

Release de Resultados

Melnick divulga os Resultados do 1T24.

Porto Alegre, 13 de maio de 2024, a Melnick Desenvolvimento Imobiliário (B3: MELK3), construtora e incorporadora estrategicamente focada na região Sul, com atuação em empreendimentos imobiliários e urbanizações, anuncia os resultados do primeiro trimestre de 2024 (1T24). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

Destaques

- Recorde em vendas líquidas trimestrais (% Melnick), R\$ 372 milhões, um aumento de 22% em relação ao 1T23.
- Os lançamentos totalizaram R\$ 617 milhões (%Melnick), sendo este o trimestre de maior volume lançado em nossa história, representando um crescimento de 43% em relação ao 1T23.
- Sólida posição de Caixa de R\$ 444 milhões.
- R\$ 51 milhões de geração de caixa.

FECHAMENTO DA COTAÇÃO EM 10/05/2024
PREÇO POR AÇÃO: R\$ 4,66
QUANTIDADE DE AÇÕES: 206.269.341 (202.718.404 ações ex-tesouraria)
MARKET CAP: R\$ 862 milhões (em 10/05/2024)

Contatos de RI

Juliano Melnick – CFO e DRI

Joelson Boeira – Diretor Administrativo e de RI

Anderson Stefani – Especialista de RI

@

ri@melnick.com.br

melnick

As informações, valores e dados constantes neste relatório de desempenho, que não correspondam a saldos e informações contábeis constantes das Informações financeiras padronizadas - DFP, como por exemplo: Valor Geral de Vendas (VGV), Vendas Total, Vendas, Área Útil, Unidades, Estoques a Valor de Mercado, Lançamentos, Ano de Previsão de Entrega, margem bruta esperada na realização dos estoques, entre outros, não foram auditados pelos auditores independentes. As comparações apresentadas no relatório deste trimestre, exceto quando indicado o contrário, referem-se aos números verificados no primeiro trimestre de 2024 (1T24).

Sumário

| | |
|---|----|
| MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO¹ | 3 |
| LANÇAMENTOS | 6 |
| VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS | 7 |
| ESTOQUE | 9 |
| ESTOQUE PRONTO | 11 |
| TERRENOS (LAND BANK) | 12 |
| ENTREGAS E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS | 13 |
| REPASSES E RECEBIMENTO | 14 |
| DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO | 15 |
| RECEITA LÍQUIDA | 15 |
| LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA | 15 |
| DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS | 16 |
| RESULTADO FINANCEIRO | 17 |
| EBITDA | 17 |
| LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA | 18 |
| ESTRUTURA FINANCEIRA | 18 |
| GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN) | 19 |
| CONTAS A RECEBER DE CLIENTES | 19 |
| COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA | 20 |
| ANEXO 1 - Demonstração de Resultado | 21 |
| ANEXO 2 - Balanço Patrimonial | 22 |
| ANEXO 3 - Demonstração de Fluxo de Caixa | 22 |
| ANEXO 4 - NAV | 24 |
| ANEXO 5 - Land Bank | 25 |
| ANEXO 6 - Evolução da comercialização e evolução financeira do custo | 26 |
| AVISO LEGAL | 27 |
| RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES | 27 |

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO¹

Prezados acionistas, a Melnick, se solidariza com a população gaúcha, nossos colaboradores, clientes e todos os afetados por essa tragédia e lamenta o grande impacto causado pelas enchentes que atingiu todo o Estado do Rio Grande do Sul.

Neste momento, estamos comprometidos em priorizar o bem-estar e a segurança dos nossos colaboradores e das comunidades afetadas, estando concentrando nossos esforços em salvar vidas e auxiliar da melhor maneira possível os atingidos, atuando de forma conjunta com seus colaboradores, parceiros e fornecedores, em uma rede de solidariedade, contribuindo e participando de ações de auxílio aos resgates e de amparo para a população atingida.

Nossa sede corporativa não foi atingida e está atuando como ponto de apoio. Os plantões de vendas estão fechados, funcionando em regime de teletrabalho, as obras dos Empreendimentos da Companhia localizados nas cidades atingidas estão suspensas, inicialmente, até a próxima semana, onde esperamos o reestabelecimento mínimo da cadeia produtiva da construção civil.

Reforçamos que, conforme comunicado ao mercado enviado no dia 10.05.2024, quinze dos dezoito canteiros de obras não foram atingidos e os três atingidos sofreram danos mínimos com as enchentes. De toda forma, neste momento, não é possível quantificar os impactos financeiros ou estimar eventual impacto nos prazos de entrega das Obras dos Empreendimentos em função da tragédia.

A seguir apresentamos os resultados da Melnick do 1T24, destacamos que neste trimestre registramos os maiores volumes de lançamentos e vendas da história da Melnick.

Lançamos no 1T24 dois empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 673,6 milhões (R\$ 617,2 milhões % Melnick) com uma VSO de 36%. Os lançamentos do trimestre representam 84% do volume lançado em 2023.

Estamos bastante satisfeitos com o desempenho das vendas líquidas, que totalizaram R\$ 371,9 milhões (% Melnick) no 1T24, sendo que a parcela de vendas de estoques totalizou R\$ 152,4 milhões. As vendas totais no trimestre apresentam 22% de crescimento em relação ao 1T23 e VSO trimestral foi de 24%.

Encerramos o 1T24 com R\$ 1,2 bilhões de VGV (% Melnick) em estoque. Do estoque concluído, que representa R\$ 289,1 milhões destes, estão classificados em comercialização imediata R\$ 132,4 milhões e R\$ 156,6, ou 54%, estão classificados como estoque locação. Em nosso modelo de locação, 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.

Atualmente temos R\$ 3,1 Bilhões de VGV (% Melnick) em land bank, compostos por 34 terrenos ou fases, sendo que 27,5 % do nosso land bank já possui projeto aprovado com VGV potencial de R\$ 867 milhões (% Melnick).

No trimestre entregamos um empreendimento totalizando um VGV de R\$ 99,9 milhões (R\$ 71,4 milhões % Melnick) com 96% das unidades comercializadas.

A Receita Líquida do trimestre totalizou, aproximadamente, R\$ 245,1 milhões. Nosso Lucro Bruto totalizou R\$ 54,1 milhões no trimestre com margem bruta ajustada de 25,3%. O Lucro Líquido totalizou, aproximadamente, R\$ 30,4 milhões no trimestre com margem líquida² antes da participação dos minoritários de 17,3%.

Encerramos o ano com um contas a receber total de R\$ 1,9 bilhão, destes R\$ 211,8 oriundos de clientes com alienação fiduciária e R\$ 119,3 de clientes em repasse bancário.

Possuímos uma sólida posição de caixa e títulos e valores mobiliários de R\$ 454,9 milhões e um caixa líquido de R\$ 166,4 milhões. O caixa líquido atualmente representa 13,5% do patrimônio líquido. Em nossa estrutura de capital, não possuímos dívida corporativa e a dívida está 99,1% concentrada em contratos de SFH que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos. O caixa líquido ajustado, desprezando os contratos de SFH, totaliza R\$ 444,4 milhões e representa 35,9% do patrimônio líquido. Neste trimestre a geração de caixa foi de R\$ 51,4 milhões.

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

¹ Este documento contém certas declarações de expectativas futuras e informações relacionadas à Melnick que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua Administração com respeito à sua performance, seus negócios e eventos futuros. Qualquer declaração que possua previsão, indicação ou estimativas sobre resultados futuros, performance ou objetivos, bem como, palavras como "acreditamos", "esperamos", "estimamos", entre outras palavras com significado semelhante, não devem ser interpretadas como guidance. Referidas declarações estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros. ² Dado que a receita líquida considera a participação de minoritários, a margem líquida também é relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

PRINCIPAIS INDICADORES (R\$ mil)

| Dados Financeiros Consolidados | 1T24 | 4T23 | % Var. | 1T23 | % Var. |
|---|-----------|-----------|---------|-----------|---------|
| Receita Líquida de Vendas e Serviços | 245.143 | 384.420 | -36,2% | 298.968 | -18,0% |
| Lucro Bruto | 54.122 | 103.579 | -47,7% | 51.068 | 6,0% |
| Margem Bruta Ajustada | 25,32% | 28,70% | -11,8% | 18,99% | 33,4% |
| Lucro Líquido | 30.340 | 47.365 | -35,9% | 20.119 | 50,8% |
| Margem Líq. Antes Part. Minoritários | 17,29% | 20,02% | -13,6% | 9,05% | 91,0% |
| ROAE LTM | 9,49% | 8,66% | 9,7% | 6,84% | 38,8% |
| Lucro por Ação (R\$) | 0,15 | 0,23 | -35,9% | 0,10 | 50,7% |
| Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS) | 1.139.018 | 970.719 | 17,3% | 984.796 | 15,7% |
| Custo a Apropriar (após PIS-COFINS) | -751.865 | -646.587 | 16,3% | -666.819 | 12,7% |
| Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS) | 387.153 | 324.133 | 19,5% | 317.977 | 21,8% |
| Margem dos Resultados a Apropriar - % | 34,00% | 33,39% | 1,8% | 32,29% | 5,3% |
| Caixa (Dívida) Líquida | 166.411 | 114.955 | 44,8% | 183.075 | -9,1% |
| Caixa (Dívida) Líquida (ex-SFH) | 444.411 | 392.955 | 13,1% | 368.066 | 20,7% |
| Dividendos Pagos | 0,00 | 57.279 | -100,0% | 11.000 | -100,0% |
| Dividendo por Ação (R\$) | 0,00 | 0,28 | -100,0% | 0,05 | -100,0% |
| Cash Burn (ex-dividendos, recompras e IPO) | 51.456 | 6.605 | 679,0% | 6.380 | 706,5% |
| Patrimônio Líquido | 1.368.201 | 1.324.704 | 3,3% | 1.320.771 | 3,6% |
| Caixa (Dívida) Líquida / Patrimônio Líquido | 13,5% | 9,5% | 41,1% | 14,9% | -9,7% |
| Ativos Totais | 2.451.693 | 2.421.373 | 1,3% | 2.317.161 | 5,8% |
| Líquides Geral | 2,3x | 2,2x | 2,5% | 2,3x | -2,7% |

| Lançamentos | 4T23 | 3T23 | % Var. | 4T22 | % Var. |
|---|---------|---------|---------|---------|--------|
| Empreendimentos Lançados | 2 | 2 | 0,0% | 3 | -33,3% |
| VGV Potencial dos Lançamentos (100%) | 673.605 | 179.150 | 276,0% | 559.369 | 20,4% |
| VGV Potencial dos Lançamentos (% Melnick) | 617.161 | 57.283 | 977,4% | 432.287 | 42,8% |
| Número de Unidades Lançadas | 164 | 337 | -51,3% | 252 | -34,9% |
| Área Útil das Unidades Lançadas (m ²) | 37.828 | 104.819 | -63,9% | 33.227 | 13,8% |
| Preço Médio de Lançamento (R\$/m ²) | 16.315 | 1.093 | 1392,7% | 13.010 | 25,4% |
| Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade) | 3.763 | 532 | 607,4% | 1.028 | 266,0% |

| Vendas | 4T23 | 3T23 | % Var. | 4T22 | % Var. |
|--------------------------------|---------|---------|--------|---------|--------|
| Vendas Contratadas (100%) | 406.134 | 292.593 | 38,8% | 377.038 | 7,7% |
| Vendas Contratadas (% Melnick) | 371.978 | 215.384 | 72,7% | 305.289 | 21,8% |
| VSO consolidada (% Melnick) | 23,69% | 18,61% | 27,3% | 20,06% | 18,1% |
| VSO de lançamento (% Melnick) | 35,58% | 83,64% | -57,5% | 29,02% | 22,6% |

| Entregas | 4T23 | 3T23 | % Var. | 4T22 | % Var. |
|-------------------------------------|--------|---------|--------|---------|--------|
| VGV Entregue (100%) | 93.933 | 115.170 | -18,4% | 111.658 | -15,9% |
| VGV Entregue (% Melnick) | 71.394 | 88.339 | -19,2% | 89.548 | -20,3% |
| Número de Empreendimentos Entregues | 1 | 1 | 0,0% | 2 | -50,0% |
| Número de Unidades Entregues | 183 | 184 | -0,5% | 393 | -53,4% |

| Terrenos | 4T23 | 3T23 | % Var. | 4T22 | % Var. |
|-----------------------|-----------|-----------|--------|-----------|--------|
| Land Bank (100%) | 4.744.894 | 5.195.171 | -8,7% | 4.386.240 | 8,2% |
| Land Bank (% Melnick) | 3.150.702 | 3.580.948 | -12,0% | 3.629.753 | -13,2% |

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

No primeiro trimestre de 2024, foram lançados dois empreendimentos no total de R\$ 674 milhões de VGV bruto (R\$ 617 milhões no % Melnick), volume recorde em lançamentos trimestrais. Representando um crescimento de 20% no VGV bruto e 43% (% Melnick) em relação ao mesmo período do ano anterior. Destacamos que os lançamentos do trimestre (% Melnick), representam 84% do volume lançado em 2023.

| Empreendimento | Unidade de negócio | VGV Total ¹ (R\$ mil) | VGV Melnick ² (R\$ mil) | Área Útil ³ (m ²) | Unid. ³ | Valor Médio Unidade (R\$ mil) | Segmento |
|------------------------|--------------------|----------------------------------|------------------------------------|--|--------------------|-------------------------------|-------------|
| High Garden Rio Branco | INC | 241.158 | 226.689 | 18.750 | 130 | 1.744 | Residencial |
| Zayt | INC | 432.447 | 390.472 | 19.078 | 34 | 11.484 | Residencial |
| Total | | 673.605 | 617.161 | 37.828 | 164 | 3.763 | |

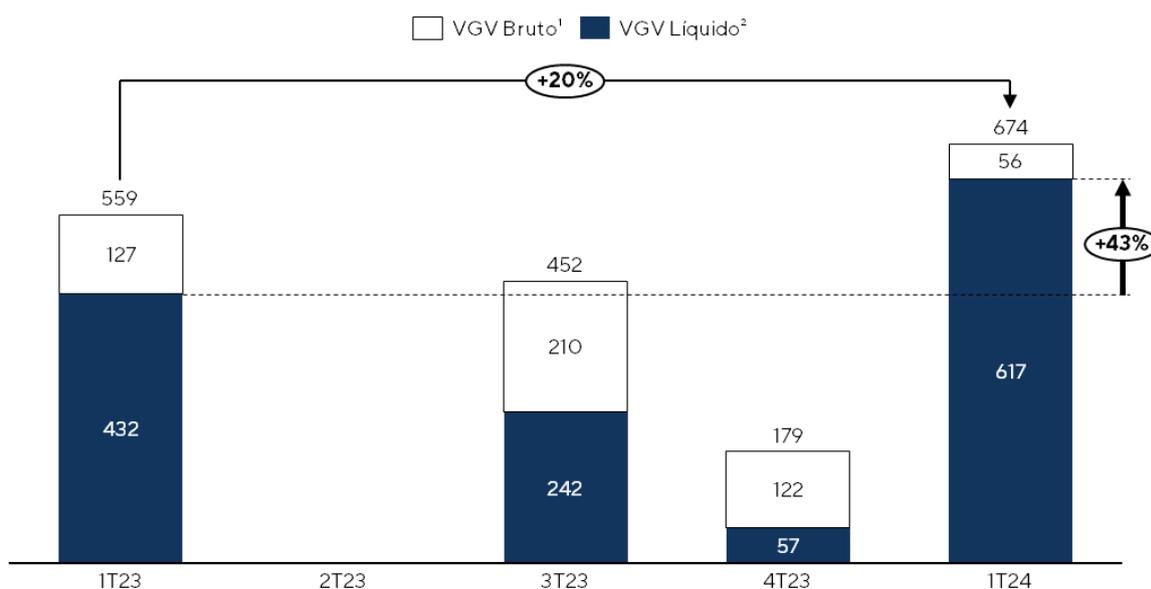
¹ VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

² VGV líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

³ Líquidas de permuta física.

⁴ Unidades são referentes a quantidade de cotas em comercialização.

Abaixo demonstramos os empreendimentos lançados nos últimos cinco trimestres:

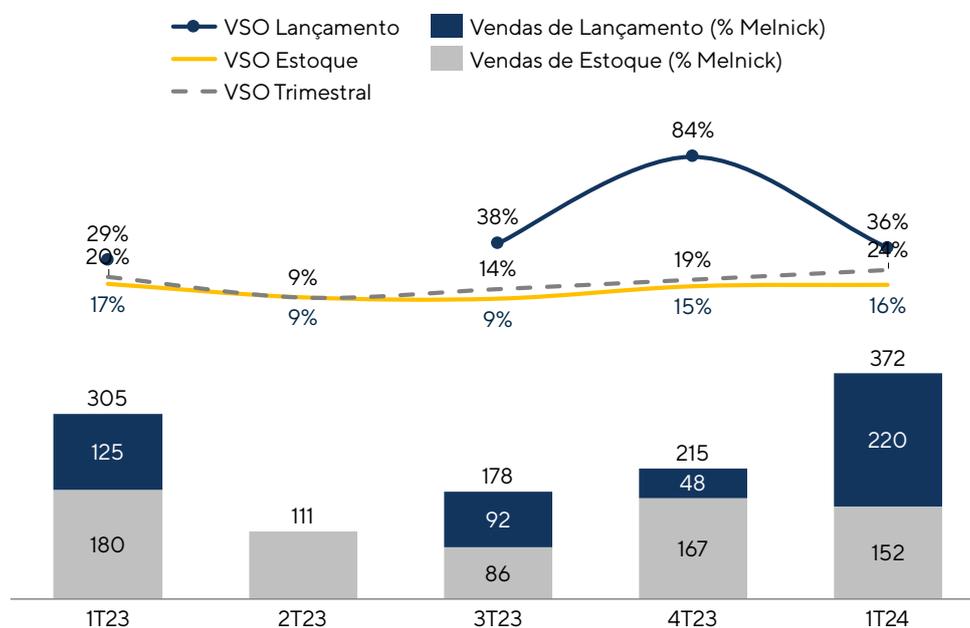


VENDAS BRUTAS E LÍQUIDAS

No primeiro trimestre de 2024, as vendas brutas e líquidas foram de, respectivamente, R\$ 429 milhões e R\$ 372 milhões (% Melnick), um crescimento de 22% das vendas líquidas em relação ao mesmo período do ano anterior, sendo o melhor trimestre de vendas da história da companhia.

| Composição das vendas do período (R\$ milhões, % Melnick) | 1T23 | 2T23 | 3T23 | 4T23 | 1T24 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| Vendas Brutas | 341 | 129 | 211 | 242 | 429 |
| Estoque | 216 | 129 | 119 | 193 | 209 |
| Lançamentos | 125 | - | 92 | 48 | 220 |
| Distratos correntes | -36 | -18 | -33 | -26 | -57 |
| Vendas Líquidas correntes | 305 | 111 | 178 | 215 | 372 |

Abaixo demonstramos a evolução das velocidades de vendas VOS dos últimos cinco trimestres. Neste trimestre a VSO de lançamento foi de 36%, a VSO média foi de 24% e a VSO de estoque foi de 16%.



A abertura das vendas por segmento de negócio pode ser verificada na tabela abaixo:

| Un de negócio | Vendas Total (R\$ mil) | Vendas Melnick (R\$ mil) | Área útil (m2) | Unid. |
|---------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------|
| | 1T24 | 1T24 | 1T24 | 1T24 |
| Incorporadora | 391.663 | 366.552 | 26.865 | 272 |
| Loteamento | 15.476 | 6.430 | 24.060 | 89 |
| Open | -1.004 | -1.004 | -216 | -5 |
| Total | 406.134 | 371.978 | 50.709 | 356 |

Abaixo, segue a abertura das vendas por ano de lançamento do produto:

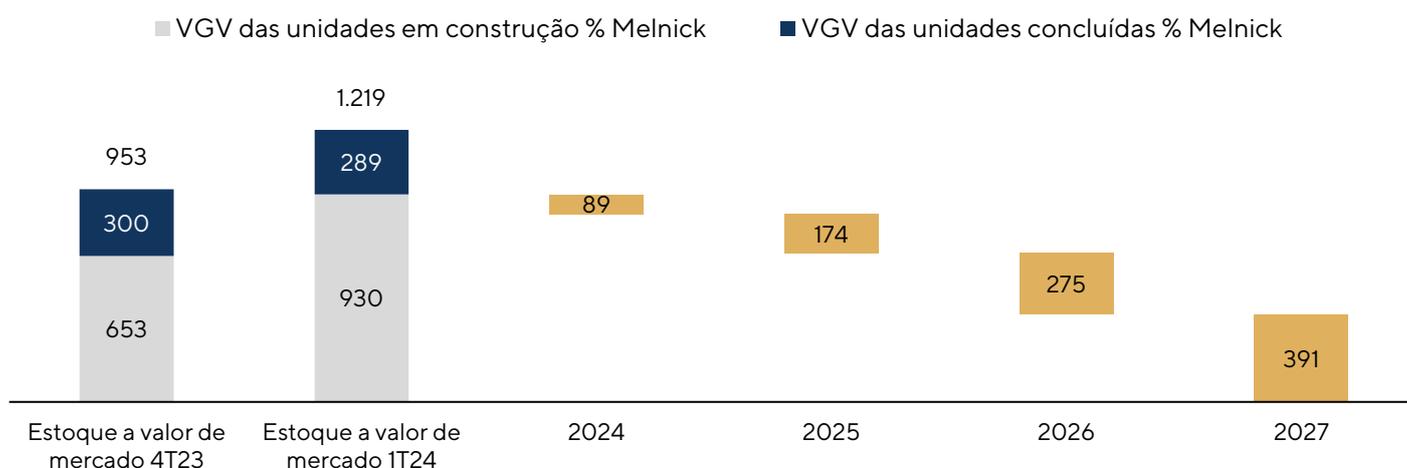
| Ano de Lançamento | Vendas Total (R\$ mil) | Vendas Melnick (R\$ mil) | Área útil (m2) | Unid. |
|-------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------|
| | 4T23 | 4T23 | 4T23 | 4T23 |
| Até 2019 | 38.044 | 35.962 | 12.709 | 87 |
| 2020 | -553 | -553 | -335 | -3 |
| 2021 | 41.362 | 41.072 | 2.574 | 60 |
| 2022 | 45.181 | 26.534 | 8.830 | 54 |
| 2023 | 62.530 | 49.392 | 12.067 | 85 |
| 2024 | 219.570 | 219.570 | 14.865 | 73 |
| Total | 406.134 | 371.978 | 50.709 | 356 |

ESTOQUE

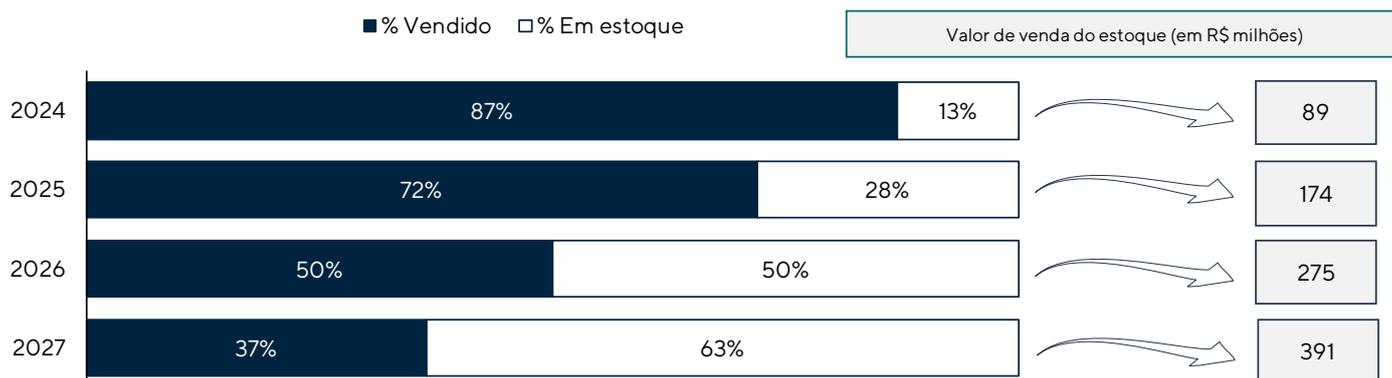
Encerramos o 1T24 com R\$ 1.218,9 milhões em estoque (% Melnick), conforme detalhamos abaixo:

| Ano de conclusão previsto | Estoque Total (R\$ mil) | Estoque Melnick (R\$ mil) | % Valor | Unidades | % Unidades |
|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|--------------|-------------|
| Estoque pronto | 305.973 | 289.067 | 24% | 1.028 | 52% |
| 2024 | 90.425 | 88.712 | 7% | 79 | 4% |
| 2025 | 291.563 | 174.436 | 14% | 446 | 23% |
| 2026 | 291.482 | 275.172 | 23% | 319 | 16% |
| 2027 | 391.480 | 391.480 | 32% | 91 | 5% |
| Total | 1.370.923 | 1.218.866 | 100% | 1.963 | 100% |

Com cronograma de entrega demonstrado abaixo:



Abaixo segue o percentual vendido dos empreendimentos separados pelo ano de previsão de conclusão.



A tabela abaixo apresenta a abertura do VGV do estoque por ano de lançamento:

| Lançamento | Estoque Total (R\$ mil) | Estoque Melnick (R\$ mil) | Empreendimentos ¹ | Unidades | % Unidades |
|--------------|-------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------|-------------|
| Até 2018 | 247.096 | 231.510 | 31 | 864 | 44% |
| 2019 | 55.218 | 45.631 | 8 | 341 | 17% |
| 2020 | 47.557 | 47.557 | 5 | 46 | 2% |
| 2021 | 66.137 | 64.444 | 8 | 79 | 4% |
| 2022 | 234.702 | 142.887 | 7 | 298 | 15% |
| 2023 | 328.732 | 295.357 | 7 | 244 | 12% |
| 2024 | 391.480 | 391.480 | 2 | 91 | 5% |
| Total | 1.370.923 | 1.218.866 | 67 | 1.963 | 100% |

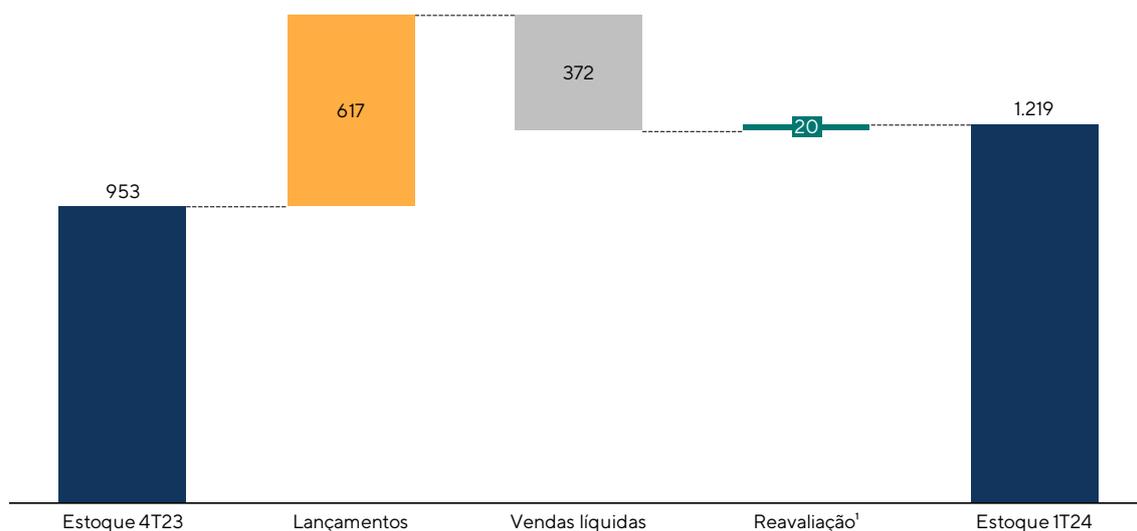
¹Empreendimentos ou fases.

A abertura por unidade de negócio é apresentada a seguir:

| Segmento | Estoque Total (R\$ mil) | Estoque % Melnick (R\$ mil) | Estoque % Melnick Pronto (R\$ mil) | Unidades | Estoque em Construção (R\$ mil) | Unidades |
|--------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|---------------------------------|------------|
| | Residencial | 126.691 | 950.122 | 86.250 | 199 | 863.873 |
| Loteamento | 1.032.678 | 62.237 | 21.277 | 248 | 40.959 | 553 |
| Comercial | 211.554 | 206.507 | 181.540 | 581 | 24.967 | 17 |
| Total | 1.370.923 | 1.218.866 | 289.067 | 1.028 | 929.799 | 935 |

Vale mencionar que a Companhia, trimestralmente, reavalia o valor do estoque, de modo a reproduzir a melhor expectativa de preço de venda considerando o mercado atual, deduzindo comissões e despesas de comercialização.

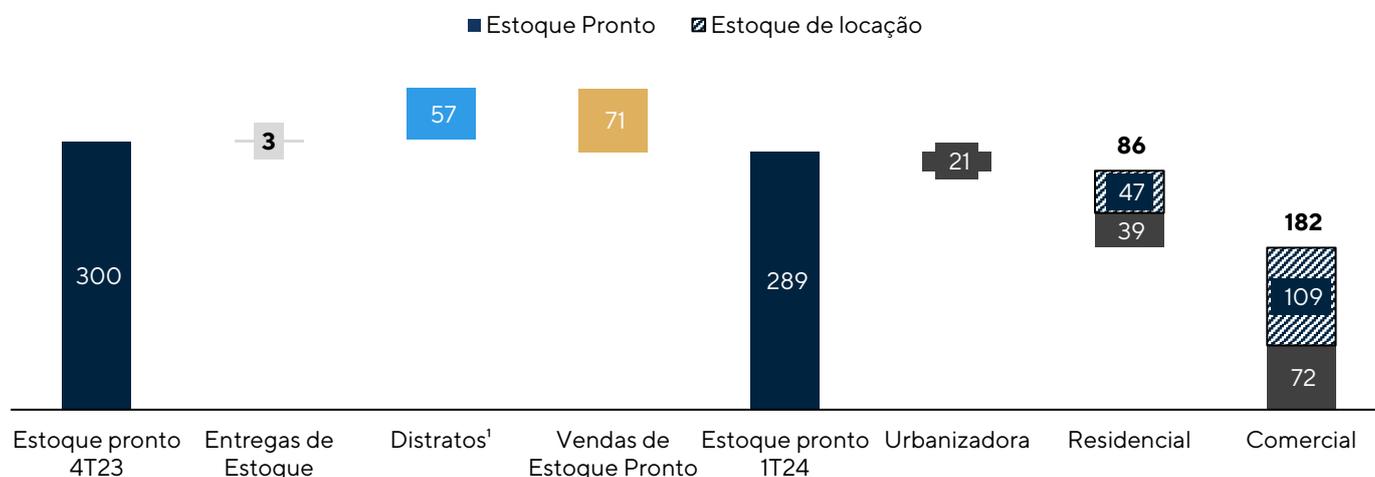
Evolução trimestral do estoque
(VGV % Melnick em R\$ milhões)



¹Readequação ao preço de mercado praticado nas últimas vendas.

ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos R\$ 71 milhões (% Melnick) de estoque pronto no 1T24, encerramos o período com R\$ 289 milhões de estoque concluído.



¹Considerando que a totalidade dos distratos são de unidades prontas.

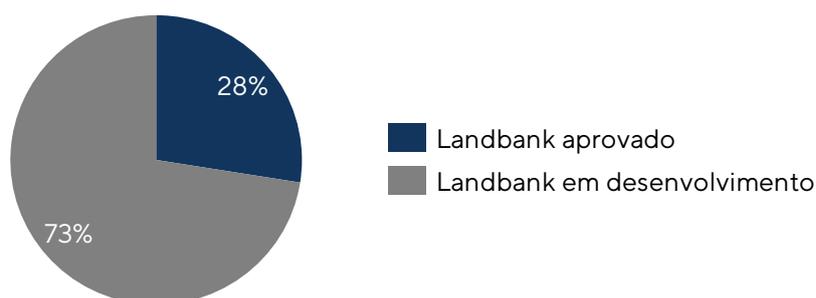
Abaixo demonstramos o *break down* do estoque concluído. Segregamos o estoque pronto em dois grupos, estoque pronto comercialização, que depende de iniciativas e de esforço comercial para comercialização e em estoque locação, onde oferecemos aos nossos clientes um modelo de locação com opção de compra. 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.

| Unidade de negócio | Estoque Pronto (% Melnick) | | Estoque Pronto (% Melnick) Comercialização | | | Estoque Pronto (% Melnick) Locação | | |
|--------------------|----------------------------|--------------|--|------------|------------|------------------------------------|------------|------------|
| | (R\$ mil) | Unidades | (R\$ mil) | Unidades | % Unidades | (R\$ mil) | Unidades | % Unidades |
| Residencial | 86.250 | 199 | 39.103 | 74 | 37% | 47.146 | 125 | 63% |
| Loteamento | 21.277 | 248 | 21.277 | 248 | 100% | 0 | 0 | 0% |
| Comercial | 181.540 | 581 | 72.074 | 90 | 15% | 109.467 | 491 | 85% |
| Total | 289.067 | 1.028 | 132.454 | 412 | 40% | 156.613 | 616 | 60% |

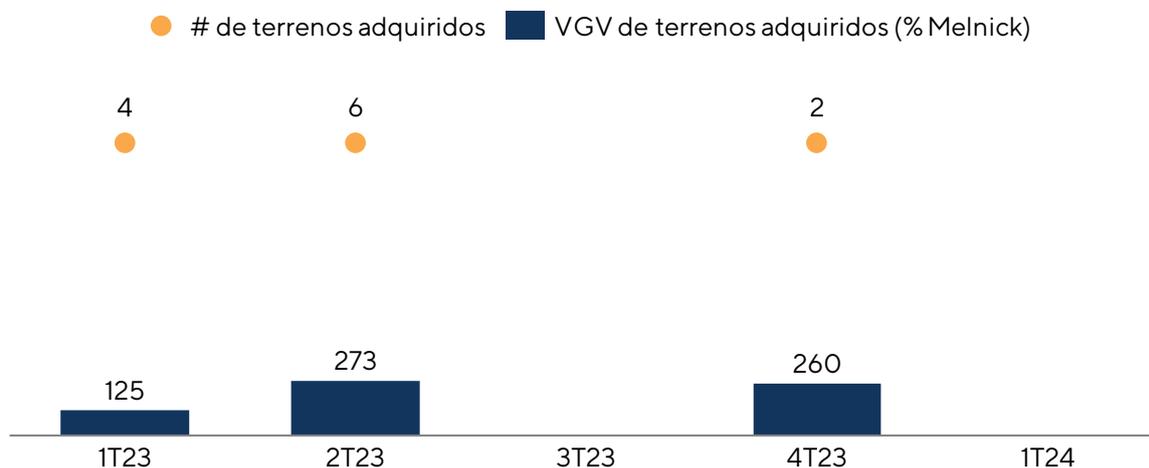
TERRENOS (LAND BANK)

O land bank encerrou o primeiro trimestre de 2024 com R\$ 3,2 bilhões em VGV potencial (% Melnick), sendo R\$ 867,5 milhões de projetos já aprovados, correspondentes a 27,5%.

| Unidade de Negócio | Projetos | Unidades | VGV Total (R\$ milhão) | VGV Líquido % Melnick (R\$ milhão) |
|--------------------|-----------|--------------|------------------------|------------------------------------|
| Incorporadora | 19 | 3.402 | 2.779 | 2.385 |
| Urbanizadora | 15 | 6.434 | 1.966 | 766 |
| Total | 34 | 9.836 | 4.745 | 3.151 |



Abaixo demonstramos a evolução das aquisições de land bank nos últimos cinco trimestres:



ENTREGAS⁴ E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

No primeiro trimestre de 2024, foi entregue o empreendimento GO Rio Branco, totalizando R\$ 93,9 milhões de VGV bruto (R\$ 71,4 milhões no % Melnick) e 183 unidades. Vale destacar que o empreendimento encontrasse com 96% das unidades comercializadas.

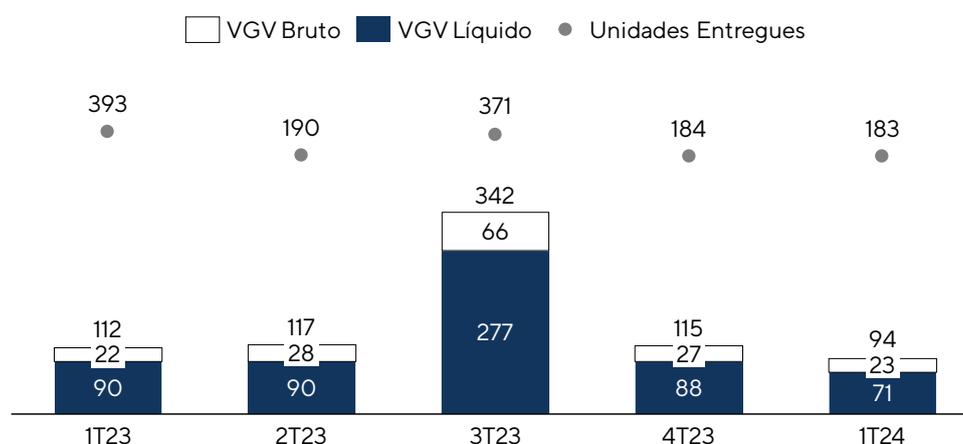
| Empreendimento | Unidade de negócio | VGV Total ¹ (R\$ mil) | VGV Melnick ² (R\$ mil) | Área Útil ³ (m ²) | Unid. ³ | Valor Médio Unidade (R\$ mil) | Segmento |
|----------------|--------------------|----------------------------------|------------------------------------|--|--------------------|-------------------------------|-------------|
| GO Rio Branco | INC | 93.933 | 71.394 | 6.634 | 183 | 342 | Residencial |
| Total | | 93.933 | 71.394 | 6.634 | 183 | 390 | |

¹VGV bruto de permutas físicas e comissão de vendas.

²Líquido de permutas físicas e comissão de vendas.

³Líquidas de permuta física.

⁴Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.



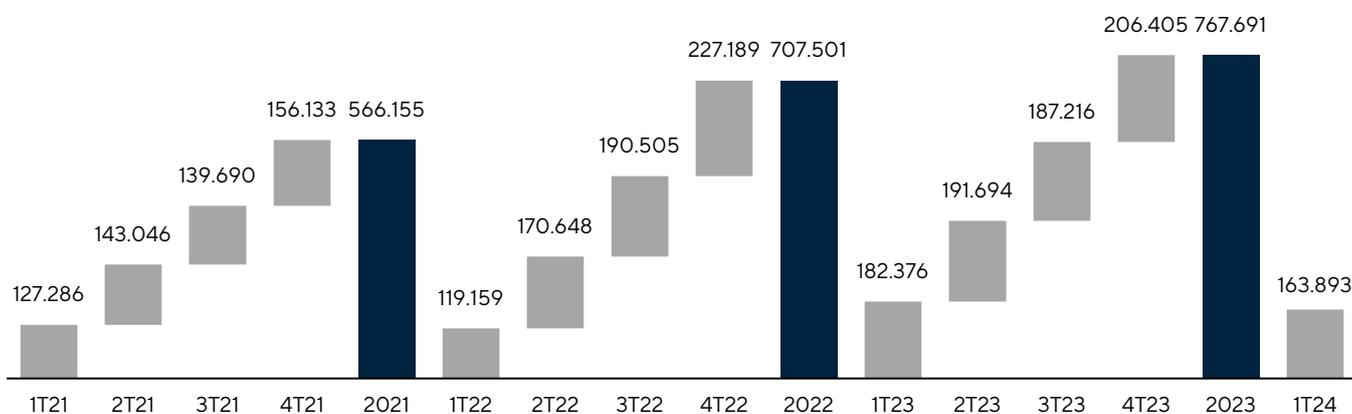
Em 31 de março de 2024 a Companhia possuía 18 canteiros ativos sendo 13 da incorporadora, 3 da urbanizadora e 2 da marca open.

REPASSES E RECEBIMENTO

O processo de repasse (financiamento bancário para os clientes) continua sendo foco da Companhia, dado a sua relevância para o fluxo de caixa.

Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no primeiro trimestre de 2024 foi de R\$ 163,9 milhões.

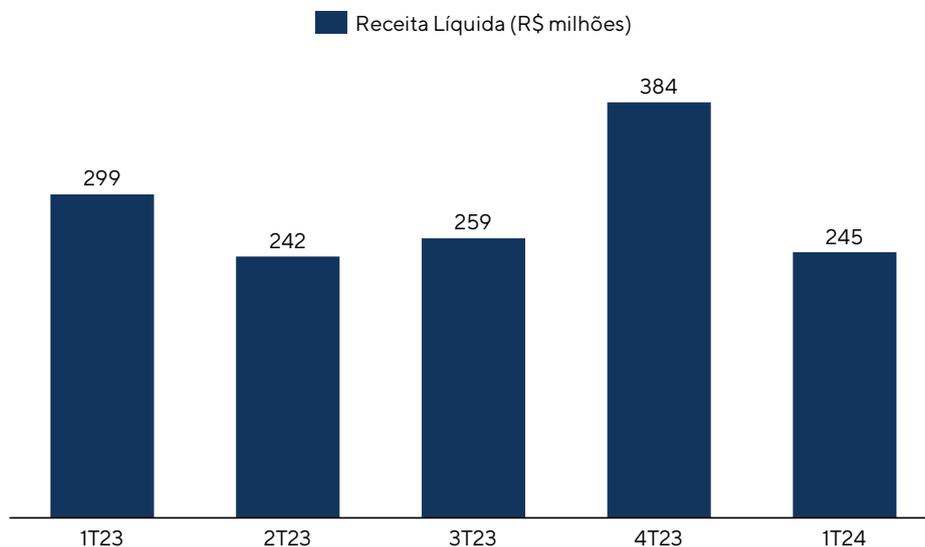
| R\$ mil | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 1T23 | 2T23 | 3T23 | 4T23 | 1T24 |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Unidades em obra | 88.128 | 130.355 | 141.545 | 189.940 | 163.140 | 136.858 | 94.857 | 134.500 | 100.932 |
| Unidades concluídas | 31.031 | 40.293 | 48.959 | 37.249 | 19.236 | 54.836 | 92.359 | 71.905 | 62.960 |
| Total | 119.159 | 170.648 | 190.505 | 227.189 | 182.376 | 191.694 | 187.216 | 206.405 | 163.893 |



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

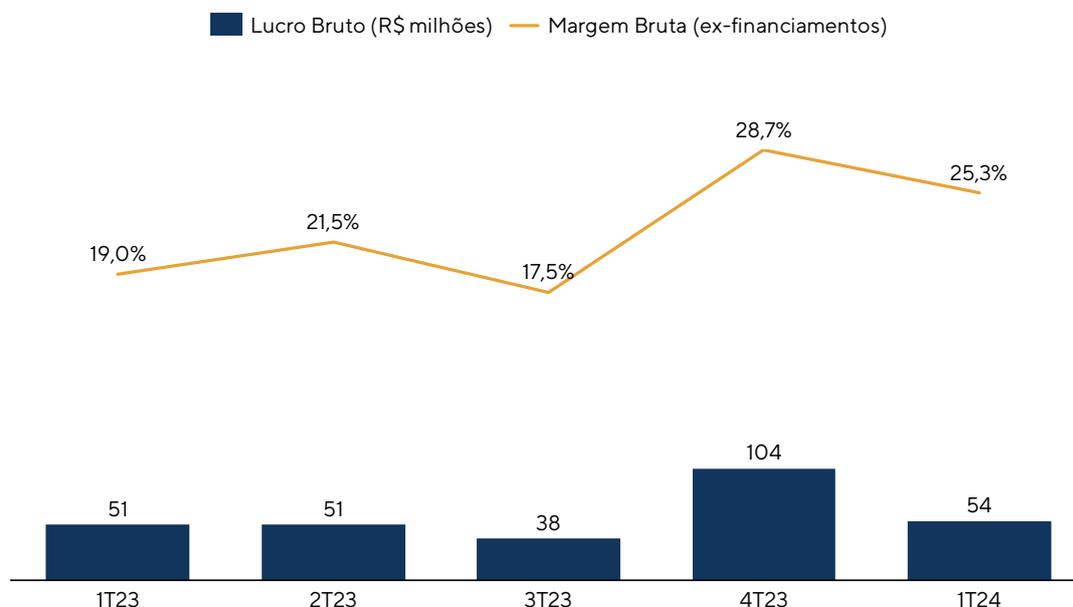
RECEITA LÍQUIDA

No primeiro trimestre de 2024, obtivemos uma receita operacional líquida de R\$ 245 milhões, apresentando uma redução de 18% em relação ao 4T22.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

No primeiro trimestre o lucro bruto foi de R\$ 54 milhões e a margem bruta foi de 25,3%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo. No trimestre o lucro bruto e a margem bruta apresentaram um crescimento de 6% e 33%, %, quando comparados ao mesmo período do ano anterior.



Segue quadro demonstrando as margens brutas: (i) reconhecida contabilmente, (ii) a apropriar (REF) e (iii) do estoque (com os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo):

| Referente ao 4T23 (R\$ milhões) | Margem Bruta | Margem REF ¹ | Margem Bruta do Estoque |
|---|---------------|-------------------------|-------------------------|
| Receita Líquida | 245,1 | 1.139,0 | 1.342,4 |
| CPV | -191,0 | -751,9 | -1.042,6 |
| Construção e Terrenos | -183,1 | -751,9 | -1.023,3 |
| Encargos financeiros | -8,0 | 0,0 | -19,3 |
| Lucro Bruto | 54,1 | 387,2 | 299,8 |
| Margem Bruta (%) | 22,08% | 34,00% | 22,3% |
| Margem Bruta (%) ex-financiamentos | 25,32% | 34,00% | 23,8% |

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

É importante destacar que a Melnick atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, não apenas considerando a variação do INCC no período, mas sim o custo efetivamente orçado atualizado pela área técnica. Na tabela abaixo podemos observar o custo a incorrer anual de todos os empreendimentos em fase de obra, incluindo as unidades vendidas e não vendidas (estoque).

| Ano | Custo a Incorrer 1T24 | | |
|--------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| | Unidades Vendidas (R\$ mi) | Unidades em Estoque (R\$ mi) | Total (R\$ mi) |
| 2024 | 334.170 | 103.898 | 438.068 |
| 2025 | 297.104 | 184.072 | 481.176 |
| 2026 | 104.869 | 115.092 | 219.961 |
| 2027 | 15.722 | 29.706 | 45.427 |
| Total | 751.865 | 432.768 | 1.184.633 |

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS E OUTRAS DESPESAS

No primeiro trimestre de 2024 as despesas operacionais totalizaram R\$ 29,5, o detalhamento encontra-se a seguir:

| | 1T23 | 2T23 | 3T23 | 4T23 | 1T24 |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Comerciais | 15.388 | 22.184 | 23.367 | 18.272 | 14.634 |
| Gerais e Administrativas | 16.098 | 14.491 | 18.534 | 18.749 | 15.543 |
| Outras despesas, líquidas | 3.427 | 3.523 | -4.827 | 5.768 | -662 |
| Despesas Operacionais | 34.913 | 40.198 | 37.074 | 42.790 | 29.515 |
| % da Receita Líquida (LTM) | 14,45% | 15,04% | 14,52% | 13,09% | 13,24% |
| % G&A / Receita Líquida | 5,38% | 6,00% | 7,17% | 4,88% | 6,34% |

Outras despesas, líquidas (provisões):

| | 1T23 | 2T23 | 3T23 | 4T23 | 1T24 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|------------|
| Provisões para contingências | 3.821 | 3.538 | -4.883 | 1.811 | 45 |
| Provisões para distratos - IFRS 9 (a) | -1.148 | 195 | 525 | 300 | 160 |
| Outras despesas, líquidas | 754 | -210 | -468 | 3.657 | 457 |
| Outras despesas, líquidas | 3.427 | 3.523 | -4.827 | 5.768 | 662 |

¹ Nota explicativa 12(c, d, e) das Demonstrações Financeiras.

RESULTADO FINANCEIRO

Encerramos o primeiro trimestre de 2024 com resultado financeiro positivo em R\$ 12,1 milhões. O detalhamento encontra-se abaixo:

| | 1T23 | 2T23 | 3T23 | 4T23 | 1T24 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Despesas Financeiras | -680 | -1.466 | -1.330 | -982 | -4.062 |
| Despesas financeiras | -680 | -1.466 | -1.330 | -982 | -4.062 |
| Receitas Financeiras | 17.176 | 25.370 | 23.377 | 24.157 | 28.276 |
| Juros com aplicações financeiras | 10.441 | 16.215 | 14.677 | 12.574 | 12.580 |
| Juros com clientes | 6.735 | 9.155 | 8.700 | 11.583 | 15.696 |
| Receitas Financeiras Líquidas | 16.496 | 23.904 | 22.047 | 23.175 | 24.214 |
| Reclassificação das despesas apropriadas ao custo | -5.698 | -6.725 | -7.170 | -6.737 | -7.952 |
| Resultado Financeiro | 10.798 | 17.179 | 14.877 | 16.438 | 16.262 |

EBITDA¹

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA¹:

| Conciliação EBITDA | 1T23 | 2T23 | 3T23 | 4T23 | 1T24 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Lucro antes do IRPJ e da CSLL | 33.498 | 35.734 | 26.070 | 87.035 | 47.860 |
| (+) Resultado Financeiro | -16.496 | -23.904 | -22.047 | -23.175 | -24.214 |
| (+) Depreciação e Amortização | 1.067 | 1.011 | 1.067 | 1.424 | 1.083 |
| EBITDA | 18.069 | 12.841 | 5.090 | 65.283 | 24.729 |
| Margem EBITDA | 6,04% | 5,31% | 1,97% | 16,98% | 10,09% |
| (+) Despesas financeiras apropriadas ao custo | 5.698 | 6.725 | 7.170 | 6.737 | 7.952 |
| EBITDA Ajustado | 23.767 | 19.566 | 12.260 | 72.020 | 32.681 |
| Margem EBITDA ajustada (%) | 7,95% | 8,10% | 4,74% | 18,73% | 13,33% |

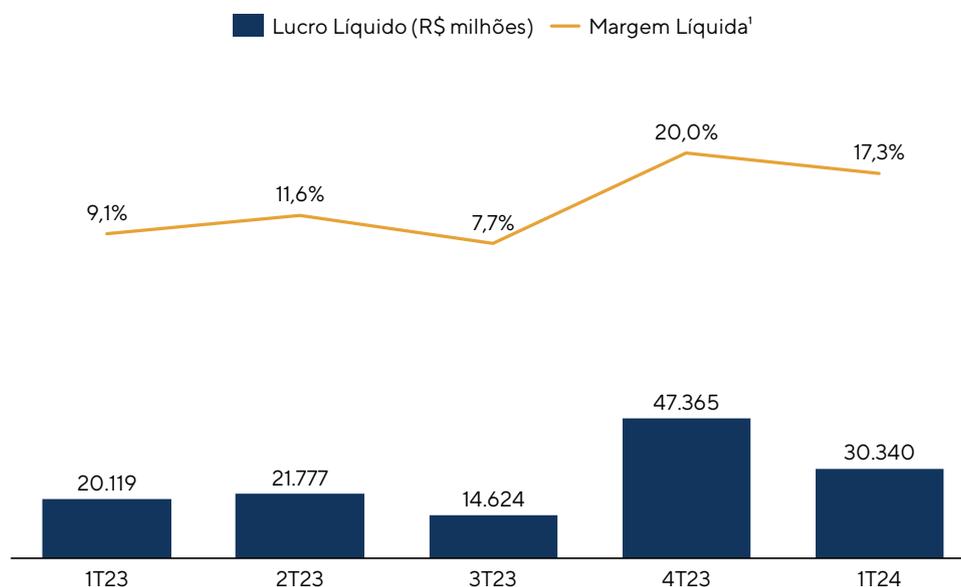
¹ EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

A Companhia entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais.

De acordo com as normas contábeis aplicáveis para entidades de incorporação imobiliária, os custos financeiros referentes aos financiamentos à produção são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o EBITDA, que não deveria incluir juros em seu cálculo, acaba por incluir a parcela relativa aos financiamentos à produção. O saldo é apresentado na nota explicativa nº7 das demonstrações financeiras da Companhia.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No primeiro trimestre de 2024 o lucro líquido foi de R\$ 30,3 e a margem líquida antes dos minoritários foi de 17,3%. No trimestre o lucro líquido e a margem líquida¹ apresentaram um crescimento de 51% e 91%, quando comparados ao mesmo período do ano anterior.



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

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de março de 2024, o saldo de disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e caixa restrito) era de R\$ 454,9 milhões.

Neste período, os empréstimos e financiamentos a produção totalizaram R\$ 288,5 milhões, que são integralmente garantidos pelos recebíveis ou estoque dos projetos.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital; encerramos o primeiro trimestre de 2024 com um **Caixa Líquido** de R\$ 166,4 milhões, representando 13,5% do Patrimônio Líquido:

| Estrutura de capital | (R\$ milhões) | % |
|---------------------------|----------------|-------------|
| Produção SFH | -285,8 | 99,1% |
| Produção CRI | -2,6 | 0,9% |
| Dívida Bruta | -288,5 | 100% |
| Caixa | 454,9 | |
| Caixa Líquido | 166,4 | |
| Patrimônio Líquido | 1.236,7 | |
| Caixa Líquido / PL | 13,5% | |

GERAÇÃO DE CAIXA (CASH BURN)

No primeiro trimestre de 2024, a geração de caixa operacional foi de R\$ 51,5 milhões.

Segue abaixo a evolução do *cash burn* dos últimos 5 trimestres:

| | 1T23 | 2T23 | 3T23 | 4T23 | 1T24 |
|---------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| Caixa Líquida Inicial | -187,7 | -183,1 | -181,2 | -165,7 | -115,0 |
| Caixa Líquida Final | -183,1 | -181,2 | -165,7 | -115,0 | -166,4 |
| Varição do caixa líquido | -4,6 | -1,9 | -15,5 | -50,7 | 51,5 |
| Dividendos e aportes | 11,0 | 23,0 | 33,3 | 57,3 | - |
| Recompra de ações | - | - | - | - | - |
| Cash burn | 6,4 | 21,1 | 17,8 | 6,5 | 51,5 |

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o primeiro trimestre de 2024 com R\$ 309,7 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores possuem a seguinte composição:

| Natureza | (R\$ milhões) |
|---|---------------|
| Clientes com alienação fiduciária | 211,8 |
| Clientes em repasse (adimplentes e inadimplentes) | 119,3 |
| Provisão para distratos | -21,5 |
| Total | 309,7 |

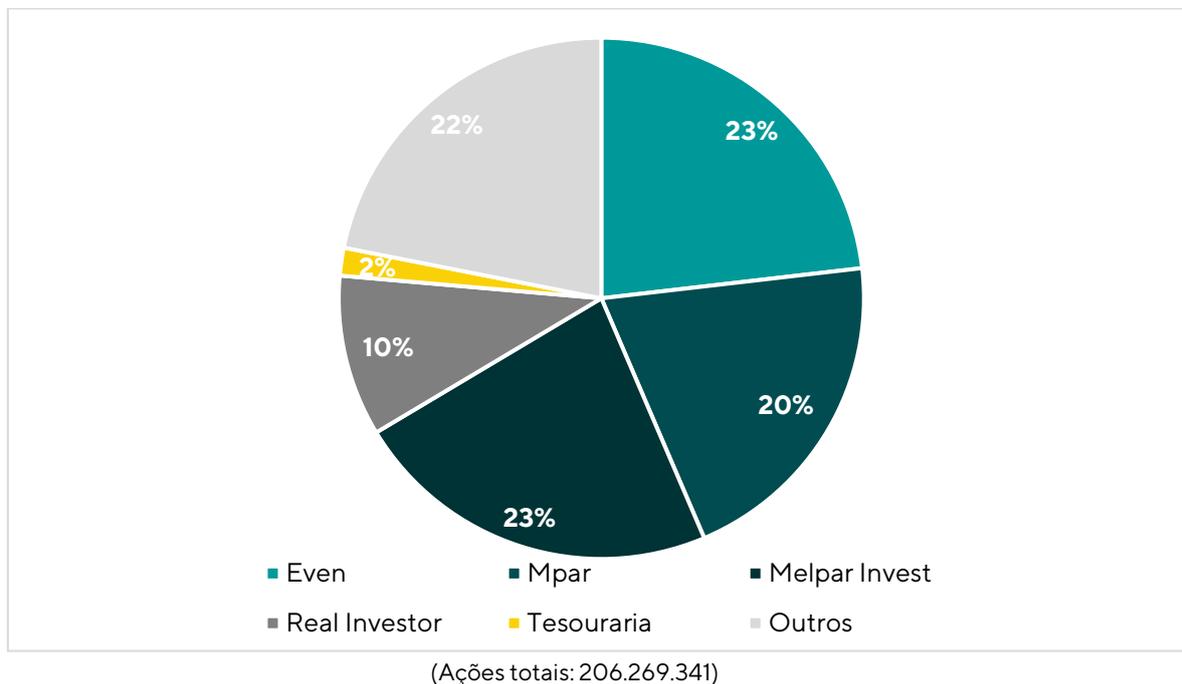
O volume de contas a receber apropriado (R\$ 913,0 milhões) ficou estável em relação ao trimestre anterior. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção (*percent of completion*). De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 1,9 bilhão (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$ 1,8 bilhão estão a vencer e possuem o seguinte cronograma de recebimento:

| Ano | (R\$ milhões) |
|----------------|----------------|
| 2024 | 547,8 |
| 2025 | 542,2 |
| 2026 | 303,9 |
| 2026 em diante | 384,3 |
| Total | 1.778,3 |

O saldo de contas a receber é atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços (IPCA), acrescido de juros entre 10% - 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*. Vale lembrar que estes valores poderão ser quitados pelo cliente, repassados para os bancos (financiamento para o cliente) ou securitizados.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Composição Acionária
(em 30/04/2024, conforme formulário CVM 358 + Informação dos acionistas com mais de 5% - fonte: B3)



ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

(Consolidado – em milhares de reais)

| DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO | 1T23 | 2T23 | 3T23 | 4T23 | 1T24 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços | 298.968 | 241.671 | 258.650 | 384.420 | 245.143 |
| Custo incorrido das vendas realizadas | -247.900 | -190.763 | -220.457 | -280.841 | -191.021 |
| Lucro Bruto | 51.068 | 50.908 | 38.193 | 103.579 | 54.122 |
| <i>Margem Bruta</i> | 17,08% | 21,06% | 14,77% | 26,94% | 22,08% |
| <i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i> | 18,99% | 23,85% | 17,54% | 28,70% | 25,32% |
| Despesas Operacionais | -34.913 | -40.198 | -37.074 | -42.790 | -29.515 |
| Comerciais | -15.388 | -22.184 | -23.367 | -18.272 | -14.634 |
| Gerais e Administrativas | -16.098 | -14.491 | -18.534 | -18.749 | -15.543 |
| Outras despesas operacionais, líquidas | -3.427 | -3.523 | 4.827 | -5.768 | 662 |
| Lucro operacional antes do resultado financeiro | 16.155 | 10.710 | 1.119 | 60.789 | 24.607 |
| Resultado das participações societárias | | | | | |
| Equivalência patrimonial | 847 | 1.120 | 2.904 | 3.070 | -961 |
| Resultado Financeiro | 16.496 | 23.904 | 22.047 | 23.175 | 24.214 |
| Despesas Financeiras | -680 | -1.466 | -1.330 | -982 | -4.062 |
| Receitas Financeiras | 17.176 | 25.370 | 23.377 | 24.157 | 28.276 |
| Lucro antes do IRPJ e CSLL | 33.498 | 35.734 | 26.070 | 87.035 | 47.860 |
| IRPJ e CSLL | -6.439 | -7.740 | -6.133 | -10.075 | -5.482 |
| Corrente | -4.784 | -7.341 | -5.371 | -7.871 | -4.880 |
| Diferido | -1.655 | -399 | -762 | -2.204 | -602 |
| Lucro Líquido antes da participação dos minoritários | 27.059 | 27.994 | 19.937 | 76.959 | 42.378 |
| Participação de minoritários | -6.940 | -6.216 | -5.313 | -29.595 | -12.038 |
| Lucro Líquido do Exercício | 20.119 | 21.778 | 14.624 | 47.365 | 30.340 |
| Margem Líquida | 6,73% | 9,01% | 5,65% | 12,32% | 12,38% |
| Margem Líquida (sem minoritários) | 9,05% | 11,58% | 7,71% | 20,02% | 17,29% |

ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

(Consolidado – em milhares de reais)

| ATIVOS | 31/03/2023 | 30/06/2023 | 30/09/2023 | 31/12/2023 | 31/03/2024 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Caixa e equivalentes de caixa | 17.041 | 2.113 | 5.582 | 1.580 | 1.045 |
| Títulos e valores mobiliários | 351.103 | 408.341 | 441.263 | 397.595 | 447.863 |
| Caixa restrito | - | 0 | 0 | - | - |
| Contas a receber | 583.431 | 583.973 | 641.850 | 709.843 | 678.312 |
| Imóveis a comercializar | 931.880 | 947.186 | 858.523 | 853.518 | 784.652 |
| Demais contas a receber | 26.851 | 32.077 | 32.736 | 28.901 | 26.572 |
| Ativo Circulante | 1.910.306 | 1.973.690 | 1.979.954 | 1.991.437 | 1.938.444 |
| Títulos e valores mobiliários lp | 726 | 9.394 | 1.022 | 1.039 | 5.981 |
| Contas a receber | 282.245 | 282.761 | 275.073 | 309.560 | 386.632 |
| Imóveis a comercializar | 92.260 | 100.031 | 135.045 | 71.000 | 68.371 |
| Adiantamentos para futuros investimentos | 322 | 654 | 955 | 674 | 848 |
| Partes relacionadas | 178 | 797 | 425 | 222 | 222 |
| Demais contas a receber | 3.918 | 6.705 | 10.541 | 12.841 | 14.012 |
| Investimentos | 14.330 | 16.396 | 19.894 | 23.386 | 23.627 |
| Direito de uso | 3.113 | 2.590 | 2.189 | 1.666 | 4.452 |
| Imobilizado | 9.541 | 9.454 | 9.568 | 9.420 | 9.005 |
| Intangível | 222 | 191 | 160 | 128 | 99 |
| Ativo Não Circulante | 406.855 | 428.973 | 454.872 | 429.936 | 513.249 |
| Total do ativo | 2.317.161 | 2.402.663 | 2.434.826 | 2.421.373 | 2.451.693 |
| PASSIVOS | 31/03/2023 | 30/06/2023 | 30/09/2023 | 31/12/2023 | 31/03/2024 |
| Fornecedores | 30.945 | 49.107 | 52.793 | 53.465 | 41.188 |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | 76.370 | 61.857 | 77.983 | 68.511 | 67.696 |
| Empréstimos e financiamentos | 33.162 | 47.585 | 54.640 | 145.523 | 115.564 |
| Impostos e contribuições correntes | 6.408 | 5.754 | 6.249 | 9.493 | 7.475 |
| Impostos e contribuições diferidos | 14.816 | 15.248 | 16.073 | 18.460 | 19.113 |
| Adiantamentos de clientes | 253.738 | 288.468 | 250.387 | 235.536 | 298.937 |
| Dividendos propostos | - | 33.301 | 39.799 | - | - |
| Provisões | 61.946 | 76.790 | 53.015 | 58.757 | 59.234 |
| Partes relacionadas | 1.812 | 27.160 | 37.742 | 43.406 | 9.944 |
| Demais contas a pagar | 16.258 | 29.287 | 54.638 | 52.674 | 40.943 |
| Passivos Circulante | 495.455 | 634.557 | 643.319 | 685.825 | 660.094 |
| Adiantamentos de clientes | 232.869 | 153.250 | 105.574 | 78.795 | 82.079 |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | 74.417 | 76.364 | 148.322 | 141.713 | 120.699 |
| Provisões | 27.573 | 41.001 | 34.329 | 33.793 | 30.297 |
| Empréstimos e financiamentos | 152.633 | 191.035 | 227.598 | 139.736 | 172.914 |
| Demais contas a pagar | - | - | - | - | - |
| Impostos e contribuições diferidos | 13.443 | 13.842 | 14.604 | 16.807 | 17.409 |
| Passivo Exigível a Longo Prazo | 500.935 | 475.492 | 530.427 | 410.844 | 423.398 |
| Capital social | 1.109.029 | 1.109.029 | 1.109.029 | 1.109.029 | 1.109.029 |
| Ações em tesouraria | -22.378 | -19.453 | -19.453 | -19.453 | -19.453 |
| Custo para emissão de ações | - | - | - | - | - |
| Ajuste de avaliação patrimonial | - | - | - | - | - |
| Reserva legal | - | - | - | - | - |
| Reserva Estatutária | - | - | - | - | - |
| Plano de opção de ações | 11.129 | 9.637 | 11.441 | 14.812 | 15.931 |
| Reservas de lucros | 74.323 | 54.204 | 54.203 | 59.398 | 59.398 |
| Lucros Acumulados | - | 41.893 | 16.718 | - | 30.340 |
| Dividendos Adicionais Propostos | 56.300 | - | - | 41.411 | 41.411 |
| Patrimônio Líquido | 1.228.403 | 1.195.310 | 1.171.938 | 1.205.197 | 1.236.656 |
| Participação dos não controladores | 92.368 | 97.304 | 89.142 | 119.507 | 131.545 |
| Total Patrimônio Líquido | 1.320.771 | 1.292.614 | 1.261.080 | 1.324.704 | 1.368.201 |
| Passivo e Patrimônio Total | 2.317.161 | 2.402.663 | 2.434.826 | 2.421.373 | 2.451.693 |

ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

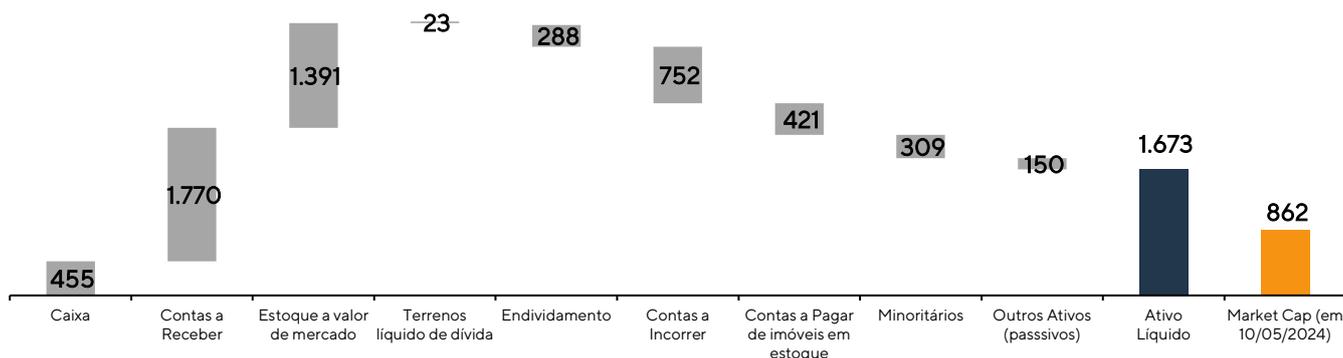
(Consolidado – em milhares de reais)

| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | 1T23 | 2T23 | 3T23 | 4T23 | 1T24 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | 33.498 | 35.732 | 26.068 | 87.038 | 47.860 |
| Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | | | | | |
| Equivalência patrimonial | -847 | -1.120 | -2.904 | -3.070 | 961 |
| Depreciação e amortização | 1.067 | 1.011 | 1.272 | 1.219 | 1.083 |
| Provisão para contingências, líquida | 2.530 | 2.573 | -5.937 | 314 | -2.483 |
| Provisão para garantias, líquida | 1.080 | 459 | 1.284 | 2.719 | -556 |
| Provisão para distratos, líquida | -15.602 | 29.727 | -26.137 | 599 | -1.680 |
| Provisão para participação nos resultados | 2.381 | -4.487 | 343 | 1.574 | 1.700 |
| Juros provisionados | 5.698 | -20.391 | -8.087 | -5.826 | -5.155 |
| Contas a receber | -114.357 | -1.058 | -50.189 | -102.480 | -45.541 |
| Imóveis a comercializar | 109.117 | -23.077 | 53.649 | 69.050 | 71.495 |
| Demais contas a receber | 6.908 | -7.743 | -4.765 | 1.535 | 1.158 |
| Fornecedores | 3.030 | 18.162 | 3.686 | 672 | -12.277 |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | 11.147 | -12.566 | -9.160 | -8.198 | -21.829 |
| Adiantamentos de clientes | -25.886 | -44.889 | 11.487 | -49.513 | 66.685 |
| Demais passivos | 3.916 | 14.640 | 29.235 | 4.221 | -11.975 |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações | 23.680 | -13.027 | 19.844 | -146 | 89.446 |
| Juros pagos | -9.514 | -3.099 | -484 | -7.104 | -6.244 |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | -6.439 | -7.741 | -6.132 | -5.055 | -4.880 |
| Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais | 7.727 | -23.866 | 13.228 | -12.305 | 78.322 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO | | | | | |
| Títulos e valores mobiliários | -15.193 | -39.520 | -9.603 | 56.225 | -43.128 |
| Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível | -1.090 | -370 | -954 | -517 | -3.423 |
| Aumento dos investimentos | -1.061 | -946 | -594 | -421 | -1.204 |
| Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas | 341 | -332 | -301 | 281 | -174 |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento | -17.003 | -41.168 | -11.452 | 55.568 | -47.929 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO | | | | | |
| Captação de empréstimos e financiamentos | 30.326 | 88.897 | 84.322 | 18.747 | 39.266 |
| Amortização de empréstimos e financiamentos | -5.714 | -39.238 | -46.810 | -15.369 | -36.732 |
| Partes relacionadas | 331 | 24.729 | 10.954 | 5.867 | -33.462 |
| Dividendos pagos | -11.000 | -23.000 | -33.300 | -57.280 | - |
| Movimentos de acionistas não controladores | -3.684 | -1.281 | -13.474 | 770 | - |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento | 10.259 | 50.107 | 1.692 | -47.265 | -30.928 |
| AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | 983 | -14.928 | 3.469 | -4.002 | -535 |

ANEXO 4 – NAV

(Consolidado – em milhares de reais)

| Ativo Líquido | 31/03/2024 |
|---|------------------|
| Disponibilidade e aplicações financeiras | 454.889 |
| Empréstimos, Financiamentos e debêntures a pagar | (288.478) |
| Endividamento líquido | 166.411 |
| Contas a receber de clientes on-balance | 1.064.944 |
| Contas a receber de clientes off-balance | 1.159.615 |
| Adiantamento de clientes | (381.016) |
| Impostos sobre contas a receber de clientes | (73.742) |
| Obrigações de construção de imóveis vendidos | (751.777) |
| Contas a receber de clientes líquido | 1.018.024 |
| Unidades em estoque a valor de mercado | 1.370.923 |
| Estoque de provisão de distratos a valor de mercado | 77.825 |
| Impostos sobre comercialização de unidades em estoque | (57.950) |
| Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque | (432.768) |
| Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas | 11.534 |
| Estoque líquido | 969.563 |
| Estoque de terrenos on-balance | 165.890 |
| Dívida de terrenos on-balance | (182.150) |
| Dívida de terrenos já lançados | (6.245) |
| Terrenos | (22.505) |
| Participação de minoritários on-balance | (131.545) |
| Participação de minoritários off-balance | (177.362) |
| Participação de minoritários | (308.907) |
| Projetos consolidados por equivalência patrimonial on-balance | 23.627 |
| Projetos consolidados por equivalência patrimonial off-balance | - |
| Projetos consolidados por equivalência patrimonial | 23.627 |
| Outros ativos | 55.210 |
| Outros passivos | (228.583) |
| Outros ativos (passivos) | (173.373) |
| Ativo líquido | 1.672.840 |



ANEXO 5 – Land Bank

A tabela abaixo mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de março de 2024:

| Terreno | Localização | Data da Compra | Áreas (m ²) | | Unidades | VGV Esperado | |
|------------------|---------------|----------------|-------------------------|---------|----------|--------------|---------|
| | | | Terreno | Útil | | Total | Melnick |
| Terreno - I | Urbanizadora | mai/10 | 394.157 | 222.698 | 389 | 322.438 | 120.626 |
| Terreno - II | Urbanizadora | mai/10 | 275.664 | 155.750 | 243 | 225.506 | 72.160 |
| Terreno - III | Urbanizadora | mai/10 | 284.752 | 160.885 | 243 | 232.940 | 72.160 |
| Terreno - IV | Incorporadora | set/14 | 44.145 | 22.541 | 352 | 152.563 | 135.755 |
| Terreno - V | Incorporadora | set/14 | 15.475 | 7.273 | 194 | 53.480 | 47.588 |
| Terreno - VI | Incorporadora | set/14 | 40.206 | 22.447 | 288 | 138.950 | 123.642 |
| Terreno - VII | Incorporadora | dez/14 | 5.024 | 10.820 | 54 | 90.371 | 74.865 |
| Terreno - VIII | Urbanizadora | nov/16 | 375.449 | 137.307 | 393 | 57.184 | 19.071 |
| Terreno - IX | Urbanizadora | jan/17 | 422.603 | 169.905 | 876 | 127.691 | 42.474 |
| Terreno - X | Incorporadora | jan/18 | 17.168 | 34.498 | 416 | 260.548 | 260.548 |
| Terreno - XI | Incorporadora | jan/18 | 17.168 | 33.895 | 260 | 278.856 | 278.856 |
| Terreno - XII | Urbanizadora | fev/18 | 1.007.596 | 340.909 | 1.251 | 102.503 | 48.448 |
| Terreno - XIII | Urbanizadora | fev/18 | 1.166.354 | 289.434 | 1.446 | 253.660 | 115.987 |
| Terreno - XIV | Urbanizadora | jul/18 | 172.661 | 86.729 | 462 | 47.082 | 14.124 |
| Terreno - XV | Incorporadora | nov/18 | 4.671 | 6.431 | 109 | 73.012 | 56.220 |
| Terreno - XVI | Incorporadora | nov/18 | 7.947 | 12.726 | 326 | 174.050 | 138.335 |
| Terreno - XVII | Incorporadora | nov/20 | 10.555 | 18.976 | 162 | 265.343 | 209.206 |
| Terreno - XVIII | Incorporadora | mai/21 | 3.197 | 9.140 | 48 | 106.294 | 106.294 |
| Terreno - XIX | Incorporadora | mai/21 | 4.052 | 6.376 | 100 | 50.941 | 33.112 |
| Terreno - XX | Incorporadora | jul/21 | 2.788 | 6.864 | 42 | 120.045 | 89.081 |
| Terreno - XXI | Incorporadora | out/21 | 25.225 | 7.680 | 114 | 62.258 | 54.672 |
| Terreno - XXII | Incorporadora | jun/22 | 9.316 | 23.090 | 495 | 280.420 | 264.997 |
| Terreno - XXIII | Urbanizadora | mar/23 | 260.569 | 66.719 | 233 | 107.345 | 36.438 |
| Terreno - XXIV | Urbanizadora | mar/23 | 111.328 | 64.849 | 303 | 63.422 | 29.491 |
| Terreno - XXV | Incorporadora | mar/23 | 2.237 | 5.920 | 39 | 102.190 | 35.935 |
| Terreno - XXVI | Incorporadora | mai/23 | 1.917 | 6.103 | 138 | 107.136 | 77.637 |
| Terreno - XXVII | Urbanizadora | mai/23 | 57.522 | 46.113 | 133 | 101.380 | 43.823 |
| Terreno - XXVIII | Urbanizadora | mai/23 | 56.657 | 41.919 | 131 | 92.221 | 42.883 |
| Terreno - XXIX | Urbanizadora | mai/23 | 42.740 | 31.622 | 99 | 69.569 | 32.349 |
| Terreno - XXX | Urbanizadora | mai/23 | 57.410 | 31.569 | 99 | 69.452 | 32.295 |
| Terreno - XXXI | Urbanizadora | mai/23 | 57.557 | 42.584 | 133 | 93.686 | 43.564 |
| Terreno - XXXII | Incorporadora | nov/23 | 2.110 | 7.778 | 62 | 112.878 | 91.615 |
| Terreno - XXXIII | Incorporadora | dez/23 | 4.133 | 16.195 | 140 | 189.417 | 167.988 |
| Terreno - XXXIV | Incorporadora | mar/24 | 2.879 | 9.939 | 63 | 160.061 | 138.465 |

ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 31/03/2024 em comparação a 31/12/2023 e a 30/09/2023:

| Projeto | Lançamento | % Melnick | % Vendido | | | % PoC | | |
|---------------------------------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2023 | 31/03/2024 | 31/12/2023 | 30/09/2023 |
| Hom lindaia | 4T12 | 100% | 93% | 92% | 92% | 100% | 100% | 100% |
| Nine | 4T12 | 100% | 99% | 99% | 99% | 100% | 100% | 100% |
| Icon - RS | 1T13 | 100% | 92% | 91% | 90% | 100% | 100% | 100% |
| Icon RS - 2º Fase | 2T13 | 100% | 99% | 99% | 99% | 100% | 100% | 100% |
| Anita Garibaldi | 4T13 | 100% | 94% | 94% | 93% | 100% | 100% | 100% |
| Icon RS - 3º Fase | 2T14 | 100% | 99% | 99% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Viva Vida Boulevard | 4T14 | 100% | 96% | 95% | 95% | 100% | 100% | 100% |
| Hom Nilo | 3T15 | 100% | 91% | 91% | 90% | 100% | 100% | 100% |
| MaxPlaza | 4T15 | 100% | 88% | 88% | 87% | 100% | 100% | 100% |
| Central Park-1º fase | 1T16 | 60% | 71% | 70% | 70% | 93% | 94% | 93% |
| Central Park-2º fase | 2T16 | 60% | 75% | 75% | 75% | 93% | 94% | 93% |
| DOC Santana | 2T16 | 100% | 87% | 86% | 86% | 100% | 100% | 100% |
| MaxPlaza-2º fase | 2T16 | 100% | -64% | -67% | 57% | 100% | 100% | 100% |
| Reserva Bela Vista | 4T16 | 60% | 94% | 93% | 93% | 100% | 100% | 100% |
| Reserva do Lago | 4T16 | 60% | 83% | 83% | 83% | 100% | 100% | 100% |
| Vida Viva Horizonte - 2º fase | 4T16 | 100% | 94% | 94% | 94% | 100% | 100% | 100% |
| Grand Park Lindóia - Fase 1 | 4T16 | 100% | 86% | 85% | 83% | 100% | 100% | 100% |
| Linked Teresópolis | 3T17 | 100% | 71% | 69% | 67% | 100% | 100% | 100% |
| Domingos de Almeida | 3T17 | 60% | 92% | 90% | 90% | 100% | 100% | 100% |
| Grand Park Lindóia - Fase 2 | 4T17 | 100% | 81% | 81% | 79% | 100% | 100% | 100% |
| GO 1092 | 4T17 | 100% | 100% | 99% | 99% | 100% | 100% | 100% |
| Península (Brilhante) | 4T17 | 60% | 98% | 98% | 98% | 100% | 100% | 100% |
| Vida Viva Linked | 1T18 | 100% | 89% | 87% | 86% | 100% | 100% | 100% |
| Pontal | 3T18 | 100% | 84% | 84% | 84% | 100% | 100% | 100% |
| Praça do Sol | 4T18 | 48% | 89% | 83% | 82% | 100% | 100% | 100% |
| Vivio Lindaia | 4T18 | 100% | 99% | 97% | 95% | 100% | 100% | 100% |
| Teena | 1T19 | 100% | 100% | 100% | 93% | 100% | 100% | 100% |
| Pontal - 2º fase | 1T19 | 100% | 63% | 60% | 86% | 100% | 100% | 100% |
| Central Park-3º fase | 3T19 | 60% | 0% | 0% | 0% | 93% | 94% | 93% |
| High Garden | 3T19 | 100% | 98% | 97% | 95% | 100% | 100% | 100% |
| Central Park Passo Fundo | 4T19 | 42% | 99% | 99% | 99% | 100% | 100% | 100% |
| OPEN Canoas Centro - Fase 1 | 4T19 | 100% | 100% | 100% | 100% | 95% | 94% | 92% |
| Radisson Moinhos 1903 | 4T19 | 100% | 91% | 92% | 92% | 100% | 100% | 100% |
| GO24 | 1T20 | 100% | 97% | 96% | 95% | 100% | 100% | 100% |
| Carlos Gomes Square - Fase 1 | 2T20 | 100% | 91% | 87% | 82% | 93% | 90% | 85% |
| OPEN Canoas Centro - Fase 2 | 4T19 | 100% | 99% | 99% | 98% | 95% | 94% | 92% |
| Carlos Gomes Square - Fase 2 | 3T20 | 100% | 94% | 91% | 88% | 93% | 90% | 85% |
| Supreme Altos do Central Parque | 4T20 | 100% | 88% | 92% | 89% | 100% | 100% | 95% |
| Gran Park Lindaia - F3 | 1T21 | 100% | 92% | 87% | 87% | 100% | 100% | 100% |
| Go Rio Branco | 1T21 | 100% | 97% | 98% | 98% | 100% | 98% | 93% |
| Casaviva | 1T21 | 50% | 98% | 99% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Botanique Residence | 1T21 | 100% | 92% | 91% | 91% | 92% | 89% | 83% |
| Seen Boa Vista | 2T21 | 100% | 91% | 86% | 77% | 83% | 81% | 76% |
| Hillside | 3T21 | 100% | 93% | 95% | 90% | 94% | 90% | 81% |
| Arte Country Club | 3T21 | 82% | 98% | 95% | 93% | 85% | 82% | 73% |
| GO Cidade Baixa | 4T21 | 100% | 93% | 81% | 80% | 74% | 71% | 63% |
| GO Carlos Gomes | 4T21 | 100% | 90% | 70% | 74% | 82% | 81% | 74% |
| Nilo Square - Residencial | 1T22 | 50% | 72% | 67% | 63% | 53% | 48% | 34% |
| Zen Concept Resort | 1T22 | 35% | 99% | 99% | 99% | 90% | 85% | 80% |
| Open Protásio | 1T22 | 100% | 90% | 91% | 88% | 70% | 66% | 57% |
| Nilo Square | 2T22 | 50% | 90% | 85% | 84% | 53% | 48% | 34% |
| OPEN Canoas Centro - Fase 3 | 2T22 | 100% | 98% | 99% | 99% | 95% | 94% | 92% |
| Seen Menino Deus | 3T22 | 100% | 75% | 71% | 71% | 60% | 57% | 52% |
| The Garden - Residencial 1 | 3T22 | 25% | 99% | 97% | 94% | 85% | 81% | 80% |
| The Garden - Residencial 2 | 4T22 | 25% | 88% | 86% | 85% | 64% | 63% | 60% |
| Grand Park Moinhos - Fase 1 | 4T22 | 100% | 93% | 92% | 91% | 39% | 35% | 33% |
| Arbo Village Park | 4T22 | 33% | 59% | 54% | 50% | 65% | 57% | 54% |
| Nilo Square Hotel | 1T23 | 50% | 100% | 100% | 100% | 53% | 48% | 34% |
| Grand Park Moinhos - Fase 2 | 1T23 | 100% | 67% | 60% | 60% | 39% | 35% | 33% |
| Arte Cidade Nilo - Fase 1 | 1T23 | 100% | 47% | 42% | 35% | 34% | 31% | 32% |
| The Garden - Residencial 3 | 3T23 | 25% | 59% | 48% | 0,34 | 80% | 80% | 0,82 |
| Go Bom Fim | 3T23 | 65% | 88% | 73% | 0,49 | 31% | 28% | 0,27 |
| Casa Moinhos | 3T23 | 100% | 67% | 66% | 0,55 | 51% | 50% | 0,49 |
| Las Piedras | 4T23 | 50% | 71% | 66% | | 56% | 56% | |
| Raro | 4T23 | 50% | 100% | 100% | | 47% | 46% | |
| High Garden Rio Branco | 1T24 | 100% | 49% | | | 18% | | |
| Zayt | 1T24 | 100% | 33% | | | 28% | | |

AVISO LEGAL

As declarações contidas neste release referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento que afetam as atividades da Melnick, bem como quaisquer outras declarações relativas ao futuro dos negócios da Companhia, constituem estimativas e declarações futuras que envolvem riscos e incertezas e, portanto, não são garantias de resultados futuros. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudança sem aviso prévio.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 80/22 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes não prestaram durante o trimestre e exercício findo em 31 de março de 2024 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.