir:

	Controladora					
	DEZ-23	Adições	Baixas / Reversões	DEZ-24	Adições	SET-25
Fiscais	32.444	-	(32.444)	-	-	-
Trabalhistas	455	80	(156)	378	244	339
Cíveis	50	213	-	263	-	263
	32.949	293	(32.600)	641	244	602

	Consolidado					
	DEZ-23	Adições	Baixas / Reversões	DEZ-24	Adições	SET-25
Fiscais	32.818	-	(32.522)	296	-	161
Trabalhistas	6.810	1.348	(1.348)	6.810	38	4.640
Cíveis	95	212	(44)	263	-	263
	39.723	1.560	(33.914)	7.369	38	5.064

Até o terceiro trimestre de 2024 haviam registrados na Companhia, na rubrica de Contingências Fiscais de 2 processos referentes a Impostos de Propriedade Territorial Rural – ITR. Tais processos estavam provisionados desde 2016, pois tal decisão se fundamentou no elevado valor histórico das autuações, na jurisprudência contrária para tese de Área de Reserva Legal e, consequentemente, entendimento da Administração da Companhia Melhoramentos de São Paulo, suportada pela avaliação de seu Departamento Jurídico interno, de que a Companhia possui, em relação à tais discussões, perspectiva de perda provável na esfera judicial.

Em dezembro de 2024, a Companhia, em avaliação junto aos assessores jurídicos, classificou tais processos com probabilidade de perda possível, e agora são acompanhados no item “b) Processo com risco de perda possível”.

b) Processo com risco de perda possível

Além das provisões para contingências registradas, a Companhia encontra-se envolvida em outras demandas judiciais, as quais seus Assessores Jurídicos externos julgam como sendo de perda possível, portanto, não se encontram registradas, em consonância com o pronunciamento técnico CPC 25 - “Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes”, as quais discriminadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	SET-25	DEZ-24	SET-25	DEZ-24
Fiscais	66.518	61.163	106.377	101.172
Previdenciárias e trabalhistas	2.100	350	2.230	4.478
Cíveis	-	20.389	100	20.489
Total	68.618	81.902	108.707	126.139

O maior valor de processos classificados como possíveis no grupo são os fiscais onde em sua maioria são processos que discutem os critérios aplicados pela RFB para cobrança do Imposto Territorial Rural - ITR, sobre as áreas da CMSP, em especial quanto ao valor atribuído à terra nua, uma vez que deveria ser reduzido da base de cálculo as áreas não produtivas, relativas à área de Reserva Legal - RL, e de Área de Proteção Permanente - APP.

A seguir a movimentação das causas consideradas possíveis:

Controladora							
	DEZ-23	Adições	Baixas / Reversões	DEZ-24	Adições	Baixas / Reversões	SET-25
Fiscais	14.483	46.680	-	61.163	5.602	(247)	66.518
Trabalhistas	2.235	-	(1.885)	350	2.876	(1.126)	2.100
Cíveis	14.677	5.712	-	20.389	-	(20.389)	-
	31.395	52.392	(1.885)	81.902	8.478	(21.762)	68.618
Consolidado							
	DEZ-23	Adições	Baixas / Reversões	DEZ-24	Adições	Baixas / Reversões	SET-25
Fiscais	33.772	67.400	-	101.172	5.241	(36)	106.377
Trabalhistas	4.193	379	(94)	4.478	1.258	(3.506)	2.230
Cíveis	14.777	5.712	-	20.489	-	(20.389)	100
	52.742	73.491	(94)	126.139	6.499	(23.931)	108.707

19. CAPITAL SOCIAL

O capital social de R\$ 153.7 milhões está representado por 6.404.949 ações nominativas, sendo 5.631.445 ações ordinárias e 773.504 ações preferenciais, cujo valor nominal é de R\$ 24,00 por ação.

Dividendos e cálculo de reservas

O estatuto social da Companhia estabelece que o dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício, o montante não inferior a 25% (vinte e cinco por cento).

Reservas

- 1) Legal: constituída na base de 5% (cinco por cento) no mínimo do lucro líquido do exercício nos termos do artigo 193 da Lei no 6.404/76 e limitado a 20% (vinte por cento) do capital social, antes de qualquer destinação.
- 2) Estatutária de manutenção do capital de giro: constituída na base de 5% (cinco por cento) no mínimo, do lucro líquido do exercício deduzido da reserva legal, e limitado a 10% (dez por cento) do capital social.

- 3) Reserva de lucros: É composta pelo valor da movimentação do ajuste patrimonial decorrente da venda de terreno para constituição da Swiss Park e da Caieiras Lapa, as Reservas Legal, Estatutária e Especial, e o saldo remanescente do lucro do exercício de 2022, vide movimentação e valores na DMPL.

20. LUCRO POR AÇÃO

O cálculo do resultado por ação é efetuado por meio da divisão do lucro do período atribuível aos detentores de ações ordinárias – ON e preferenciais – PN da Companhia, pela quantidade de ações disponíveis durante o período, o qual não se altera. A Companhia não possui nenhum instrumento que possa ter efeito diluidor.

	30.09.2025	30.09.2024
Resultado atribuível aos acionistas controladores- R\$	(30.782)	(14.196)
Quantidade de ações em circulação no período - em milhares	6.411	6.411
Quantidade de ações em tesouraria - em milhares	(6)	(6)
Quantidade de ações em circulação - em milhares	6.405	6.405
% de ações em relação ao total	100%	100%
Resultado por ação - R\$	(4,80597)	(2,21641)

21. RECEITA LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	SET-25	SET-24	SET-25	SET-24
Receita bruta	10.853	9.748	186.602	168.328
Descontos e abatimentos	-	-	(23.952)	(25.467)
Impostos incidentes	(1.004)	(998)	(28.901)	(24.424)
Receita líquida	9.849	8.750	133.749	118.437

Na controladora a variação é decorrente do menor volume de receita com arrendamento com uma suas controladas.

No Consolidado, o mercado livreiro apresentou recuperação frente ao ano anterior com crescimento de 14%, com destaque para os canais varejo e institucional. No mercado de fibras, houve aumento no volume comercializado das fibras branqueadas. Esse movimento se deve à trabalhos para melhoria de qualidade dessas fibras e redução da pressão na cadeia do papel cartão dos produtos importados da China.

22.RESULTADO POR SEGMENTO

	30.09.2025			
	Fibras de alto rendimento	Editorial	Imobiliário	Consolidado
Receita Bruta	143.935	41.207	1.460	186.602
Deduções	(29.145)	(23.573)	(135)	(52.853)
Receita Operacional Líquida	114.790	17.634	1.325	133.749
Custos:				
Custos variáveis (matérias-primas, materiais de consumo e serviços)	(44.521)	(5.701)	-	(50.222)
Gastos com pessoal	(23.730)	-	-	(23.730)
Depreciação e amortização	(10.361)	-	-	(10.361)
	(78.612)	(5.701)	-	(84.313)
Lucro Bruto	36.178	11.933	1.325	49.436
Despesas/receitas operacionais:	-	-	-	(61.216)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	(341)
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos	-	-	-	(12.121)
Resultado financeiro	-	-	-	(17.057)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	-	-	-	(29.178)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	-	-	-	(1.604)
Prejuízo do período	-	-	-	(30.782)

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado.

	30.09.2024			
	Fibras de alto rendimento	Editorial	Imobiliário	Consolidado
Receita Bruta	125.680	41.268	1.380	168.328
Deduções	(24.465)	(25.202)	(224)	(49.891)
Receita Operacional Líquida	101.215	16.066	1.156	118.437
Custos:				
Custos variáveis (matérias-primas, materiais de consumo e serviços)	(38.575)	(5.915)	-	(44.490)
Gastos com pessoal	(24.676)	-	-	(24.676)
Depreciação e amortização	(9.447)	-	-	(9.447)
	(72.698)	(5.915)	-	(78.613)
Lucro Bruto	28.517	10.151	1.156	39.824
Despesas/receitas operacionais:	-	-	-	(41.219)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	4.425
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos	-	-	-	3.030
Resultado financeiro				(12.650)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	-	-	-	(9.620)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	-	-	-	(4.576)
Prejuízo do período	-	-	-	(14.196)

23.CUSTOS, DESPESAS E OUTRAS RECEITAS POR NATUREZA**Acumulado**

	Controladora		Consolidado	
	SET-25	SET-24	SET-25	SET-24
Custo dos produtos vendidos				
Custos variáveis (matérias-primas, materiais de consumo e serviços)	-	-	(50.222)	(44.490)
Gastos com pessoal	-	-	(23.730)	(24.676)
Depreciação e amortização	-	-	(10.361)	(9.447)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(84.313)</u>	<u>(78.613)</u>
Despesas com vendas				
Gastos com pessoal	-	-	(4.236)	(4.443)
Frete	-	-	(4.224)	(3.451)
Serviços	-	-	(1.845)	(1.049)
Descontos comerciais	-	-	(538)	(621)
Depreciação e amortização	-	-	(27)	(25)
Outros	-	-	(4.048)	(3.952)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(14.918)</u>	<u>(13.541)</u>
Despesas gerais e administrativas				
Gastos com pessoal	(20.435)	(21.276)	(24.258)	(26.276)
Serviços	(8.206)	(9.189)	(13.766)	(13.284)
Depreciação e amortização	(2.122)	(2.254)	(2.282)	(2.476)
Outros	(2.140)	(2.665)	(3.272)	(4.009)
	<u>(32.903)</u>	<u>(35.384)</u>	<u>(43.578)</u>	<u>(46.045)</u>
Outras Receitas	(a)			
Alienação de Imobilizado	-	10.000	10.412	15.646
Outras receitas operacionais	1	1.887	115	3.014
Reversão de Provisões	297	7.653	3.399	9.773
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	6.510
Outras receitas não operacionais	426	2.916	425	2.916
	<u>724</u>	<u>22.456</u>	<u>14.351</u>	<u>37.859</u>
Outras Despesas	(b)			
Custo na Alienação de Imobilizado	-	(4.382)	(6.896)	(10.729)
Outras despesas operacionais	(5.456)	(3.541)	(9.588)	(8.378)
Provisões Diversas	(246)	(197)	(587)	(385)
	<u>(5.702)</u>	<u>(8.120)</u>	<u>(17.071)</u>	<u>(19.492)</u>
Total Custos e Despesas	<u>(37.881)</u>	<u>(21.048)</u>	<u>(145.529)</u>	<u>(119.832)</u>

As variações no consolidado estão explicadas a seguir:

- a) A variação ocorrida no período em “Outras receitas operacionais” em março de 2024 houve reversão de processos encerrados na esfera judicial no valor de R\$4,4 milhões.
- b) A variação ocorrida no período de 2024 é referente à exaustão das vendas de arvore em pé e baixa referente acordo de perdão de dívida.

Trimestre

	Controladora		Consolidado	
	3ITR-25	3ITR-24	3ITR-25	3ITR-24
Custo dos produtos vendidos				
Custos variáveis (matérias-primas, materiais de consumo e serviços)	-	-	(18.450)	(17.090)
Gastos com pessoal	-	-	(8.600)	(7.618)
Depreciação e amortização	-	-	(4.449)	(3.097)
	-	-	(31.499)	(27.805)
Despesas com vendas				
Gastos com pessoal	-	-	(1.460)	(1.338)
Frete	-	-	(1.374)	(1.258)
Serviços	-	-	(632)	(554)
Descontos comerciais	-	-	(139)	(265)
Depreciação e amortização	-	-	(10)	(8)
Outros	-	-	(1.309)	(1.151)
	-	-	(4.924)	(4.574)
Despesas gerais e administrativas				
Gastos com pessoal	(7.042)	(6.495)	(8.477)	(8.278)
Serviços	(2.396)	(3.204)	(4.511)	(4.411)
Depreciação e amortização	(709)	(742)	(759)	(815)
Outros	(714)	(889)	(1.178)	(1.271)
	(10.861)	(11.330)	(14.925)	(14.775)
Outras Receitas				
Alienação de Imobilizado	-	10.000	4.373	11.502
Outras receitas operacionais	-	1.425	39	2.399
Reversão de Provisões	-	837	598	2.094
Outras receitas não operacionais	-	(7.086)	(2)	(7.084)
	-	5.176	5.008	8.911
Outras Despesas				
Custo na Alienação de Imobilizado	-	-	(2.710)	(913)
Outras despesas operacionais	(1.813)	(891)	(3.137)	(2.436)
Provisões Diversas	(3)	-	(31)	(73)
	(1.816)	(891)	(5.878)	(3.422)
Total Custos e Despesas	(12.677)	(7.045)	(52.218)	(41.665)

24. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS**Acumulado**

	Controladora		Consolidado	
	SET-25	SET-24	SET-25	SET-24
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	1.611	1.962	3.669	3.332
Juros	577	122	1.402	387
Variação cambial	-	-	2.667	1.937
Tributos s/ receitas financeiras	(105)	(273)	(282)	(370)
	2.083	1.811	7.456	5.286
Despesas financeiras				
Juros	(8.177)	(6.725)	(13.971)	(10.211)
Variação cambial	(4.016)	(3.846)	(7.606)	(6.255)
Outras despesas financeiras	(1.430)	(457)	(2.084)	(1.413)
Variação monetária	-	-	(852)	(57)
	(13.623)	(11.028)	(24.513)	(17.936)
Resultado financeiro	(11.540)	(9.217)	(17.057)	(12.650)

Trimestre

	Controladora		Consolidado	
	3ITR-25	3ITR-24	3ITR-25	3ITR-24
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	599	877	1.747	1.244
Juros	190	(2.915)	193	(2.908)
Variação cambial	-	-	934	812
Tributos s/ receitas financeiras	(40)	(97)	(125)	(117)
	749	(2.135)	2.749	(969)
Despesas financeiras				
Juros	(3.013)	(2.323)	(4.616)	(2.885)
Variação cambial	(637)	(923)	(1.333)	(1.895)
Outras despesas financeiras	(325)	(147)	(418)	(651)
Variação monetária	-	-	(323)	(57)
	(3.975)	(3.393)	(6.690)	(5.488)
Resultado financeiro	(3.226)	(5.528)	(3.941)	(6.457)

O aumento na rubrica de juros nas despesas financeiras está atrelado as novas captações de empréstimos ocorridas no período.

25.IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A Companhia, enquadrada no regime de Lucro Real, manteve a sistemática de apuração Anual para o ano-calendário de 2025, bem como a permanência no regime de caixa para tributação da variação cambial, ou seja, os efeitos cambiais são oferecidos à tributação à medida que são efetivamente liquidados.

Essa opção não é válida para as controladas enquadradas no regime de Lucro Presumido.

Composição do resultado

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos encerrados em 30 de setembro de 2025 e de 2024 é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	SET-25	SET-24	SET-25	SET-24
Corrente	-	-	(2.041)	(1.495)
Diferido	766	(1.028)	437	(3.081)
	766	(1.028)	(1.604)	(4.576)

Diferido

A Companhia possui créditos tributários decorrentes de prejuízos fiscais, bases negativas de contribuição social e diferenças temporárias. Devido ao fato de serem imprescritíveis, não há data limite para a utilização desses créditos tributários. A compensação dos prejuízos fiscais, limitada por lei a 30% do resultado tributável do exercício, implica consideravelmente no aumento do prazo de recuperação dos créditos tributários.

A recuperabilidade destes tributos diferidos é revisada no mínimo anualmente, ou quando for provável a indisponibilidade de lucro tributável futuro.

A composição líquida dos impostos de renda e contribuição social diferidos está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	SET-25	SET-24	SET-25	SET-24
Imposto de renda - Diferidos - Resultado	563	(756)	321	(2.265)
Contribuição social - Diferidos - Resultado	203	(272)	116	(816)
	766	(1.028)	437	(3.081)

	Controladora		Consolidado	
	SET-25	DEZ-24	SET-25	DEZ-24
Ativo - Diferido *	1.344	578	10.395	13.438
Imposto de Renda	988	425	7.703	9.941
Contribuição Social	356	153	2.692	3.497
Passivo - Diferido**	317.723	317.723	332.257	333.048
Imposto de Renda	238.118	238.118	248.792	249.374
Contribuição Social	79.605	79.605	83.465	83.674
	319.067	318.301	342.652	346.486

*Vide nota explicativa nº8

**Vide nota explicativa nº17

26. GERENCIAMENTO DE RISCOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender as suas necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros, principalmente de crédito e aplicação de recursos, risco de mercado (câmbio e juros) e risco de liquidez aos quais entende que está exposta, de acordo com a natureza dos seus negócios e estrutura operacional.

Adicionalmente, a Administração procede com a avaliação tempestiva da posição consolidada da Companhia, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e o monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Os principais riscos da Companhia estão descritos a seguir:

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. No caso da Companhia, os preços de mercado são afetados por dois tipos de risco: risco de taxa de juros e risco de variação cambial. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a pagar, e empréstimos e financiamentos a pagar.

Para a análise de risco do mercado, a Companhia utiliza cenários para avaliar conjuntamente as posições ativas e passivas indexadas em moeda estrangeira e os possíveis efeitos em seus resultados. O cenário provável representa os valores reconhecidos contabilmente, uma vez que refletem a conversão em reais na data-base do balanço patrimonial. Os cenários razoavelmente possível e possível foram estimados com uma valorização adicional de 25% e 50% respectivamente.

Risco de taxa de juros

Risco de taxas de juros é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nas taxas de juros de mercado. A exposição da Companhia ao risco de mudanças nas taxas de juros de mercado refere-se, principalmente, às obrigações de longo prazo da Companhia sujeitas a taxas de juros variáveis.

A Companhia gerencia o risco de taxa de juros mantendo uma carteira equilibrada entre empréstimos a pagar sujeitos a taxas fixas e a taxas variáveis.

Na data das informações trimestrais individuais e consolidadas, o perfil dos instrumentos financeiros remunerados por juros eram:

Instrumentos de taxa variável	Controladora		Consolidado	
	SET-25	DEZ-24	SET-25	DEZ-24
Ativos Financeiros				
Aplicações financeiras (Nota 4)	10.983	25.081	35.571	46.564
Contas a receber (Nota 5)	-	-	32.525	30.073
Passivos Financeiros				
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	135.259	121.116	206.412	176.757

A tabela a seguir demonstra os eventuais impactos no resultado na hipótese dos respectivos cenários apresentados, CDI médio anual de 13,315%.

O cenário provável representa os valores reconhecidos contabilmente, uma vez que refletem a conversão em Reais na data-base do balanço patrimonial. Os cenários razoavelmente possível e possível foram estimados com uma valorização adicional de 25% e 50% respectivamente do CDI médio anual.

Instrumento Financeiro	Indexador	Taxa de Juros a.a.	Posição em 30.09.2025	Consolidado		
				Cenário provável	Cenário razoavelmente possível 25%	Cenário possível 50%
Aplicações financeiras (Nota 4)	CDI	100%	35.571	4.736	5.920	7.104
Contas a receber (Nota 5)	CDI	100%	32.525	4.331	5.413	6.496
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	CDI e IPCA;TR; SELIC	100%	199.456	26.558	33.197	39.836
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	Pré-fixado	100%	1.571	209	261	314

Risco de câmbio

A Companhia mantém operações denominadas em moedas estrangeiras (substancialmente em EURO) que estão expostas a riscos de mudanças nas cotações das respectivas moedas estrangeiras. Qualquer flutuação da taxa de câmbio pode aumentar ou reduzir os referidos saldos.

O cenário provável representa os valores reconhecidos contabilmente, uma vez que refletem a conversão em reais na data-base do balanço patrimonial. Os cenários razoavelmente possível e possível foram estimados com uma valorização adicional de 25% e 50% respectivamente da taxa de câmbio.

A composição dessa exposição é a seguinte:

Exposição Patrimonial	Exposição	Risco	Provável	Controlada Melhoramentos Florestal	
				Cenário razoavelmente possível 25%	Cenário possível 50%
		Variação do			
Empréstimo Helaba	6.161	Euro	6.161	7.701	9.241
		Variação do			
Itaú	6.654	Euro	6.654	8.317	9.980

Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em contrato de instrumento financeiro, adiantamento de fornecedor ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. Adicionalmente às aplicações de recursos referidas acima, a Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber).

Em 30 de setembro de 2025, o valor máximo exposto pela Companhia ao risco de crédito das contas a receber de clientes equivale aos saldos apresentados na Nota Explicativa nº 5.

Risco de aplicação de Recursos

A Companhia está sujeita ao risco quanto a aplicação de recursos, incluindo depósitos em bancos e instituições financeiras, transações cambiais, aplicações financeiras e outros instrumentos financeiros contratados. O valor exposto pela Companhia corresponde substancialmente às aplicações financeiras com valores descritos na Nota Explicativa nº 4.

O quadro a seguir demonstra os recursos de caixa e equivalentes de caixa aplicados pela Companhia, classificando os montantes de acordo com a classificação nacional das agências de rating Fitch e Moody's das instituições financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	SET-25	DEZ-24	SET-25	DEZ-24
AAA	10.983	25.031	35.572	39.248
AA	-	-	-	272
A-	-	50	-	7.044

Risco de liquidez

A Companhia acompanha o risco de escassez de recursos no mercado global, administrando seu capital por meio de um planejamento de liquidez recorrente, com intuito de assegurar recursos financeiros disponíveis para o devido cumprimento de suas obrigações, substancialmente concentrada nos financiamentos firmados junto a instituições financeiras.

O quadro a seguir demonstra o vencimento dos passivos financeiros contratados pela Companhia, no balanço consolidado, onde os valores apresentados incluem o valor do principal e dos juros futuros incidentes nas operações, calculados utilizando-se as taxas e índices vigentes na data de 30 de setembro de 2025:

	Consolidado					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030 em diante
Empréstimos e financiamentos	4.941	40.318	57.175	36.711	27.419	39.848
						Total
						206.412

Gestão de Capital

A estrutura de capital da Companhia é monitorada pelo acompanhamento do endividamento líquido, composto pelo saldo de empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 13), deduzidos pelo saldo de caixa, equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3), e pelo índice de endividamento líquido obtido pela divisão do endividamento líquido pelo saldo do patrimônio líquido, incluindo o saldo de capital emitido e todas as reservas constituídas.

	Consolidado	
	SET-25	DEZ-24
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	996	122
Aplicações financeiras (Nota 4)	35.571	46.564
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	(206.412)	(176.757)
Dívida Líquida	(169.845)	(130.071)
Patrimônio líquido	814.013	846.585
Índice de endividamento líquido	(0,21)	(0,15)

27.SEGUROS

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia possui seguros patrimonial e de responsabilidade civil suficientes para cobrir os riscos, conforme a seguir:

Modalidade de Seguro	Limite maximo de indenização
Responsabilidade Civil	6.000
Patrimonial (RO)	51.327
D&O	40.000

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

PARA FINS DO ARTIGO 22, VI, e ARTIGO 31, § 1º, II DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80/2022

Declaramos, na qualidade de Diretores da Companhia Melhoramentos de São Paulo, “(Companhia)”, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tito, nº 479, CEP 05051-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.730.348/0001-66 nos termos do art. 22, V, e art. 31, § 1º, inciso II, da resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, com as alterações introduzidas pelas resoluções CVM nº 59/21, 162/22, 168/22, 173/22, 180/23 e 183/23, que revisamos, discutimos e concordamos com as informações trimestrais da Companhia referente ao período findo em 30 de setembro de 2025.

São Paulo, 13 de novembro de 2025

Rafael Gibini
Presidente e Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

PARA FINS DO ARTIGO 22, V, e ARTIGO 31, § 1º, II RESOLUÇÃO CVM Nº 80/2022

Declaramos, na qualidade de Diretores da Companhia Melhoramentos de São Paulo, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, na Rua Tito, nº 479, CEP 05051-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.730.348/0001-66, nos termos art. 22, V, e art. 31, § 1º, inciso II, da resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, com as alterações introduzidas pelas resoluções CVM nº 59/21, 162/22, 168/22, 173/22, 180/23 e 183/23, que discutimos e concordamos com o Relatório dos Auditores Independentes sobre as informações trimestrais da Companhia referente ao período findo em 30 de setembro de 2025, datado em 13 de novembro de 2025.

São Paulo, 13 de novembro de 2025

Rafael Gibini
Presidente e Relações com Investidores